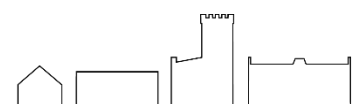
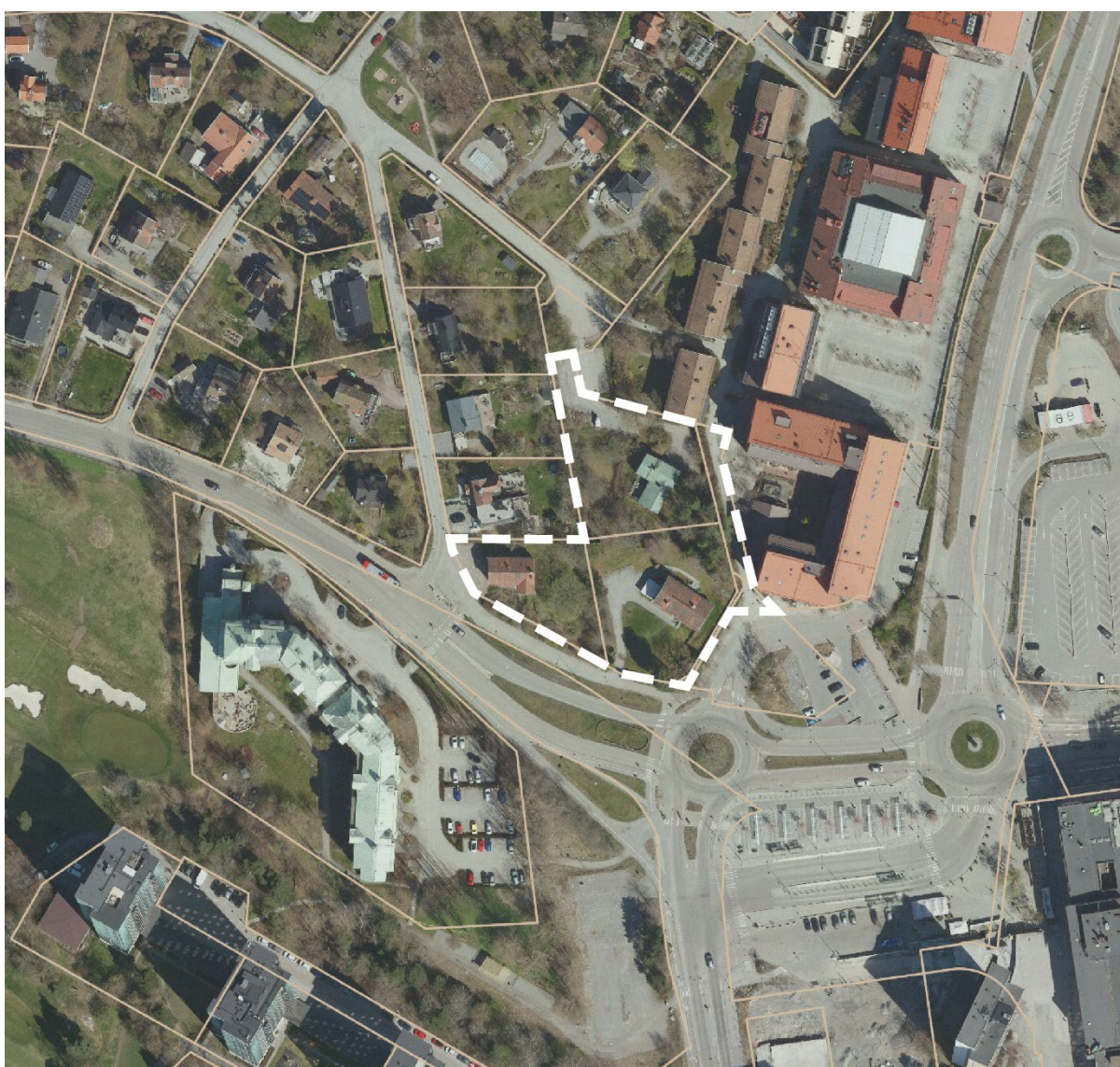


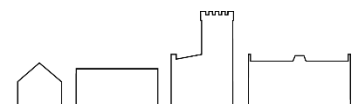
Planbeskrivning Svärdet 14, 15 och 20 i Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING, 2026-04-02

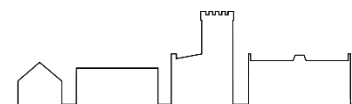


Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Sammanfattning.....	4
Genomförande	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Ärendeinformation	9
Planbestämmelser	11
Användningsbestämmelser	11
Egenskapsbestämmelser	12
Genomförandefrågor	15
Mark- och utrymmesförvärv	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Organisatoriska frågor.....	19
Kulturvärden.....	19
Upplysningar.....	19
Planeringsunderlag	20
Regionplan.....	20
Kommunala styrdokument.....	20
Detaljplaner och tomtindelning.....	23
Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken.....	23
Utredningar	24
Nuläge	27
Planuppdrag	27



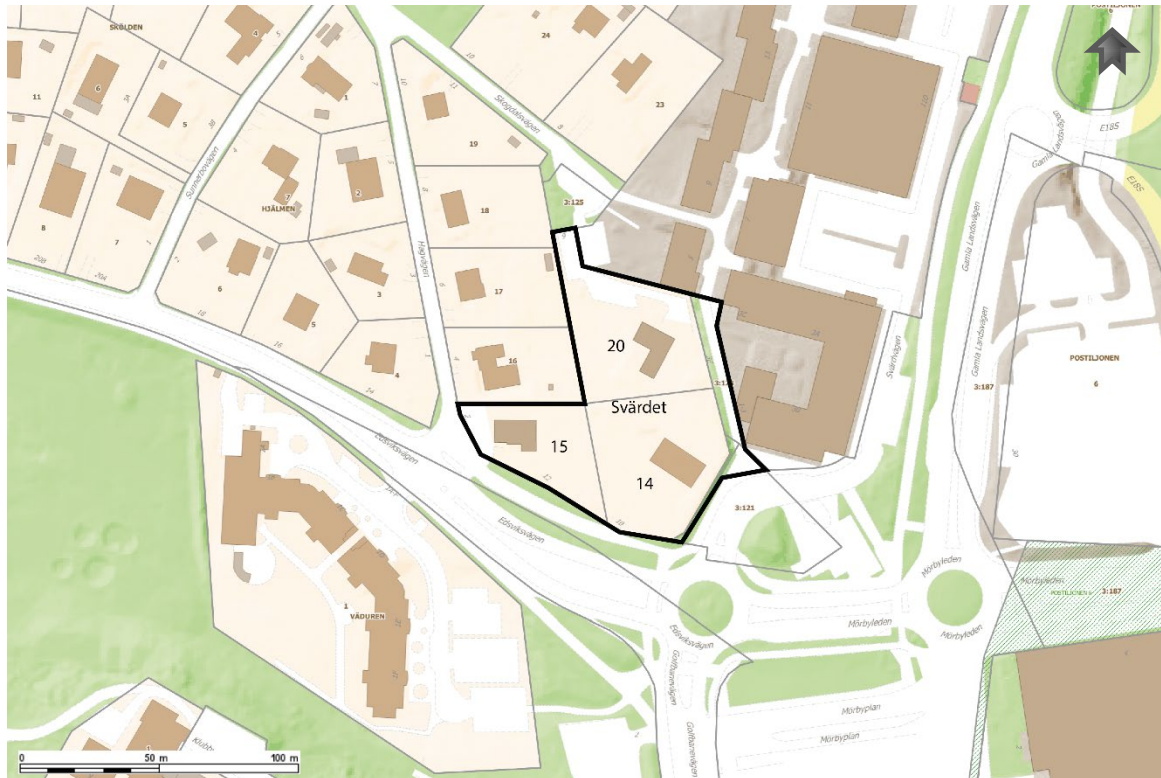
Kommunövergripande förutsättningar	28
Regionövergripande förutsättningar.....	29
Riksintressen.....	29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	29
Miljö kvalitetsnormer.....	29
Miljö	31
Hälsa och säkerhet.....	33
Geotekniska förhållanden.....	33
Hydrologiska förhållanden	36
Kulturmiljö	36
Fysisk miljö	37
Socialt	38
Teknik.....	39
Service.....	40
Trafik	40
Konsekvenser.....	41
Fastigheter och rättigheter	41
Teknik.....	41
Natur.....	41
Undersökning om betydande miljöpåverkan	43
Dagvatten.....	44
Miljö kvalitetsnormer.....	44
Hälsa och säkerhet.....	45
Sociala effekter.....	48
Riksintresse.....	48
Trafik	48



Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus och radhus med lokaler för verksamheter i bottenplan samt kontor. Bebyggelsen utgör en övergång mellan det småskaliga i villastaden och den större skalan i Mörby centrum. Bebyggelsen formar en innergård och parkering placeras i underjordiskt garage. Befintliga enbostadshus inom Svärdet 14 och 20 rivs för att möjliggöra ny bebyggelse. Den befintliga villan inom Svärdet 15 bevaras.



Figur 1: Planområde för Svärdet 14, 15 och 20 inom svartmarkering.

Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Det framtagna förslaget till detaljplan innebär att fastigheterna Svärdet 14 och 20 bebyggs med flerbostadshus och radhus. Bebyggelsen orienteras i kvartersstruktur och möter Edsviksvägen i söder och Svärdsvägen i öst. Innergården är öppen mot öst och därmed också den angränsande villan inom Svärdet 16. En portik möter omgivningen i sydöstra hörnet och en portik öppnar upp mot Klingstastråket. En del av den planerade bebyggelsen sträcker sig över nuvarande fastighetsgräns mot Svärdet 15, vilket innebär att fastighetsgränsen föreslås flyttas åt väster närmare den befintliga villan. Villan inom Svärdet 15 ingår i bevarandeområde för kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöhandbok och bevaras i planförslaget. Totalt innehåller bebyggelseförslaget ca 65 bostäder i den tillkommande bebyggelsen.

I bottenplan i den östra huskroppen mot Svärdsvägen föreslås en lokal för verksamheter med öppen fasad mot torgytan. I bottenplan i huskroppen väster om torgytan föreslås en

gemensamhetslokal för de boende. Förgårdsmark om 7–8 meter som möjliggör för grönska och vegetation planeras mot Edsviksvägen. Mot Svärdvägen och Klingstråket planeras förgårdsmark om drygt 2,5 meter. Även vid Klingstråket ger förgårdsmarken möjlighet till planteringar.

Bebyggelsen är som högst i öster mot Svärdvägen och grannfastigheten Svärdet 7, och trappas sedan ner för att möta skalan inom villastaden på ett lämpligt sätt. Bebyggelsen regleras till en nockhöjd om 37 till 47 meter över angivet nollplan. Byggnaden kommer därmed vara ca 3 meter lägre än den högsta bebyggelsen inom Svärdet 7.

Planområdet föreslås angöras från Edsviksvägen med garageinfart till underjordiskt garage. Garaget föreslås rymma ca 70 bilparkeringsplatser, utrymmen för cykelparkering och lägenhetsförråd etc. Radhusen i norra planområdet har möjlig angöring även från Skogsdalsvägen. Ytan närmast radhusens entréer föreslås hållas bilfria. Planområdet ligger precis intill Mörby centrum och kommunikationer med buss samt tunnelbana är därmed mycket goda. Annan samhällsservice finns också i Mörby centrum eller i dess direkta närhet.

Innergården föreslås gestaltas med bland annat odlingar gemensam uteplats och fjärilsrabatt. För radhusen anläggs en avgränsad trädgårdsyta på innergården med uteplats. Utanför det underjordiska garagets utbredning, mot Svärdet 16, bevaras delvis befintlig mark med träd och buskage samtidigt som dammar för dagvatten- och skyfallshantering anläggs. Vid befintlig lågpunkt anläggs en fördröjningsyta för skyfallsvatten för att säkerställa att bebyggelse inte tar skada. Skyddsärdade ek- och tallträd finns på den planerade torgbildningen. Möjligheten att bevara eken och tallen utreds och bedöms i den fortsatta planprocessen. En särskilt skyddsvärd lönn föreslås fällas i planförslaget, för att få genomförbarhet i planförslaget.

Planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan.



Figur 2. Perspektivbild över gestaltningsförslaget sett från söder (Semrén Månsson 2026).



Figur 3. Perspektivbild över gestaltningsförslaget sett från Klingstastråket mot Mörby centrum (Semrén Månsson 2026).

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Allmän plats

Planförslaget innebär utbyggnad av torg intill rondellen där Svärdvägen och Edsviksvägen möts i planområdets sydöstra hörn. Det är av vikt att torgbildningen blir en öppen yta mot omgivningen och inte avskärmas för privat ändamål. På torget ges plats för bänkar, uteservering och planteringar, en mötesplats för såväl boende inom området som besökare. Träd på torget bidrar även med skugga.

Skyddsvärda ek- och tallträd finns på den planerade torgbildningen. Möjligheten att bevara eken och tallen utreds och bedöms i den fortsatta planprocessen. Mörbyplan, Svärdvägen och intilliggande gatumiljöer saknar äldre uppvuxna träd vilket innebär att träden bidrar med både kulturella- och ekologiska värden. Uppvuxna träd har betydelse för platsen i och med att stora delar av befintlig vegetation försvinner. Genom att planlägga torgytan som allmän plats har kommunen rådighet över träden. Utformning av Svärdvägen samordnas med torgbildningen inom Svärdet 14.

Planerad garageinfart angörs mot Edsviksvägen, angöringen sker över kommunal mark och korsar planerad gångbana. Tillgänglig angöring till två entréer, en mot Svärdvägen och en mot Edsviksvägen, sker på allmän plats. Detta för att skapa en så bra stadsbild som möjligt. Tillgänglig angöring innebär möjlighet att stanna för assistans till personer med

funktionsnedsättning. Avsedd yta för detta längs med Svärdvägen är flexibel och görs där det är lämpligt i gatustrukturen och beaktas i utformning av Svärdvägen. Tillgänglig angöring längs Edsviksvägen görs i avsedd angöringsficka. Angöringsfickan är också avsedd uppställningsplats för avfallsfordon vid tömning av samtliga avfallsfraktioner och tömning av fettavskiljarslam.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av sk servisleddningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor med mera. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

Kvartersmark

Planområdet planläggs som huvudsaklig användning bostäder, kvartersmark, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan för nybyggnadsdelarna. Den befintliga villan inom Svärdet 15 planläggs på samma sätt som övriga planområdet. Byggrätten för Svärdet 15 ger möjlighet till viss tillbyggnad samtidigt som byggnaden inte får förvanskas. Villan tillförs bestämmelser om varsamhet och tomtens genomsläpplighet regleras för att bibehålla den grönska som avses bevaras. Fastighetsgräns mot Svärdet 14 föreslås flyttas närmare villan inom Svärdet 15 till förmån för den nya bebyggelsen och planerad garagedfart. Grönska och vegetation föreslås omge garagedfarten. Kvartersmarken möter allmän plats genom den torgbildning som planeras i planområdets sydöstra del. En remsa kvartersmark mot torget möjliggör för dagvattenhantering och bidrar med förgårdsmark. Dagvattenanläggningarna bör gestaltas i samordning med torgets utformning. Förgårdsmark möter även Klingstastråket, den allmänna passage som leder vidare norrut genom bebyggelsen. En trappa föreslås i planområdets norra del som ansluter kvartersmarken med entréer till radhus och en entré till lägenheter med Klingstastråket och möjliggör bra gångförbindelser med omgivande service och kollektivtrafik.

Byggrätt

Byggrätt regleras enligt framtaget bebyggelseförslag. Bebyggelsen regleras i höjd med varierande nockhöjder och indragen våning mot Svärdet 15. I norra delen av planområdet planeras radhus. Villan inom Svärdet 15 bevaras och byggnadens volym och utseende värnas.

Dagvatten

Bebyggelseförslaget innebär att ett underjordiskt garage täcker en stor del av planområdet och garagebjälklaget anläggs som underbyggd växtbädd. Dagvattenhantering sker på garagebjälklag, grönyta i västra delen som inte underbyggs samt i regn- och växtbäddar på förgårdsmark. Anläggande av dagvattenhantering på garagebjälklag medför att tillgänglig mäktighet för att skapa fördröjningsvolym utgår från mäktigheten på överbyggnadens jordlager. Mäktigheten kan nyttjas genom att skapa fördröjningsvolym i en fördröjningszon med en öppen våtvolym eller en underliggande mäktighet med porös bjälklagsjord eller liknande material. Total fördröjningsvolym inom utredningsområdet (se figur 20) är 66 m³.

Skyfall

I planområdets norra del finns en lågpunkt där det idag samlas vatten vid skyfall. Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Structor 2026) beräknas det totala

födröjningsbehovet vid ett 100-årsregn till 480 m³. För att hantera risk för översvämning vid skyfall anordnas en översvämningssyta i västra delen av planområdet och höjdsätts på ett sådant sätt att den rymmer 420 m³ vatten. Vid uppnådd volym avrinner vatten till en del av innergården med översvämningssvolym om 60 m³. Sammantaget fördröjs därmed beräknat behov inom planområdet. Vid eventuell bräddning sker avrinning söderut genom en portik i planområdets sydöstra del.

Parkering

Garage föreslås under den tillkommande bebyggelsen med in- och utfart från Edsviksvägen. Garaget rymmer ca 70 parkeringsplatser för bil, ca 120 cykelplatser samt lägenhetsförråd med mera. Markparkering om ca 4 platser finns i norra delen av planområdet.

Landskap

Innergården ger möjlighet till utevistelse och grönska. En stor del av innergården är underbyggd med garage. Bebyggelsen mot Edsviksvägen ges grönskande förgårdsmark. Planteringar anläggs även mot Klingstastråket. Särskild skyddsvärd tall och skyddsvärd ek bevaras om möjligt och torget gestaltas med utgångspunkt i dessa träd. Däremot tas en särskilt skyddsvärd lönn ner vilket samråds enligt 12 kap 6 § Miljöbalken med Länsstyrelsen inom ramen för plansamrådet. Lönnen är idag placerad där garagenedfarten är planerad. För att avgränsa tillkommande bebyggelse från den befintliga villan inom Svärdet 15 anläggs en grön barriär. Vegetation och träd för skugga är även viktigt för att förebygga värmeöar inom planområdet och för Mörby centrum.

Grönytefaktor (GYF) har använts i projektet för att stärka gröna, blå och sociala värden. Förslaget uppnår en GYF-nivå om 1,09 och 50–60 % balansering. Betydande delar för grönytefaktorn är det jordlagerdjup för träd som planeras på innergården, odlingsytor och sociala ytor. Dagvatten används även som en del av gestaltningen. Inför projektering bör det säkerställas att tillgänglig jordvolym på minst 15 m³ finns för respektive träd.

Gestaltning

Bebyggelseförslaget varierar i höjd med högsta nockhöjd i sydöstra hörnet som möter Mörbyleden, Mörbyplan och Mörby centrum med sin storskaliga bebyggelse. Bebyggelseförslaget trappas ner mot villastaden i väst. Fasader gestaltas i puts i jordnära kulörer, neddragen takplåt och takkupor.



Figur 4. Situationsplan över bebyggelseförslaget (Semrén Månsson 2026).

Ärendeinformation

Planens handläggning

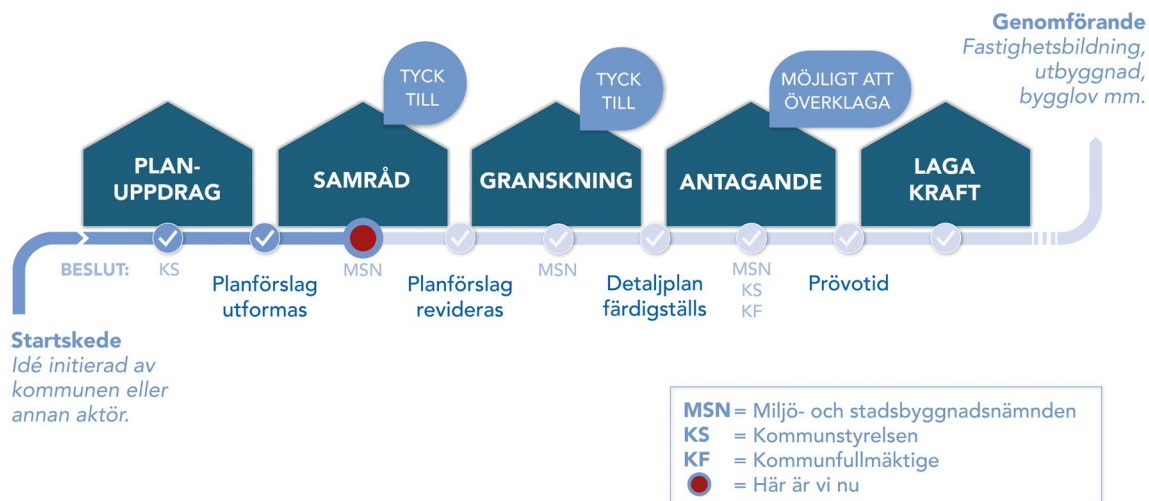
Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Utökat förfarande innebär att ett förslag till detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Därefter justeras planförslaget och skickas ut för granskning, som pågår under minst tre veckor. Under granskningstiden finns återigen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Därefter antas det slutliga planförslaget av kommunfullmäktige. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Q2 2026
Granskning: Q4 2026
Antagande: Q1 2027



Figur 5. Planprocessens gång. Planförslaget är nu i samrådsskedet.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan
- Sändlista

Utredningar:

Bullerutredning (Tyréns 2026)

Dagvatten- och skyfallsutredning (Structor 2026)

Gestaltning PM (Semrén Månsson 2026)

Grönytefaktor & Landskap PM (Semrén Månsson 2026)

Kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning (wsp 2026)

Luftkvalitetsutredning (SLB 2026)

Miljöteknisk markundersökning (Samper Consulting 2026)

Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik (Geogrund 2026)

PM- Parkering och angöring (Tyréns 2026)

PM- Projektering/Geoteknik (Geogrund 2026)

Social- och barnkonsekvensanalys (Landskapslaget 2026)

Trafik PM

Trädinventering (wsp 2024)

Planbestämmelser

Detaljplanens planbestämmelser och motiveringar till egenskapsbestämmelser listas nedan.

Användningsbestämmelser

Allmän plats

- **Gata.** Delar av allmän plats planläggs som gata.
- **GC-väg.** Delar av allmän plats planläggs som gång- och cykelväg.
- **Torg.** Delar av allmän plats planläggs som torg.

Kvartersmark

- **B- (Bostäder).** Bostäder planeras som huvudsaklig användning för att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus och bedöms lämpligt inom Svärdet 15
- **C- (Centrum).** Centrum planeras för att möjliggöra verksamheter i bottenplan och bedöms lämpligt inom Svärdet 15.
- **P1- (Parkering i underjordiskt garage).** Parkering för tillkommande bebyggelse placeras främst i underjordiskt garage med föreslagen infart från Edsviksvägen. För att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning införs denna planbestämmelse. Markparkering inom Svärdet 15 kvarstår.

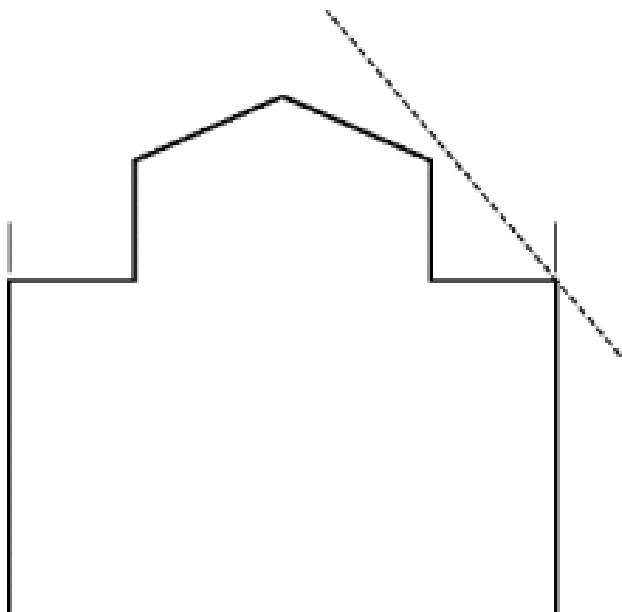
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

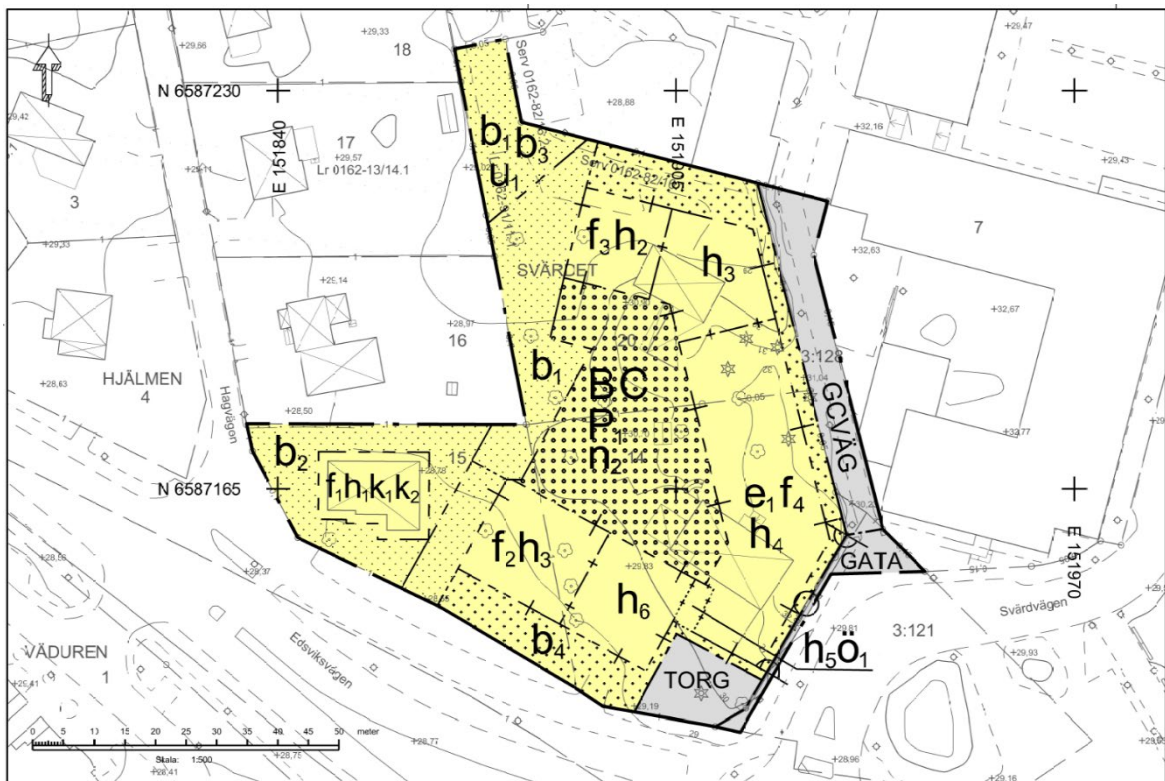
- **Marken får inte förses med byggnad.** Planbestämmelsen införs för att begränsa markens nyttjande och styra byggnadernas placering till lämplig placering på tomten. Bland annat är förgårdsmark och avstånd till befintliga byggnader viktiga i stadsbilden och för anpassning av bebyggelsen till sin omgivning. Bestämmelsen samspelar med bestämmelsen om endast byggnad under mark för att reglera innergårdens storlek.
- **Mark får endast förses med byggnadsverk. Ovan marken tillåts balkonger.** Planbestämmelsen införs för att reglera nyttjandet av förgårdsmark där byggnadsverk tillåts och balkonger får sticka ut över korsmarken. Mot torget avser korsmarken ge möjlighet till dagvattenhantering från tillkommande bebyggelse.
- **Endast byggnad under mark.** Planbestämmelsen införs för att begränsa markens nyttjande och lämplig utbredning av det underjordiska parkeringsgaraget. För att innergården ska ha den storlek som föreslås i bebyggelseförslaget och vara en öppen yta bedöms det inte lämpligt att byggnader placeras på garagebjälklaget. Pergola eller skärmtak för skugga och väderskydd tillåts med bestämmelsen.
- **h₁- (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd är 37 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att befintlig byggnadsvolym inom Svärdet 15 ska bevaras. Byggnaden har höga arkitektoniska värden och ligger inom bevarandeområde Klingsta för kulturhistorisk värdefull miljö.
- **h₂- (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd är 39 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera bebyggelsen till högsta lämpliga höjd utifrån framtaget bebyggelseförslag och dess anpassning till omgivningen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.
- **h₃- (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd är 44 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera bebyggelsen till högsta lämpliga höjd utifrån framtaget bebyggelseförslag och dess anpassning till omgivningen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.
- **h₄- (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd är 47 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera bebyggelsen till högsta lämpliga höjd utifrån framtaget bebyggelseförslag och dess anpassning till omgivningen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.
- **h₅- (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd är 42 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera bebyggelsen till högsta lämpliga höjd utifrån framtaget bebyggelseförslag och dess anpassning till omgivningen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.
- **h₆- (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd är 46 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera bebyggelsen till högsta lämpliga höjd utifrån framtaget bebyggelseförslag och dess anpassning till omgivningen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

- **n2 - (markens anordnande och vegetation).** Bjälklag ska uppföras med planterbart jordlagerdjup. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att innergården uppförs med grönska och vegetation.
- **Utfartsförbud.** Planbestämmelsen införs för att ut- och infart inte ska placeras mot Svärdvägen utan att det görs mot Edsviksvägen så som bebyggelseförslaget föreslår. Utfart mot Svärdvägen riskerar att skapa en osäker trafikmiljö, och kräver dessutom byggrätt som planförslaget inte möjliggör.
- **f1 - (utformning).** Endast friliggande enbostadshus. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att Svärdet 15 bibehåller den bebyggelsestruktur som finns på platsen idag. Byggnaden har höga arkitektoniska värden och ligger inom bevarandeområde Klingsta för kulturhistorisk värdefull miljö.
- **f2 - (utformning).** Våningsplan över fasadhöjd om +39 meter ska utföras med indragen fasad i syd och väst. Indraget ska vara minst 1,5 meter. Planbestämmelsen införs för att reglera utformningen av det fjärde våningsplanet för att möta villastaden med minskande byggnadsvolym och anpassning till omgivningen. Indraget ger byggnaden en mindre volym och bidrar till en tydlig nedtrappning i volym mot villastaden. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 6 för definition av fasadhöjd.
- **f3 - (utformning).** Endast radhus. Planbestämmelsen införs för att reglera byggnadstyp för att främja variation i boendetyper samt för att säkerställa att radhus byggs i enlighet med planuppdraget.
- **f4 - (utformning).** Fasad ska vara av puts, tegel eller trä och variera i kulör. Planbestämmelsen införs för att värna kulturmiljövärden och anpassning av den tillkommande bebyggelsens gestaltning till platsen. Bestämmelsen avser ge möjlighet till varierande utformning som samspelar med och är välanpassat till angränsade kulturmiljövärden samt övrig omgivande bebyggelse.
- **b1- (utförande).** Marken ska vara tillgänglig för skyfallshantering. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att skyfallsvatten fördröjs och avleds på ett sätt som inte riskerat att orsaka skada på tillkommande eller omgivande bebyggelse.
- **b2- (utförande).** Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att den tomt som omger Svärdet 15 fortsatt är grönskande och med rik vegetation. Genom att delar av marken inte hårdgörs bibehålls vegetation, vilket är av särskild vikt inom den förgårdsmark som möter Edsviksvägen. Grönskande trädgårdar är en del av kulturmiljövärdena i området och ett av de värdebärande karaktärsdrag som bör värnas i kvartersstrukturen. Med fördel kan befintliga hårdgjorda ytor anläggas med genomsläppligt material.
- **b3- (utförande).** Markunderbyggnad, borrhål, eller liknande markarbete får inte bedrivas djupare än +24 meter över angivet nollplan. Gäller ej nödvändiga anläggningar, ledningar vid byggnation och drift av Mörbytunnel. Planbestämmelsen förs över från tidigare gällande plan D248 med anledning av de markanlagda ledningar som finns inom egenskapsområdet och som kan påverkas av markarbeten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa Svenska kraftnäts och Fortum Distributions kraftledningar i den bergtunnel som anlagts genom Danderyd delsträcka 2 för Mörbytunneln.

- **b₄ – (utförande).** Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig. Planbestämmelsen införs för att förgårdsmarken ska anläggas med grönska, plantering och dagvattenanläggningar utöver hårdgjorda entréytor.
- **e₁ - (utnyttjandegrad).** Största byggnadsarea är 1750 m². Planbestämmelsen införs för att begränsa bebyggelsens nyttjandegrad och utbredning. Bestämmelsen utgår från bebyggelseförslaget och därmed vad som bedöms lämpligt på platsen.
- **k₁ - (varsamhet).** Byggnadens karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. Planbestämmelsen införs för att värna byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden besitter höga värden vad gäller arkitektur, detaljeringsnivå och material.
- **k₂ – (varsamhet).** Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Planbestämmelsen införs för att värna byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden besitter höga värden vad gäller fönstersättnings arkitektoniska kvaliteter.
- **t₁ – (markreservat för allmännyttiga ändamål).** Marken ska vara tillgänglig för tunnel. Planbestämmelsen förs över från tidigare gällande plan D248 med anledning av de markanlagda ledningar som finns inom egenskapsområdet och som kan påverkas av markarbeten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa Svenska kraftnäts och Fortum Distributions kraftledningar i den bergtunnel som anlagts genom Danderyd delsträcka 2 för Mörbytunneln.
- **ö₁.** Marken får endast förses med byggnad över mark med en frihöjd om minst 4 meter. Planbestämmelsen införs för att säkerställa planerad portik enligt bebyggelseförslaget för att möjliggöra siktlinjer och kvarterets öppenhet mot torgbildningen. Eventuell stödmur eller plantering kan anordnas. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.



Figur 6. Fasadhöjd över vilken indragen våning ska utföras (illustration Boverket 2016).



Figur 7. Plankarta samrådsförslag.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Mark som planläggs som med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen, kommer att överlåtas från fastighetsägaren till Danderyds kommun.

Marköverlåtelseerna kommer att regleras i exploateringsavtal som upprättas för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheterna Svärdet 14,15 och 20, som ägs av Resona.

Fastighetsägaren ansöker om samtliga erforderliga lantmäteriatgärder som krävs för detaljplanens genomförande och står för förrättningskostnaderna. Tredimensionell fastighetsbildning där det underjordiska garaget utgör en egen fastighet kan genomföras i samråd med Lantmäteriet på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsindelningen förändras med planförslaget genomförande. Utifrån bebyggelseförslaget delas lämpligen planområdet i två fastigheter. Svärdet 15 och villan inom fastigheten utgör en fastighet och tillkommande bebyggelse en annan fastighet. Det finns även andra möjliga lösningar där till exempel radhusen inte regleras på samma sätt som lägenheterna. Gällande tomtindelning från 1979 upphävs i och med att planförslaget får laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriatgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen. Det kan vara åtgärder som gemensamhetsanläggningar och eventuella servitut som krävs.

Vid eventuellt inrättande av flera fastigheter i planområdet kan det finnas behov för gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten inom kvartersmark, avfallshantering, etc. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar bildas genom en lantmäteriförrättning, en så kallad anläggningsförrättning och där varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. Fastigheter som har ett stadigvarande behov av att delta i gemensamhetsanläggningen har initiativrätt till att ansöka om en anläggningsförrättning. Även vissa myndigheter har initiativrätt. Inrättning av gemensamhetsanläggningar prövas enligt anläggningslagen.

Officialservitutet för parkering mellan Svärdet 20 och Svärdet 7 kvarstår som det är idag. Om detta behöver omprövas ska fastighetsägaren bekosta och ansvara för att genomföra detta. Omprövning av officialservitutet är ett beslut som tas av lantmäteriet. Planområdet belastas av ett flertal servitut och ledningsrätter. Ett PM tas fram av Resona som redovisar dessa och framtida hantering av dem.

Servitut:

- Södra Roslag 1925-10-05 akt. 105
- Södra Roslag 1925-10-05 akt. 107
- Södra Roslag 1926-03-15 akt. 21
- Södra Roslag 1926-03-15 akt. 31
- Södra Roslag 1931-05-11 akt. 266
- 0162-82-16 Officialservitut väg, parkering

Ledningsrätter:

- 0162-10-15 Ledningsrätt starkström
- 0162-13-14 Ledningsrätt starkström
- 0162-2017-13 Ledningsrätt starkström
- 0162-91-11.1 Ledningsrätt avloppsledning

Tomtindelning

Gällande tomtindelning från 1979 upphävs i och med att denna plan antas och beslutet får laga kraft.

Tekniska frågor

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploaterings kvalitetsssäkring. Väg- och VA-anlutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnation. Planen ska godkännas av kommunen innan byggstart.

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning.

Vid planering och utformning av starkströmsanläggningar inom planområdet bör hänsyn tas till gällande elsäkerhetsföreskrifter. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ska anläggningen vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska följa relevant svensk standard.

Byggnader eller andra konstruktioner får inte uppföras närmare än tre meter från markkabel och fem meter från regionnätscabel utan ledningsägarens medgivande. Ändring av marknivå samt anordnande av upplag får inte heller ske utan medgivande, då detta kan försvåra framtida reparation och underhåll av ledningarna.

Tekniska åtgärder

En miljöteknisk markundersökning har utförts inför samråd. Denna kommer att kompletteras med ytterligare geotekniska fältundersökningar och provtagning av förorenade jordar inför granskning. Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Resultatet från den bör även synkas med föreslagna dagvattenlösningar så att deras lämplighet sett till föroreningsituationen säkerställs. Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet.

Utbyggnad allmän plats

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av allmän plats inom planområdet, utifrån Danderyds kommuns tekniska handbok.

Ombyggnad av Edviksvägen är planerad till 2026-2027 och kommer därmed att utföras innan genomförandet av det här planförslaget inleds. Projekteringen av Edviksvägen har därför samordnats med gestaltningen av bebyggelseförslaget.

Angöring till det nya området kommer att läggas från Edviksvägen och behöver därmed anläggas över allmän gångbana. Utförandet av allmän plats kommer därför att behöva anpassas vid utbyggnad av angöringen. Utförandet och gestaltningen av föreslagen platsbildning på kvartermark inom planområdet ska synkas med allmän plats där gångbana är anlagd.

Vid väganlutning till allmän väg krävs tillstånd enligt väglagen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvarteretsmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

Dagvatten ska i första hand infiltreras och fördröjas lokalt, och resterande flöde ska avledas kontrollerat till kommunens ledning. Utifrån lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Systemet ska dimensioneras för att ta hand om 20 millimeter nederbörd vid större ny-/om-/tillbyggnation inom planområdet, enligt kommunens gällande riktlinjer. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

Danderyds kommuns VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader för att genomföra detaljplanen inom kvarteretsmark. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar exempelvis uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvarteretsmark. Fastighetsägaren står också för kostnader hänförande förrättningar eller fastighetsbildningsåtgärder för planens.

Fastighetsägaren är med och finansierar upprustning av intilliggande anläggningar som bidrar till en bättre grönstruktur i området och i direkt anslutande projekt för utveckling av allmän plats. Fastighetsägaren gör detta genom ett erläggande av exploateringsbidrag till Danderyds kommun.

Eventuella kostnader för flytt eller ändring av befintliga anläggningar inom ledningsrätter ska bekostas av fastighetsägaren.

Planekonomisk bedömning

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fördelning av kostnaderna för planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och fastighetsägaren.

Planavgift

Plankostnadsavtal för planprocessen har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Gatukostnader

Uppkommer gatukostnader i samband med anpassning av kvarteretsmark till de intilliggande anläggningarna utanför planområdet på initiativ av fastighetsägaren, bekostas detta av fastighetsägaren.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av ytor planlagda som allmän plats.

Drift, vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för drift av vatten och avlopp. Anslutningspunkt för fettavskiljarlam ska finnas i nära anslutning till angöringsfickan på Edsviksvägen. Placering och avstånd från angöringsfickan samråds med Danderyds kommun inför projektering.

Avgifter för vatten och avlopp tas ut vid varje aktuellt tillfälle enligt kommunal VA-taxa för tillkommande byggrätt.

Organisatoriska frågor

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploaterings kvalitetsssäkring. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med samhällsutvecklingsförvaltningens föreskrifter.

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnationen.

Exploateringsavtal

Detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och fastighetsägaren. Avtalet ska beslutas i kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande. Exploateringsavtalet tas fram i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal. Avtalet ska bland annat reglera ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande.

Kulturvärden

Kulturvärden finns utpekade för fastigheten och byggnaden inom Svärdet 15. Byggnaden påverkas inte av genomförandet av detaljplanen. En del av fastighetens östra del tas i anspråk för tillkommande bebyggelse och därmed flyttas fastighetsgränsen åt väster närmare den befintliga byggnaden. Detta ger viss negativ påverkan på kulturvärdena vid genomförande. En särskilt skyddsvärd lönn och tall, skyddsvärd ek samt övriga fruktträd och vegetation inom planområdet bidrar till platsens kulturhistoria. Rivning av de befintliga byggnaderna och påverkan på särskilt skyddsvärda träd ger negativ påverkan på kulturmiljövärdena.

Upplysningar

I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjes av den blivande fastighetsägaren.

Planeringsunderlag

Regionplan

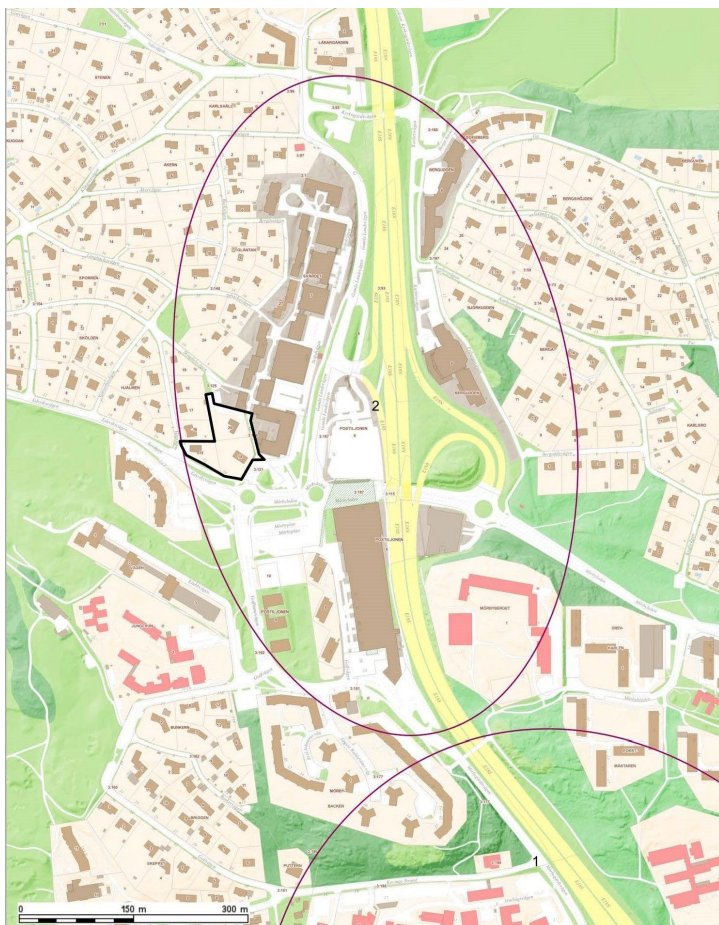
De centrala delarna av Danderyds kommun är i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) utpekad som strategiskt stadsutvecklingsläge. Dessa lägen kännetecknas av tät och sammanhängande stadsbebyggelse, hög regional tillgänglighet med kollektivtrafik och tjänsteintensiva arbetsplatser, hög servicenivå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

Kommunala styrdokument

Översiktsplan

Planområdet ligger inom utredningsområde (2) Mörby centrum i kommunens översiktsplan från 2022. Utredningsområdet beskrivs enligt nedan:

"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."



Figur 8. Utredningsområde enligt översiktsplan inom samt planområdet markerat.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning inom kommunen har tagits fram och beslutats av kommunfullmäktige den 2 december 2024. 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 lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Inriktningen är att ca 80 bostadslägenheter färdigställs per år i genomsnitt, varav 25 % ska vara i form av småhusbebyggelse (villor, radhus, kedjehus). Redan påbörjade planer och uppdrag ska prioriteras och genomföras. Bostadsbebyggelse sker främst utifrån översiktsplanens utredningsområden.

Kvarteret Svärdet (14, 15 och 20) finns med i beräkningarna för uppskattade tillkommande bostäder i kommunen.

Miljö- och klimatprogram

I Danderyds kommuns miljö- och klimatprogram 2021-2030 beskrivs sex fokusområden för kommunen att sträva efter för att bidra till de nationella och globala miljö- och hållbarhetsmålen. Miljö- och klimatprogrammet fokuserar på den ekologiska aspekten av hållbarhetsbegreppets tre delar, men positiva effekter kan även ses inom både de sociala och ekonomiska hållbarhetsområdena.

De sex fokusområdena är *"Begränsad klimatpåverkan"*, *"Frisk luft"*, *"Friskt vatten"*, *"Biologisk mångfald"*, *"God bebyggd miljö"* och *"Giffri miljö"*.

För denna detaljplan är samtliga fokusområden aktuella.

Begränsad klimatpåverkan handlar om att minska utsläpp av växthusgaser och luftföroreningar för att nå Sveriges klimatmål om noll nettoutsläpp till 2045, och att därefter ha negativa nettoutsläpp. Kommunen jobbar för en stadsutveckling som främjar hållbara resor och prioriterar utveckling i kollektivtrafiknära lägen.

Frisk luft handlar om att kommunen ska arbeta aktivt för att begränsa luftföroreningar. Ren luft bidrar till god hälsa hos människor, djur och växter. Detaljplaneområdet ligger i ett läge där luftkvaliteten bedöms behöva utredas på grund av utsläpp från bland annat E18, därmed har en luftkvalitetsutredning tagits fram. Resultatet av den beskrivs under egen rubrik.

Friskt vatten handlar om att kommunen ska arbeta aktivt för att begränsa utsläppen av näringsämnen och föroreningar till sjöar, vattendrag och hav. För varje nytt område som planeras och utvecklas bedöms utvecklingens påverkan på avrinningsområdet. Ny bebyggelse ska inte bidra till utsläpp och föroreningar som försämrar vattenkvaliteten. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som beskriver och redovisar åtgärdsförslag för hantering och rening av dagvatten och skyfall vid ny exploatering. Utredningen beskrivs under egen rubrik.

Biologisk mångfald handlar om att kommunen ska arbeta aktivt för att gynna och förstärka den biologiska mångfalden. Kommunen ska verka för att vid samhällsbyggande och förvaltning bygga in biologisk mångfald för att främja ett rikt växt- och djurliv. I arbetet med detaljplanen har en trädinventering tagits fram som beskriver trädens ekologiska värden. För detaljplanen har det även tagits fram en lägsta nivå för grönytefaktor (GYF). Trädinventeringen och grönytefaktor (GYF) beskrivs under egna rubriker.

God bebyggd miljö handlar om att kommunens bebyggda miljö ska vara god och hälsosam. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Danderyds kommun ska planera och bygga miljöanpassat samt verka för en giftfri miljö och minskat buller. Detaljplanen ska föreslå en utveckling som bidrar till en god bebyggelsestruktur, där förslag på ny bebyggelse anpassas och förhåller sig till befintliga natur- och kulturvärden.

Giftfri miljö handlar om att kommunen aktivt ska arbeta med utfasning av farliga ämnen och kemikalier och underlätta för de som lever, bor och verkar i kommunen att få en giftfri miljö. En viktig del är att hantera kommunens förorenade områden. I den här detaljplanen utreds förekomsten av föroreningar.

Vattenplan

Kommunens vattenplan 2021–2027 är en konkretisering och fördjupning av Miljö- och klimatprogrammets fokusområde *"Friskt vatten"*. Konkreta åtgärder för att minska belastningen av näringsämnen och föroreningar till vattendrag, sjöar och kustvatten är bland annat att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten genom rening och fördröjning nära källan. Översvämningsrisk till följd av skyfall ska även beaktas i planeringen.

Detaljplanen föreslår åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall. Framtagen utredning beskrivs under egen rubrik.

Kulturmiljöhandboken

Kulturmiljöhandboken från 2024 redovisar kulturhistorisk värdefulla miljöer och byggnader i kommunen. Svärdet 15 ingår i *"Egnahem Klingsta"* som klassats som ett särskilt värdefullt område. Området präglas av bevarad villabebyggelse från Danderyds tidigaste utbyggnadsskede. Villorna är anpassade till befintlig topografi inom ett oregelbundet gatunät och utgör ett exempel på trädgårdsstadens ideal. Många byggnader är uppförda under 1920- och 30-talen.

Samtliga tre villor inom Svärdet 14, 15 och 20 har klassats som särskilt värdefulla. En separat kulturmiljöutredning har tagits fram som mer djupgående beskriver fastigheternas, byggnadernas och omkringliggande miljöns värden. Utredningen beskriver även konsekvenserna av ny exploatering. Utredningen beskrivs under egen rubrik.

Trafikstrategi

Kommunens trafikstrategi 2021–2030 har fyra inriktningar. Dessa är *"Samhällsplanering och hållbart resande"*, *"Trafiksäkerhet, trygghet och framkomlighet"*, *"Minska transportsystemets negativa påverkan"* och *"Effektivisera leveranstrafiken"*.

I planeringen och utvecklingen av nya områden ska ett hållbart resande kunna säkerställas. Det gäller att säkerställa goda förutsättningar att ta sig fram till fots, cykel, kollektivtrafik och fossilbränsleoberoende fordon. Utrymmen ska vara tillgängliga och användbara för alla och barnperspektivet ska beaktas. Planeringen ska förbättra trafiksäkerhet, trygghet och framkomlighet. För att minska transportsystemets negativa påverkan på hälsa, miljö och klimat är en målsättning att fler resor ska kunna ske med hållbara färd sätt, möjliggörandet av hållbara färd sätt minskar i sin tur trafikbuller och luftföroreningar.

Detaljplanen beaktar frågor kring hållbart resande, tillgänglighet och trygghet bland annat. Planområdet ligger i ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och möjligheten för hållbart resande är god.

Detaljplaner och tomtindelning

Fastigheterna regleras idag av stadsplan S384 från 1978. För marken anges bostadsändamål. Stor del av marken utgörs av prickmark som inte får bebyggas med anledning av den tidigare kraftledningen som gått genom området. Det finns även en tomtindelning (Svärdet, Gläntan) från 1979 som reglerar kvarterets fastighetsindelning.

Inom norra delen av planområdet gäller detaljplan D248 som är ett tillägg till bland annat S384. Syftet med tillägget var att möjliggöra för nedläggning av ledningar för Svenska kraftnät och Fortum, samt begränsa markanvändningen ovan den tunnelsträckning som går genom stora delar av Mörby. För den berörda delen av planområdet gäller bestämmelse:

"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."



Figur 9. Gällande detaljplan S384.

Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande

miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Planens negativa påverkan vad gäller kulturmiljö och särskilt skyddsvärda träd bedöms inte vara så pass omfattande att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I framtaget planförslag hanteras risker vid skyfall på ett sådant sätt bebyggelse inte tar skada och människors hälsa och säkerhet påverkas. Ytterligare utredning av detta kan komma att göras inför granskning.

I detaljplanen har hänsyn tagits till rådande förutsättningar, framför allt gällande kulturmiljö, markföroreningar, särskilt skyddsvärda träd, buller och skyfall. Detaljplanen innebär en sammanvägning av olika aspekter, där de vissa kulturmiljövärden bevaras samtidigt som andra går förlorade, och där ett av de två skyddsvärda träden avses bevaras. Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna av planen inte vara så omfattande att de riskerar att innebära betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bidrar samtidigt till tillskapande av bostäder i ett strategiskt läge och till ett stärkt sammanhang med omgivningen samt till utvecklingen av Mörby centrumområdet. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen och intentionerna för utveckling.

Undersökningen visar att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas inom ramen för planprocessen eftersom genomförandet av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Beslut om betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20 inte riskerar att medföra någon betydande miljöpåverkan. Beslutet fattas i samband med beslut om granskning.

Utredningar

Under planarbetets gång har ett antal utredningar tagits fram. Dessa är framtagna i syfte att belysa förutsättningarna i området, redogöra för konsekvenser av planförslaget samt bidra med åtgärdsförslag kopplat till planförslaget. Resultatet av utredningarna har bidragit till utformningen av planbestämmelser som tagits fram.

De utredningar som tagits fram och som använts som underlag till detaljplanen listas under ärendeinformation. Utöver det har 13 utredningar tagits fram inom ramen för genomförandeprojektet av detaljplanen för Mörby centrum. Även dessa bedöms relevanta och listas nedan.

- Trafikanalys (Sweco 2024)
- Teknikövergripande PM (Sweco 2024)

Utredningarna presenteras i detta kapitel, men redogörs för även i beskrivning av platsens förutsättningar och planförslaget.

Dagvatten- och skyfallsutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning (Structor 2026) har tagits fram för att visa förutsättningarna och förslag på åtgärder utifrån planförslaget. Skyfallsdelen är i nuläget översiktligt gjord och kommer att utredas vidare inför granskning för att säkerställa hållbar skyfallshantering och klimatanpassning.

Trädinventering

En stor del av planområdet utgörs av villaträdgård med flera storvuxna lövträd. Planområdet ligger inom värdestrakt Ädellöv. För att utreda vegetation och träd har en trädinventering av naturvärdesträd inom Svärdet 14, 15 och 20 (wsp, 2024) genomförts.

Geoteknik och miljöteknisk markundersökning

Ett PM för projektering/geoteknik har tagits fram (Geogrund, 2026) som visar platsens geologiska förhållanden, jordlager och grundvattennivåer. I samband med det har även en miljöteknisk markundersökning (Samper, 2026) utförts. Underlaget till de två rapporterna har sammanställts i en markteknisk undersökningsrapport (Geogrund, 2026). Underlagen kommer att kompletteras med ytterligare utredning gällande föroreningar på platsen samt vidare utredning för grundvattennivåer inom planområdet.

Bullerutredning

En bullerutredning (Tyréns, 2025) har tagits fram för planförslaget. Utredningen tar hänsyn till trafikbuller och flygbuller.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spår och vägtrafik inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå vid byggnadens fasad. Vid uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, ska buller inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00. Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den skyddade sidan. Buller från flygtrafik bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Luftkvalitetsutredning

SLB-analys har på uppdrag av Danderyds kommun tagit fram en luftkvalitetsutredning gemensamt för detaljplanen för Svärdet 14, 15 och 20 samt detaljplanen för Svärdet 7. Utredningen syftar till att beskriva nuvarande situation, framtida situation utifrån ett nollalternativ (om ny byggnation ej genomförs) samt ett utbyggnadsalternativ år 2030 och hur utbyggnaden påverkar luftkvaliteten. Beräkningar för PM10 (partiklar) och NO₂ (kvävedioxid) har gjorts utifrån de olika scenarierna, vilka omfattas av de miljökvalitetsnormer som oftast är svårast att uppnå inom Stockholmsregionen. I nollalternativet undersöks effekterna av framtida ändringar i trafikens sammansättning och dubbdäcksandel. I utbyggnadsalternativet studeras effekten av den planerade bebyggelsen tillsammans med framtida ändringar i trafikens sammansättning och dubbdäcksandel.

Gestaltning

Ett gestaltnings-PM (Semrén Månsson 2026) har tagits fram för att illustrera gestaltning och visioner för den tillkommande bebyggelsen, mötet med gata och innergårdens utformning.

För att stärka de gröna värdena och främja hållbara livsmiljöer används grönytefaktor (GYF) som ett verktyg i planeringsprocessen. GYF har beräknats både för befintlig situation och planerad exploatering. Satt GYF-värde för bebyggelseförslaget har bedömts av kommunen till 0,6 med 50% balansering mellan ekosystemtjänster.

Trafikutredning

En trafikanalys (Sweco 2024) har tagits fram för ombyggnation av Mörby centrum. Området kring Mörby centrum är Danderyds kommuncentrum och har ett centralt och strategiskt läge. Centrumet utgör en knutpunkt för handel, service och arbetsplatser såväl som knutpunkt för kollektivtrafiken med tillgång till både bussar och tunnelbana. Området kring Mörby centrum genomgår en stor omvandling med planerade om- och nybyggnationer samt en översyn av gatunätet. Detta innebär att centrumet expanderas med både mer detaljhandel och kontor samt utreds för ev bostadsbebyggelse. I samband med projektet för genomförande och ombyggnad av gator kring Mörby centrum har en trafikanalys tagits fram (Trafikanalys Mörby centrum, Sweco, 2024-05-10), med syfte att skapa ett underlag för kommande ombyggnation av vägnätet i området baserat på den tillkommande bebyggelsen och dagens situation. Utvecklingen av Mörby centrum samordnas med planförslaget för kvarteret Svärdet.

Ett trafik-pm har tagits fram av kommunen för att samordna samtliga underlag som påverkar trafikfrågan för planförslaget. Trafik-pm visar på avsedd trafiklösning för planförslaget. En spåranalys och drönarflygning har gjorts (Tyréns 2025) som underlag.

En utredning gällande parkering och angöring (Tyréns 2026) har tagits fram för att utreda parkeringsbehov och redogöra för vald parkeringslösning samt platser för tillgänglig angöring. PM:et utgår från kommunens bedömning av parkeringstal för projektet samt behov av bilplatser för hemtjänsten.

Teknikövergripande PM

I samband med projektet för genomförande och ombyggnad av gator kring Mörby centrum har ett teknikövergripande PM tagits fram som utrett utrymmesbehov ovan och under mark för ombyggnation inom allmän plats (Teknikövergripande PM, Infrastrukturplan Mörby centrum, Sweco, 2024-05-30). De teknikområden som omfattas är trafik-/gatutformning, landskapsarkitektur, vatten och avlopp, dagvatten och skyfall, el/belysning, ledningssamordning och trafiksignal.

Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

En social konsekvensanalys inkluderad barnkonsekvensanalys (Landskapslaget 2026) har tagits fram för planförslaget Svärdet 14, 15 och 20 tillsammans med pågående planprocess för närliggande fastighet Svärdet 7. Utredningen är framtagen i två delar, en nulägesanalys med förslag på åtgärder samt en konsekvensanalys av respektive planförslag. De båda detaljplanerna angränsar till varandra och kan därför lämpligen utredas i en gemensam nulägesanalys, konsekvensanalyserna är däremot separata.

Kulturmiljöutredning

Planområdet besitter kulturmiljövärden enligt kommunens kulturmiljöhandbok (2024) och därmed har en kulturmiljöutredning (wsp 2026) tagits fram. Utredningen är utförd i två delar. Den första delen är en nulägesanalys och den andra är en konsekvensanalys.

De befintliga villorna är byggda under tidigt 1960-tal, i modernistisk stil och med hög arkitektonisk kvalitet. Fastigheten Svärdet 15 ingår i bevarandeområde (6) Egnahem i Klingsta enligt kommunens kulturmiljöhandbok och beskrivs även i utredningen. Bebyggelsestypen är vanligt förekommande i kommunen som helhet, dock bedöms fastigheterna besitta sådana värden som bör omfattas av förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL. Del 1 av utredning utgör också en grund för bearbetning av bebyggelseförslaget där värden och principer beaktats. I del 2 beskrivs konsekvenserna av planförslaget och bebyggelseförslaget utifrån kulturmiljöperspektivet.



Figur 10. Befintliga villor inom Svärdet 14 (övre) och Svärdet 20 (nedre) (wsp 2026).

Nuläge

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 2024-04-08, § 19, att uppdra åt Miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att upprätta förslag till detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20 i enlighet med inriktningen i framtaget start-PM. Inför planuppdraget 2024 togs start-PM fram och fastställdes. Efter det ändrades inriktningen på projektet och ett förnyat planuppdrag gavs 2025-09-15, § 121.

Uppdraget från september 2025 förtydligar det tidigare uppdraget från 2024 med ett antal punkter. Punkterna innebär att byggnaden inom Svärdet 15 bevaras, trädgård och grönska ska synliggöras och ta plats i den nya bebyggelsen, radhus ska finnas, huvudsakligen ska inriktningen för projektet vara seniorbostäder samt att byggnadsvolymen ska trapps ned mot intilliggande villafastigheter.

Start-PM

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. Framtaget start-PM för fastigheterna beskriver översiktligt platsens förutsättningar, det tidiga planförslaget, dess konsekvenser samt tänkt genomförande av projektet.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-22 § 67 att fastställa framtaget start-PM för Svärdet 14, 15 och 20.

Kommunövergripande förutsättningar

Översiktsplan

Planområdet ligger inom utredningsområde nr 2 i översiktsplanen och det innebär att området planeras utvecklas med högre stadsbebyggelse för handel och service med mera, samt är lämpligt för tillkommande bostadsbebyggelse. Området kan även utredas för att skapa en övergång till villabebyggelsen väster om Svärdvägen samt för utveckling i det tidigare kraftledningsstråket, vilket föreslaget planförslag inom kvarteret Svärdet bidrar med.

En princip för byggande som är relevant för planförslaget är att bostadsbyggandet ska bidra till en variation i bebyggelsetyper inom kommundelarna för att möjliggöra boende för alla livets skeden. Ur översiktsplaneringsperspektiv ger även planförslaget positiva effekter genom att bidra till minskade bullernivåer för villastaden.

Bostadsutveckling med handel och service i bottenplan inom kvarteret Svärdet går i linje med översiktsplanens intentioner för området.

Principer för byggande i urval:

- Äldre bebyggelse och ny bebyggelse bör bilda en sammanhängande miljö där den fysiska miljön utvecklas ur den befintliga strukturen.
- Nya bostäder i form av komplettering och förtätning i befintliga bebyggelseområden prioriteras inom en radie av cirka 500 meter från kollektivtrafikstationer samt i nära anslutning till lokala torg/centra.
- Tillkommande bebyggelse som ligger inom eller i nära angränsning till områden som är särskilt värdefulla ska föregås av en kulturmiljöutredning.
- Kompletterings- och förtättningsbebyggelse ska ta hänsyn till den omgivande bebyggelsemiljöns karaktär, skala, volymer och placering av byggnader.
- Kulturhistoriskt värdefulla miljöer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturvärdena. Om kulturvärdena hotas bör nya detaljplaner med bestämmelser till skydd för kulturvärdena utarbetas.

- En variation av bostadsutbudet (bebyggelse typer, upplåtelseformer, storlekar, prisnivåer) i alla kommundelar ska prioriteras för att underlätta kvarboende i sin närmiljö om livssituationen förändras.

Detaljplan

Detaljplan D248 gäller som tillägg till gällande plan och reglerar den tunnel som finns i planområdets norra del. Tillägget reglerar att markunderbyggnad, borrhål, eller liknande markarbete inte för bedrivs djupare än 5 meter, undantag kan ges för nödvändiga anläggningar. Planförslaget inkluderar reglering för tunnel.

Regionövergripande förutsättningar

En ny Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF S) håller på att tas fram, men den gällande RUF S 2050 anger Mörby centrum som en kärna med centrumbebyggelse samt som övergripande område för strategisk stadsutveckling. Planförslaget bidrar till områdets utveckling och service.

Riksintressen

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet eller påverkas av förslaget till ny detaljplan.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljöbalken 3 kap 1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget exploaterar inga områden som uppmärksammas enligt 3 kap Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. En utredning (SLB 2026) har tagits fram för att utreda luftkvaliteten vid utbyggnad enligt planförslaget.

Miljö kvalitetsnormen klaras i hela planområdet med utbyggnad enligt planförslaget för Svärde t 7 och Svärde t 14, 15 och 20. Beräknade dygnsmedelvärden av PM10 det 36:e högsta dygnet uppgår till 20–25 µg/m³, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³ klaras med god marginal. I det fall Postiljonen 6 bebyggs riskerar EU-gränsvärden 2030 för PM10 att inte klaras, beroende på utformning av bebyggelsen inom Postiljonen 6 är marginalen liten. Miljö kvalitetsnormen och EU-gränsvärde t 2030 klaras i hela planområdet. Värdet uppgår till 30–35 µg/m³, vilket är långt under riktvärdet om 45 µg/m³. Beräknade dygnsmedelvärden av NO2 uppgår till 15–18 µg/m³, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³ klaras med god marginal. Generellt beräknas halterna av luftföroreningar minska till 2030 på grund av minskad dubbdäcksanvändning och större användning av elektrifierade fordon. I ett nollalternativ beräknas också framtida miljö kvalitetsnormer klaras.

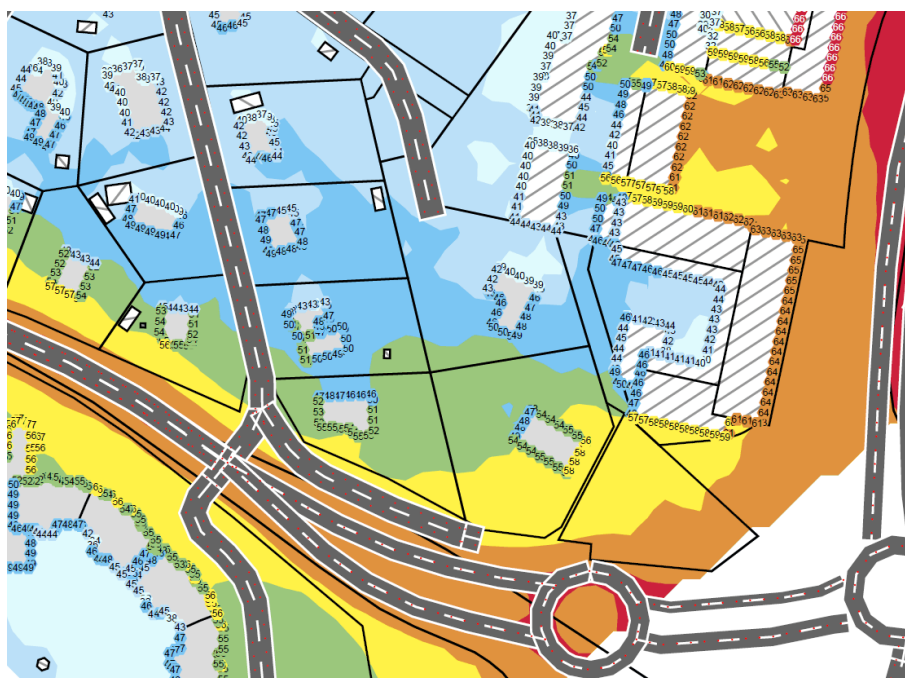
Vattendirektiv

Danderyds kommun svarar gentemot Vattenmyndigheten för Norra Östersjön. Vattenmyndigheten har en gällande förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt för perioden 2021–2027 som det åligger kommunen att följa. Föreskrifter och miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande för kommunerna vilket innebär de ska genomföra nödvändiga åtgärder för att uppnå god status eller god potential i alla vattenförekomster. Verksamheter inom kommunens gränser som riskerar att försämra ett vattens status inte ska få tillstånd att genomföra sin verksamhet. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken (SE659024-162417) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och övergödning. Edsviken har i dag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Åtgärder behöver genomföras för att miljökvalitetsnormen god ekologisk status ska nås till inom den förlängda tidsfristen till 2039. Enligt miljökvalitetsnorm ska god kemisk ytvattenstatus uppnås. God status avseende Antracen, Tributyltenn föreningar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med mindre stränga krav för Bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

Buller

Planområdet ligger i närheten av större infrastrukturanläggningar och är drabbat av buller från E18 samt från Gamla landsvägen. I nuläget är bullernivåerna som högst inom Svärdet 14 där 58 dBA uppnås vid fasad och där utbredningen om 55-60 dBA är stor. Med anledning av bullerpåverkan har en bullerutredning (Tyréns, 2026) tagits fram som visar bullerutbredning inom området och bullernivåer vid fasad för bebyggelseförslaget.



Figur 11. Bullerutbredning i nuläget (Tyréns 2026).

Miljö

Natur

Inom planområdet finns idag villaträdgårdar med mycket grönska och vegetation. Planområdet sluttar från väst till öst med en höjdskillnad om ca +28 meter i väst till +32 meter i öst. Höjdskillnaden mellan kvartersmarken och allmän plats stöttas idag av en ca 4 meter hög stödmur. Berg i dagen finns i planområdets sydöstra del där även en skyddsvärd ek och en särskilt skyddsvärd tall står. Eken bedöms vara ett karaktärsträd på platsen och är identitetsskapande på platsen.

I utförd trädinventering (wsp, 2024) listas 16 träd. Inventeringen redovisar vilka träd som har särskilda naturvärden, vilket inkluderar redovisning av art, stamdiameter, förekomst av naturvärdesintressanta strukturer samt värdearter knutna till träden. Inventeringen resulterade i att 16 träd bedöms ha ett bevarandevärde sett till deras nytta för biologisk mångfald. Två av dessa träd bedöms som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition och övriga 14 träd bedöms som naturvärdesträd. Naturvärdesträden har värdefulla strukturer som håligheter eller bedöms som efterträdare som potentiellt kan utveckla högre naturvärden på sikt, till exempel med hög ålder, håligheter och grov stam.

De två träden som bedöms som särskilt skyddsvärda är en tall och en lönn (se nummer 1 och 15 i kartan över naturvärdesträd). Tallen bedöms som mycket gammal (mer än 200 år) och har strukturer som pansarbark, är toppdöd med tillplattad krona och spärrgrening. Den har håligheter och stamdiametern är 63 cm. Lönnen bedöms som mycket grov med tvådelad stam. Trädet är friskt men har två avbrutna döda grenar i toppen. Håligheter och bohål finns. Stamdiametern uppgår till 93 cm.

Inventeringens samlade bedömning är att sammantaget bedöms utredningsområdet uppvisa vissa naturvärden knutna till träd. Utredningsområdet bedöms inte utgöra en viktig länk i ett större spridningssamband, trots att det befinner sig i värdestrakt för ädellöv. Detta eftersom området är omringat av större vägar och infrastruktur, vilket begränsar spridningen. Området utgörs av tomtmark utan större ekologiskt värde. De två särskilt skyddsvärda träden har det största värdet. Vid åtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken göras till länsstyrelsen, åtgärden kan alternativt hanteras inom ramarna för ett plansamråd. Övrig påverkan på naturvärdesträd anses ha en viss negativ effekt på naturmiljön då det bidrar till en minskning av värdefulla strukturer och substrat som kan gynna insekter, fåglar och vedsvampar. Vid nedtagning av naturvärdesträd, bör dessa ersättas med nyplantering av samma art. Inventeringen kommenderar att för träd som bevaras bör det införas skyddsradie av både stam och rotsystem, helst 15 gånger stamdiametern.



Figur 12. Inventerade naturvärdesträd (wsp 2024).

Dagvatten

Dagvatten infiltreras till stor del inom planområdet i och med dess stora andel grönska och ej hårdgjorda trädgårdsmark. Ingen annan anlagd dagvattenhantering finns på platsen och dagvatten från hårdgjorda ytor avrinner naturligt. Vid större flöden kan vatten samlas i norra delen där marken är låglänt. Avrinningsvägar sker västerut mot Hagvägen och intilliggande villor.



Figur 13. Dagvattenavrinning och lågpunkter.

Hälsa och säkerhet

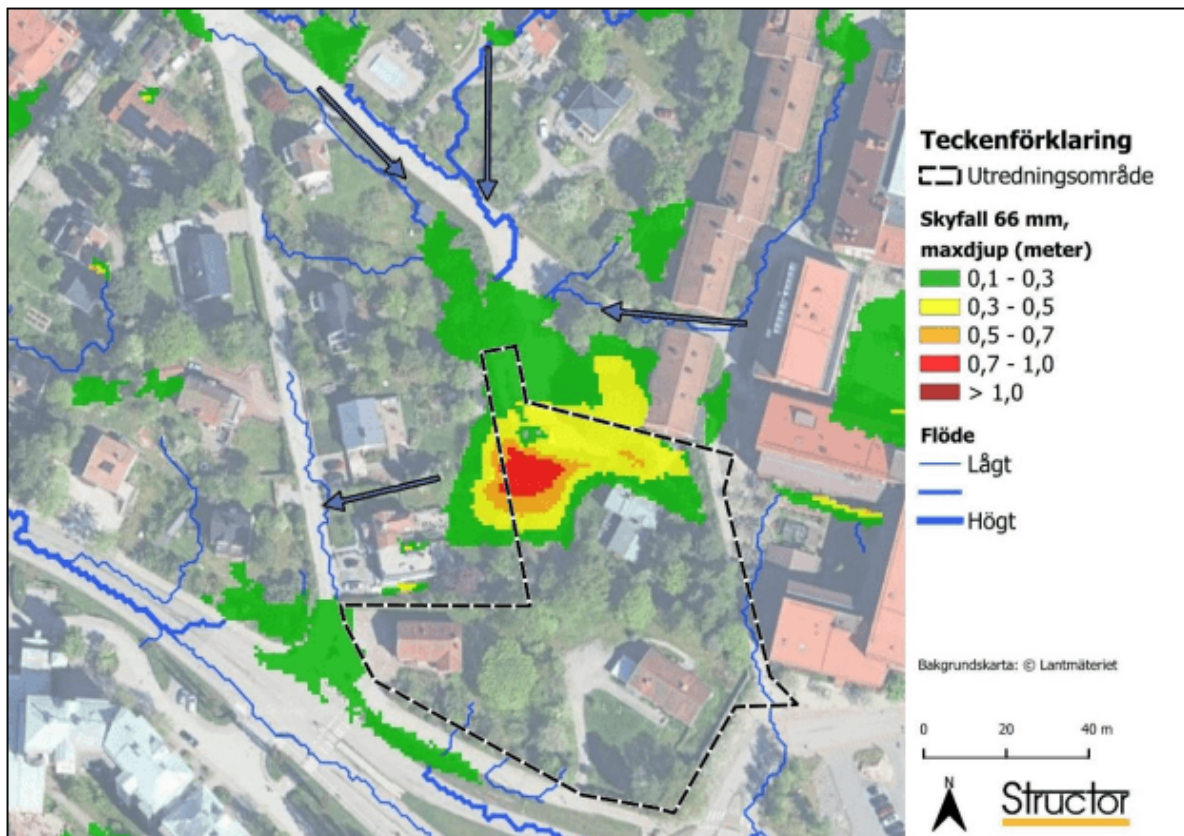
Olycksrisk, risk för översvämning och risk för skred och ras redovisas nedan. Omgivningsbuller redovisas under rubriken "buller".

Olycksrisk

Planområdet ligger bortom 170 meter från E18 och någon betydande olycksrisk bedöms därför inte föreligga.

Risk för översvämning

Framtagen dagvattenutredning (Structor 2026) innehåller även ett avsnitt om skyfall. Utredningen beskriver hur vatten samlas i en lågpunkt i planrådets norra del med ett vattenstånd upp mot 1 meter vid ett 100-års regn.



Figur 14. Översvämning vid skyfall, planområdet inom svartstreckad linje (Structor 2026).

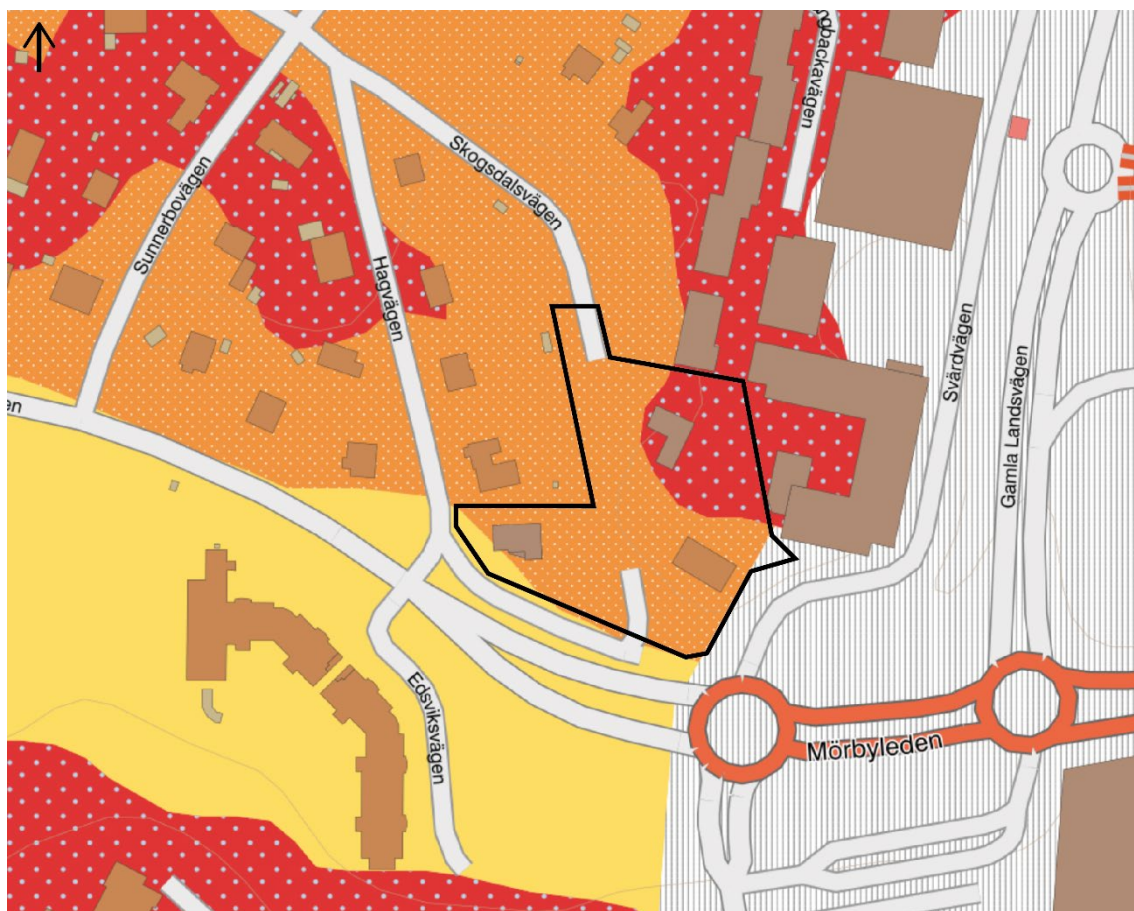
Risk för skred och ras

Ingen risk för skred och ras föreligger inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ett PM för Geoteknik har tagits fram för att utreda geotekniska förhållanden, jordlager och stabilitet.

Jordlager som finns inom området är postglacial sand och morän (se figur 15), samt med berggrund urberg.



Figur 15. Jordlager inom planområdet (SGU).

Jorden inom området består generaliserat utav fyllning av grusig sand och naturlig friktionsjord till 0–8 m djup. Block har påträffats i den naturliga friktionsjorden vilket medför att block finns inom området och kan påverka schaktningsarbetet. Lagren bedöms ha mycket hög lagringstäthet vilket innebär att de ingående jordpartiklarna ligger tätt packade tillsammans och således inte har mycket hålrum mellan sig. Längst norrut på tomten har sandig torrkorpelera till cirka 2 m djup samt sandig lera till cirka 3 m djup påträffats ovan den naturliga friktionsjorden (Geogrunder 2026).

Inga betydande stabilitetsrisker i den naturliga jorden och fyllningen föreligger då inga slänter planeras. Om slänter ska anläggas rekommenderas en släntlutning på 1:15. Inom delar av fastigheterna kan bergschakt behövas. Vid schakt intill omgivande fastigheter kan spont behövas (Geogrunder 2026).

Markföroreningar

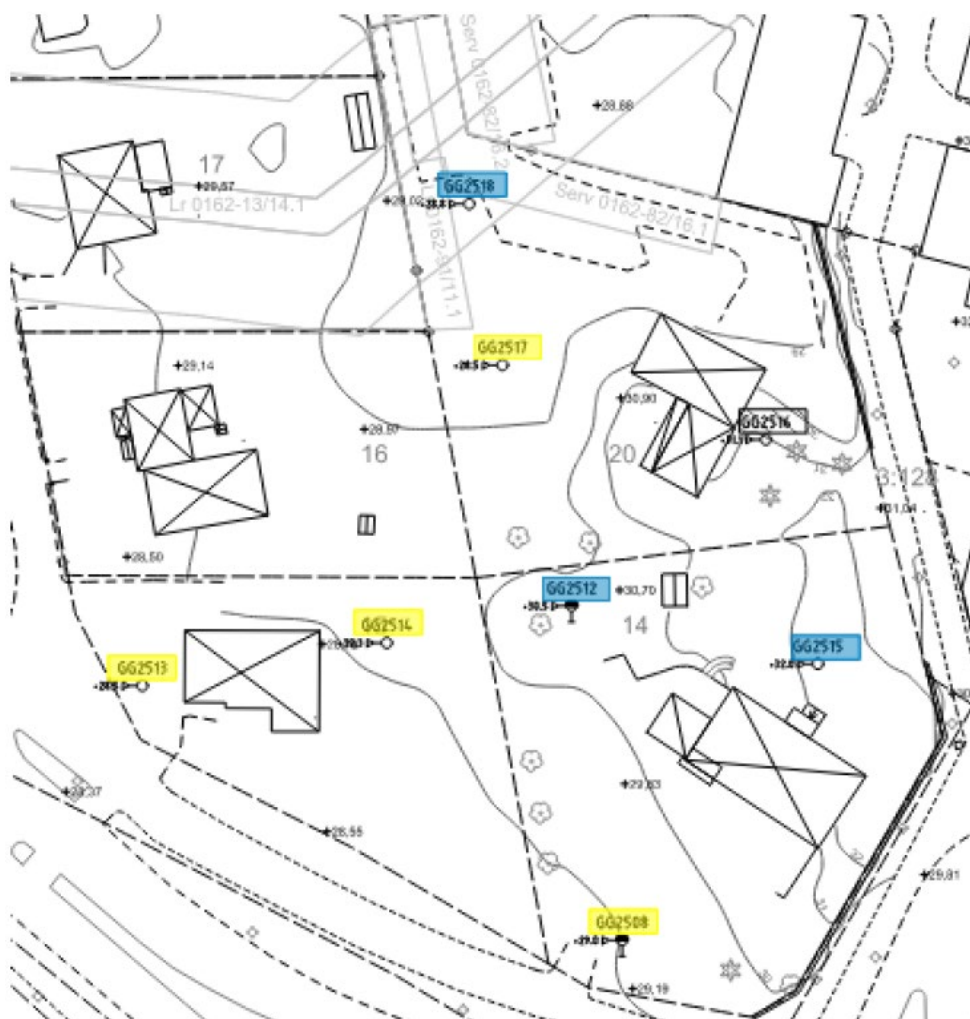
Det finns två kända oljecisterner inom området, en inom Svärdet 14 och en inom Svärdet 15. Den inom Svärdet 15 uppges vara sandfylld och proppad. Cisternen på fastigheten Svärdet 14 besiktigades senast 2025-06-02 av CIJA TANK AB och var då ej godkänd för att fyllas på innan reparation. Nästa kontrollbesiktning är satt till 2026-06.

Varje borrprov bestod av fyllning/jord och provtagning gjordes av den översta metern. Vid provtagning förekommer föroreningar över riktvärden för känslig markanvändning i fyra av sju provtagningspunkter.

Punkter med överskrida värden:

- GG-25-08: Halten Alifater C16-C35 var 918 mg/kg.
- GG-25-13: Halten Alifater C16-C35 var 240 mg/kg.
- GG-25-14: Halten Alifater C16-C35 var 104 mg/kg.
- GG-25-08: Halten Kobolt var 17,4 mg/kg.

Föroreningar som ligger under planerade byggnadskroppar medför risk för ånginträngning och påträffade föroreningar riskerar även att spridas till grundvatten. Massor med halter som överstiger riktvärden ska schaktas bort innan byggnation. Ytterligare utredningar kommer krävas inför granskning då alifater detekterats och det råder osäkerhet kring gällande orsakssamband med befintliga oljecisterner inom området. Med anledning av det underjordiska garaget behöver även prover tas utifrån tänkt teknisk schakt samt under de två oljecisternerna.



Figur 16. Provtagningspunkter för markföroreningar. Gulmarkerade punkter över riktvärdena för känslig markanvändning (Semper consulting 2026)

Hydrologiska förhållanden

Enligt geoteknisk utredning och miljöteknisk markundersökning (Geogrund 2026) uppmättes inget grundvatten på nivå +27. Källaren bör placeras ovan grundvattennivå för att inte utsättas för permanent vatten mot bottenplatta och väggar, möjlig annan konstruktion utreds vid behov. Grundvattennivåer behöver utredas ytterligare och åtgärder för lämplig konstruktion kan komma att krävas.

Kulturmiljö

I del ett av kulturmiljöutredningen beskrivs att fastigheterna bär på höga kulturhistoriska värden dels som en del av Klingsta villasamhälle och dels i sin egen rätt som villor med hög arkitektonisk kvalitet och exklusiva materialval. Bebyggelsestrukturens värdebärande egenskap består av fristående byggnadsvolymer om en till två våningar som placerats indragna på tomterna, uppväxta trädgårdar med äldre fruktträd och ett slingrande vägnät. De enskilda fastigheternas kulturhistoriska värden tar sig uttryck i en varsam arkitektonisk utformning med hänsyn till topografin där villorna placerats i suterräng samt exklusiva materialval som koppar, teak och sandsten med välbevarade orginaldetaljer som belysningsarmaturer och smidda järnräcken. Bebyggelsestypen är vanligt förekommande i kommunen som helhet, dock bedöms fastigheterna trots det besitta sådana värden som bör omfattas av förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL.

Villorna inom fastigheterna beskrivs vara eftersatta gällande underhåll. Det finns idag även stora hårdgjorda ytor som används för markparkering och bryter mot trädgårdsstadens struktur. Planområdet ligger inom Klingsta villasamhälle och ingår på så sätt i Klingstas bärande berättelse. Fastigheterna gränsar däremot till Mörby centrum och kontorskomplexen inom Svärdet 7 som bär på en annan historisk utveckling. Utredningen beskriver även dessa områden.

Fastigheterna är känsliga för förändringar som inte förhåller sig till villasamhällets karaktär och struktur.

Värdebärande uttryck är:

- Bebyggelsestruktur
- Placering
- Arkitektonisk utformning
- Volymer
- Gröna värden

Utifrån nuvarande förhållanden beskriver utredningen råd och riktlinjer vid framtagande av en ny detaljplan. I första hand är rådet att den befintliga bebyggelsen bevaras samt får varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att de värdebärande egenskaperna värnas. Villabyggnaderna bär på höga arkitektoniska värden och material som bör skyddas och värnas.

Vid förändringar i strukturen bör det slingrande vägnätet och bebyggelsestruktur med fristående byggnader på indragna tomter bevaras/efterföljas. Befintliga äldre löv- och fruktträd bör bevaras och värnas då de är en värdebärande del av Klingstas trädgårdsstad.



Figur 17. Kulturhistoriskt värdebärande uttryck (wsp 2024).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

Fysisk miljö

Bostäder

Planområdet är i gällande plan planlagt för bostadsändamål, men två av byggnaderna används idag som kontor och den tredje som studentbostäder. Fastigheterna är en del av villastaden Klingsta men angränsar till Mörby centrum-området med service, arbetsplatser och stora anläggningar för trafikinfrastruktur. I närheten av området finns även punkthus i 8–12 våningar.

Arbetsplatser

Grannfastigheten Svärdet 7 utgörs till stor del av kontorsplatser samt handel och vårdverksamhet. Även andra arbetsplatser finns inom centrumbyggnaden för Mörby centrum, inte minst genom befintlig service och handel. En stor arbetsgivare är Danderyds sjukhus som ligger knappt 1 km söder om planområdet.

Gestaltning

Planområdet omges av en varierad gestaltning och typologi. Angränsande finns dels enbostadshus med tidig villautbyggnad av egnahemsvillor från 1920- och 1930-tal, och dels storskalig kontorsbebyggelse från 80-talet med varierande taklandskap och höjd. Dessutom möter planområdet bebyggelse söder om Edsviksvägen i postmodernistisk arkitektur från tidigt 1990-tal. I omgivningen finns samtidigt Mörbys centrumanläggning med modernistiskt uttryck och kommersiell utformning.

Socialt

En socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys (Landskapslaget 2026) har tagits fram för att utreda sociala förutsättningar på platsen och planens konsekvenser för dessa. Utredningen har gjorts gemensamt med angränsade planarbete för fastigheten Svärdet 7. Området beskrivs ha god tillgång till kollektivtrafik, serviceutbud och rekreativa gröna stråk. Klingstastråket lyfts särskilt som ett tryggt och bilfritt gångstråk, vilket är positivt ur både socialt perspektiv och barnperspektiv. Områdets varierande karaktär med centrumkaraktär, kontorsmiljöer och småskalig bostadsbebyggelse gör att dess identitet kan upplevas splittrad med bristande koppling mellan dessa.

Nulägesanalysen lyfter följande styrkor gällande Svärdet 14, 15 och 20 med omgivning.

- Strategisk placering med möjlighet att brygga det två karaktärsområdena av villor och Mörbyplan. Det stämmer med två av kommunens mål i översiktsplanen.
- Befintliga träd ger skugga på platsen.
- Varierande upplåtelseform ger en blandning av människor i området.
- Att bevara äldre bebyggelse och att komplettera i anslutning till befintlig bebyggelse stämmer med två av översiktsplanens mål.
- Planområdet utgör en entré in till villakarakteren.

Nulägesanalysen lyfter följande utmaningar gällande Svärdet 14, 15 och 20 med omgivning.

- Planområdet är idag privat och otillgängligt för allmänheten.
- Barnperspektivet: Planområdets infart kräver att man måste använda sig av en gångväg. Att denna trafikerats kan skapa otrygga situationer framför allt för barn, unga och äldre.
- Barnperspektivet: I korsningen Svärdet 15/Hagvägen uppstår en stor öppen plats som är svårtolkad utifrån fotgängare, infart och körväg. Det kan skapa otrygga situationer framför allt för barn, unga och äldre.
- Fastigheten är bullerstörd.

Synpunkter gällande planförslagets utformning

- Skapa tydliga entréer
- Undvika korsning över gång- och cykelvägar
- Levande bottenvåningar utmed Edviksvägen för att stärka områdets identitet

Trygghet och rekreation

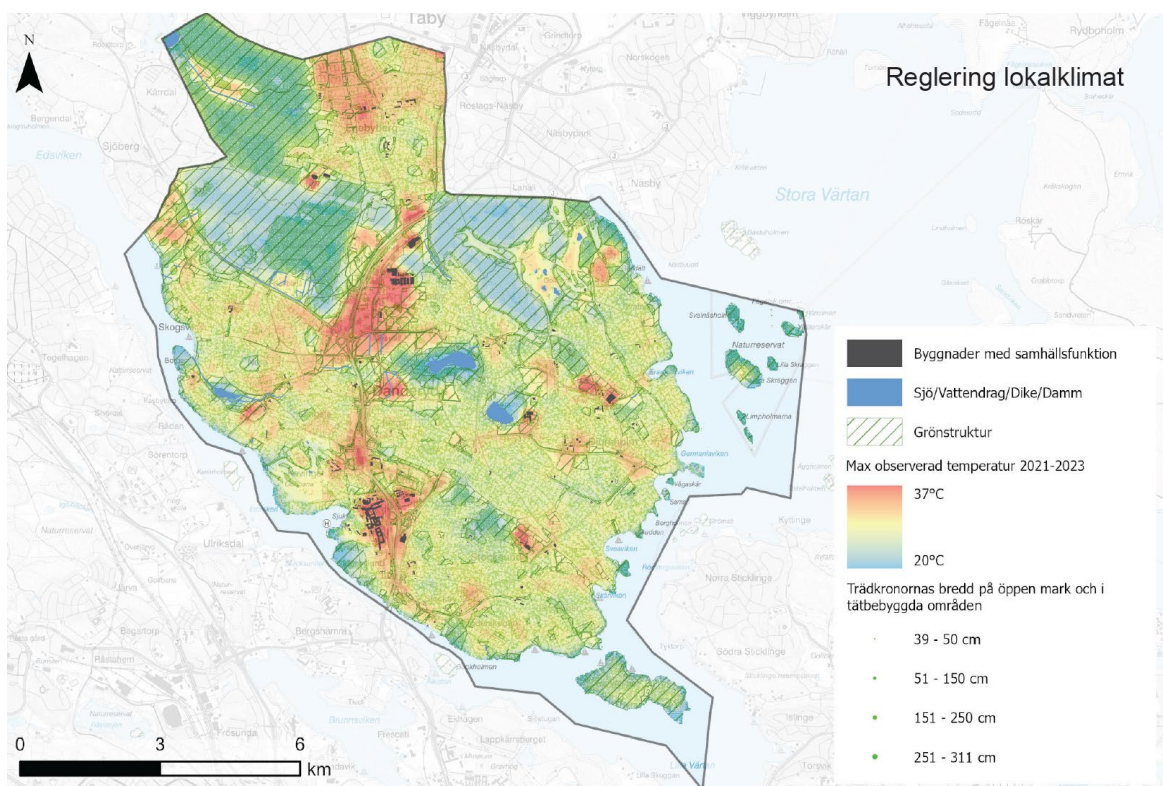
Mörby centrum är utpekad som en av kommunens mest otrygga platser. Enligt uppgifter från BRÅ svarade ca 16% av Danderydsborna att de är mycket eller ganska otrygga och avstår att gå ut i det egna bostadsområdet. För Stockholms stad var motsvarande siffra 29%. Närpolisen i Danderyd vittnar om att Mörby centrum upplevs som tryggt.

I framtagen socialkonsekvensanalys lyfts framför allt områdets svårorienterade ytor med markparkeringar, gångsträckor samt trafiksäkerhet som negativt för tryggheten och barriäreffekter. Området är i delar otillgängligt för fotgängare och cyklister då området domineras av breda vägar och impedimentsytor samt folktomt och ödsligt på kvällar och nätter.

Nyligen anlagda Mörbyparken erbjuder rekreation i centrumområdet. Strax söder om planområdet ger Stockholms golfklubb med golfbana möjlighet till rekreation och aktivitet. Planområdet ligger ca 700 meter från Edsviken. Cirka 500 meter till 1 km norr om planområdet finns grönområdena Ekeby sjön och Rinkeby skogen.

Värmeöar

Framtagen ekosystemtjänstkartering (Danderyds kommun 2025) visar att området kring Mörby centrum riskerar att uppnå höga temperaturer under sommarhalvåret. Området är till stor del hårdgjort och rymmer större trafiklösningar.



Figur 18. Värmeöar i Danderyds kommun

Teknik

Vatten och avlopp

Spill-, dag- och vattenledningar finns idag i Mörbyleden, Edsviksvägen och Svärdvägen. En ny VA-servis dras fram till kvarteret från Svärdvägen. Befintlig anläggning klarar av kvarterets tillkommande kapacitetsbehov. Exakt placering och dimension kommer att studeras vidare i nästa skede.

Uppvärmning, el och elektronisk kommunikation

Uppvärmning sker idag med bergvärme och oljepanna. Fastigheterna är idag anslutna till el- och telenät genom Skanovas och E.on:s ledningar inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering finns idag inom respektive fastighet.

Service

Planområdet ligger i nära anslutning till Mörby centrum som är det kommundelscentrum som är störst i Danderyds kommun med tillhörande service och knutpunkt för kollektivtrafik. Matvarubutik, apotek, vårdcentral, tandläkare, bibliotek, restauranger och detaljhandel med mera finns i Mörby centrum. Planförslaget med lokaler i bottenplan bidrar till centrumutvecklingen på platsen.

Trafik

Gator och trafik

Utbyggnad pågår av centrumverksamheten i Mörby centrum, tillhörande gator och Mörbyplan. Vägarna kring Mörby centrum är i dagsläget, vissa dagar, högt belastade med långa köer under rusningstrafik. Med anledning av risk för köbildning längs Edsviksvägen där planområdet föreslås angöras har drönarflygningar genomförts för att användas som kompletterande underlag. Drönarflygningar visar att ingen omfattande köbildning sker på Edsviksvägen. Bebyggelseförslaget riktar sig till en äldre målgrupp, vilket bedöms generera en mindre påverkan på trafiken under rusningstid än och på så sätt belasta vägnätet i lägre utsträckning.

Planerad ombyggnation

Ombyggnation av infrastruktur runt Mörbyplan planeras genomföras 2026–2029. I framtagna analyser för framtida trafiksituation har en nulägesmodell använts för att förankra modellen mot verkligheten genom kalibrering och validering. Analysen presenterar resultatet av de olika utformningarna baserat på kapacitet och framkomlighet för fordonen på vägarna i området. Ombyggnationen av gatorna och vägnätet tar även extra höjd för planerad exploatering inom Svärdet 14, 15 och 20, samt eventuell tillkommande utbyggnad trots att beslut om detta inte finns, till exempel utveckling väster om golfbanevägen.

Framtagen trafikanalys för Mörby centrum har tagit höjd för den planerade exploateringen inom Svärdet 14, 15 och 20 och att angöring sker via Edsviksvägen. Trafiken har dessutom beräknats för en större exploatering än vad planförslaget innebär (120 bostäder i stället för nuvarande planförslag om ca 70 bostäder).

Den ökade mängden trafik med anledning av ny bebyggelse för bostäder och kontor beräknas med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg baserat på tillkommande bruttoarea (BTA) eller antal lägenheter. Verktöget tittar även på information om kollektivtrafik och närhet till ett lokalt centrum.

Edsviksvägen

I det teknikövergripande PM som tagits fram för genomförandet av gällande detaljplan för Mörby centrum innefattas Edsviksvägen och planerad utformning av gatan är en relevant förutsättning för utvecklingen inom Svärdet 14, 15 och 20. Den tänkta ombyggnaden av

Edsviksvägen illustreras och tar hänsyn till det framtagna illustrations- och gestaltningsmaterialet för Svärdet 14, 15 och 20.

Jämfört med dagens gatutformning smalnas sektionen av och får en mer stadsliknande karaktär. Närmast planområdet planeras en gångbana på ca tre meter, därefter en grönremsa på 3 meter för plantering och dagvattenhantering. En lastplats-ficka planeras, där sopbil kan stå vid avfallshantering. Två körbanor i vardera riktningen och en trädrad på den södra sidan planeras. På den södra sidan planeras även en separerad gång- och cykelväg.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg angränsar till planområdet, det så kallade Klingstråket, och möter den nya bebyggelsen närmast Svärdet 7. Regionalt cykelstråk passerar förbi Mörby centrum i nord-sydlig riktning och ett huvudcykelstråk passerar längs med Edsviksvägen.

Parkering

Parkering sker i nuläget i anslutning till varje enbostadshus inom planområdet. Det finns även ett antal bilplatser i planområdets norra del, vars parkeringsyta delas med Svärdet 7 genom avtalssemit. Det finns flera parkeringsplatser på allmän plats i planområdets närhet, närmast mitt emot Svärdet 14 på andra sidan Svärdvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken intill planområdet är välutbyggd. Tunnelbanans ändstation Mörby centrum gör att kommunikationerna i till centrala Stockholm är goda. Flertalet busslinjer trafikerar även Mörby centrum med både linjer inom kommunen och kommunöverskridande.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär en ny fastighetsbildning. Fastighetsindelning föreslås göras mellan den nya bebyggelsen och den befintliga villan inom Svärdet 15. Marköverlåtelse kommer ske mellan fastighetsägaren och kommunen för den mark som innefattar allmän plats i detaljplanen för bildandet av ett allmänt torg. Ledningsrätter finns för allmänna vatten- och avloppsledningar, vilka behöver omprövas i samband med att ledningarna i området läggs om.

Teknik

Befintliga el- och teleledningar läggs om och avfallshantering med samtliga fraktioner sker i miljörum med angöring från Edsviksvägen för tillkommande bebyggelse. Restavfall kan, om möjligt, hanteras med angöring längs Svärdvägen. För Svärdet 15 behålls nuvarande avfallshantering.

Natur

Befintlig trädgårdsmiljö med naturvärden och grönska kommer att minska med planens genomförande. Den höjd med berg i dagen som finns idag kommer att försvinna och marknivån som idag stöds av stödmur kommer att möta Svärdvägen på dess befintliga nivå och stora delar av marken kommer att underbyggas med underjordiskt garage. Genomförandet av planen innebär att stadsstruktur ersätter den naturpräglade villastaden som finns på platsen idag. Den vegetation som omger villorna idag kommer i hög utsträckning ersättas med byggnadskroppar

som möter omgivningen och förgårdsmark med planteringar. Utöver fällning av den särskilt skyddsvärds lönnen inom Svärdet 15 bevaras grönskan som omger villan till stor del samt kompletteras med ny grönska som avgränsning mot den planerade garagedfarten. Fällning av lönnen ger en viss negativ påverkan. Mot de angränsande villafastigheterna bevaras dock befintlig naturmark och de fruktträd som finns där idag.

Den tall och ek som står i det sydöstra hörnet av Svärdet 14 bevaras om möjligt och får i det fallet en mer framträdande roll i stadsbilden än vad de har idag. Träden blir då en del av den torgbildning som planeras och blir på så sätt mer tillgängliga för allmänheten.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att vad som tidigare varit privata enbostadshus med trädgård nu blir en del av landskapsbilden i Mörby centrum och den stadsutveckling som pågår i området. Idag utgörs planområdet av privat område där bebyggelsen ligger indragen på fastigheterna och dold från omgivningen. Med planförslaget kommer tillkommande bebyggelse att möta omkringsliggande stadsmiljö med gator och bebyggelse. Funktioner flyttas ut mot omgivningen och bidrar till liv och rörelse. Omvandlingen ger möjlighet till en genomtänkt gestaltning av området.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär rivning av villorna inom Svärdet 14 och 20 vilket innebär förlust av kulturhistoriska värden då två särskilt värdefulla byggnader försvinner. De förlorade värdena försvagar möjligheten att förstå och uppleva denna historiska utveckling och villornas värden går inte att återskapa. Detta är negativt för kulturmiljön. Bevarandet av Svärdet 15 och anpassningen av den nya bebyggelsen minskar påverkan i viss mån, men kan inte ersätta de kulturvärden som går förlorade genom rivningarna.

Villan inom Svärdet 15 skyddas med varsamhetsbestämmelser, bestämmelse om höjd och placering av byggrätt. Detta är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Samtidigt innebär planförslaget att ett flerbostadshus uppförs i direkt närhet till villan, vilket innebär en tydlig förändring av skala och sammanhang. Även om den nya bebyggelsen trappas ned mot Svärdet 15 för att mildra mötet, vilket är positivt, innebär förändringen att villan i högre grad förlorar sin karaktär av friliggande villa i grön trädgård.

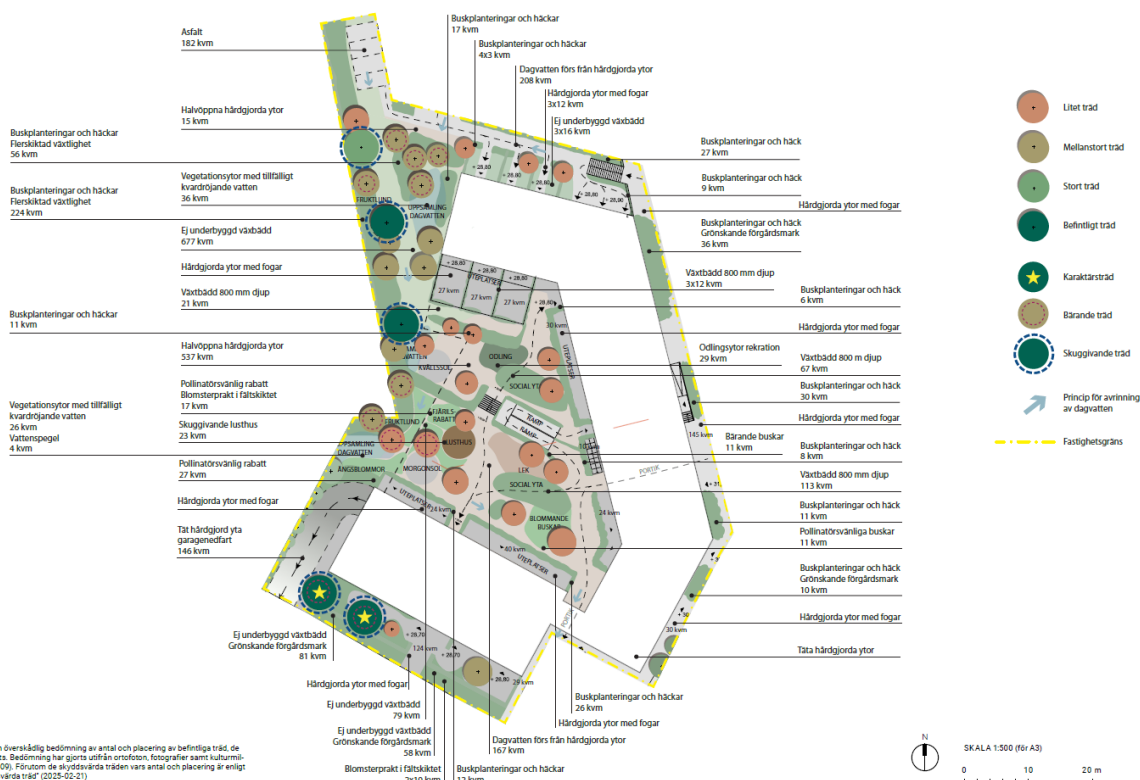
Särskilt negativt för kulturvärdena är att infarten till det underjordiska garaget placeras nära villan, vilket kraftigt påverkar upplevelsen av den lummiga trädgårdsmiljön och villans historiska sammanhang och läsbarhet.

Den tillkommande bebyggelsen regleras med förgårdsmark mot Edsviksvägen. Indragna byggnadsvolymer samt gestaltningsmässigt uppbrutna volymer är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse avseende kulör sätts med syfte att tydliggöra dess betydelse för kulturmiljön.

Planförslaget innebär en avvägning mellan bostadsförsörjningsintresset och kulturmiljövärden. Sammantaget bedöms planförslaget försvaga kulturvärdena i det särskilt värdefulla området Klingsta villasamhälle, men bedöms inte innebära en förvanskning av det särskilt värdefulla området som helhet. Framför allt är planområdets strategiska läge fördelaktigt för bostads- och centrumutveckling, förslaget bidrar även men positiv utveckling av stads- och landskapsbilden intill Mörby centrum.

Grönytefaktor

Grönytefaktor har använts som planeringsverktyg för att främja hållbar stadsutveckling genom ekosystemtjänster. Landskapet gestaltas med olika element som bidrar till att uppnå uppsatt mål om grönytefaktor. Garagebjälklaget anläggs med växtbädd med jordlagerdjup över 800 mm vilket möjliggör för små träd, odlingsytor och buskplanteringar. Jordlagerdjup kan dock variera över gården. På innergården anläggs också gemensamma uteplatser. Pollintörsvänlig rabatt, flerskiktig växtlighet samt fördröjning av dagvatten i vegetationsytor är också en del av landskapsgestaltningen. Bevarande av befintliga träd i så stor uträkning som möjligt är positivt för gestaltningen och livsmiljön för de boende.



Figur 19. Illustration av grönytefaktor, se även bilaga Grönytefaktor & Landskaps PM (Semrén Månsson 2026)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Planförslaget bedöms ge viss negativ påverkan på kulturmiljövärden i och med att byggnader med höga kulturvärden föreslås rivas, samtidigt bevaras den villa som omfattas av bevarandeområde Klingsta. Planförslaget bedöms ge viss negativ påverkan på gröna värden i omgivningen. Störst negativ påverkan bedöms vara fällning av den lönn som är utpekad som särskilt värdefull.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av planen har inga påvisbara effekter på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Genomförandet av planen kan få negativa effekter, påverkan bedöms däremot inte vara så omfattande att den är betydande och medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kap MB. Undersökningen visar att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet eftersom genomförandet av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Beslut om betydande miljöpåverkan fattas av kommunen inför att beslut om granskning tas.

Dagvatten

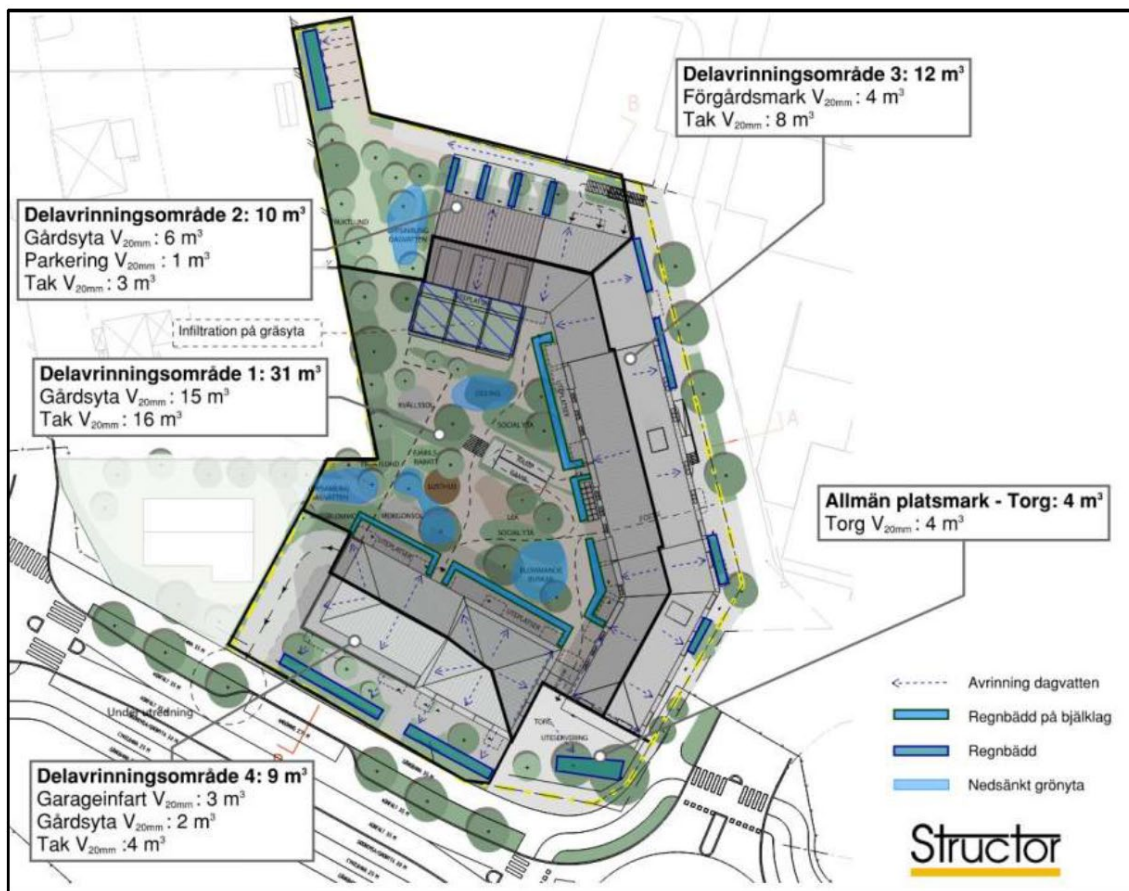
Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet och inom allmän plats. Takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor leds till vegetationsytor inom kvartersmark, förslagsvis på innergården. Överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ska ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten. Inom allmän platsmark fördröjs vatten i växtbäddar på torget, eventuellt vatten som markytan inte tar emot leds till den allmänna dagvattenanläggningen.

En dagvattenutredning (Structor 2026) har tagits fram för att visa hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Utredningen tar utgångspunkt i delavrinningsområden inom planområdet och illustrerar fördörjningsvolym samt åtgärder inom respektive område. Utredningen föreslår dagvattenlösningar i form av regnbäddar, nedsänkta grönytor och infiltrationsytor. Danderyds kommuns åtgärdsnivå om rening och fördröjning innebär 20 mm inom utredningsområdet vilket ger en total erforderlig fördörjningsvolym beräknad till 66 m³.

Föreslagna dagvattenanläggningar kan konstrueras med öppen botten för att underlätta naturlig grundvattenbildning eller med tät botten och dräneringsledning till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenanläggningarnas konstruktion anpassas efter grundvattennivå, föroreningsituation och byggnationens dränering. Dräneringen från dagvattenanläggningar på bjälklag kan ledas till grönytan i den västra delen av utredningsområdet eller till det kommunala dagvattennätet. Jorden inom utredningsområdet består av fyllning som utgörs av grusig sand och naturlig friktionsjord, vilket medför att infiltrationsförutsättningarna bedöms som goda. Dagvatten bör renas lokalt innan det kopplas på det kommunala ledningsnätet. Föreslagen dagvattenhantering illustreras i figur 20.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslagets genomförande bedöms inte ge negativ påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer. Den generella reningen av dagvatten förbättras med föreslagna åtgärder för alla värden utom krom. Denna försämring är beräknad till 1% och bedöms vara försumbar. Planförslaget bedöms därmed inte försämma möjligheten för Edsviken (recipienten) att uppnå god ekologisk status. Miljö kvalitetsnormer för luft och buller bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Föroreningar som finns inom planområdet saneras i och med planens genomförande. Sanering görs enligt miljöbalken och tillsynsmyndigheten.



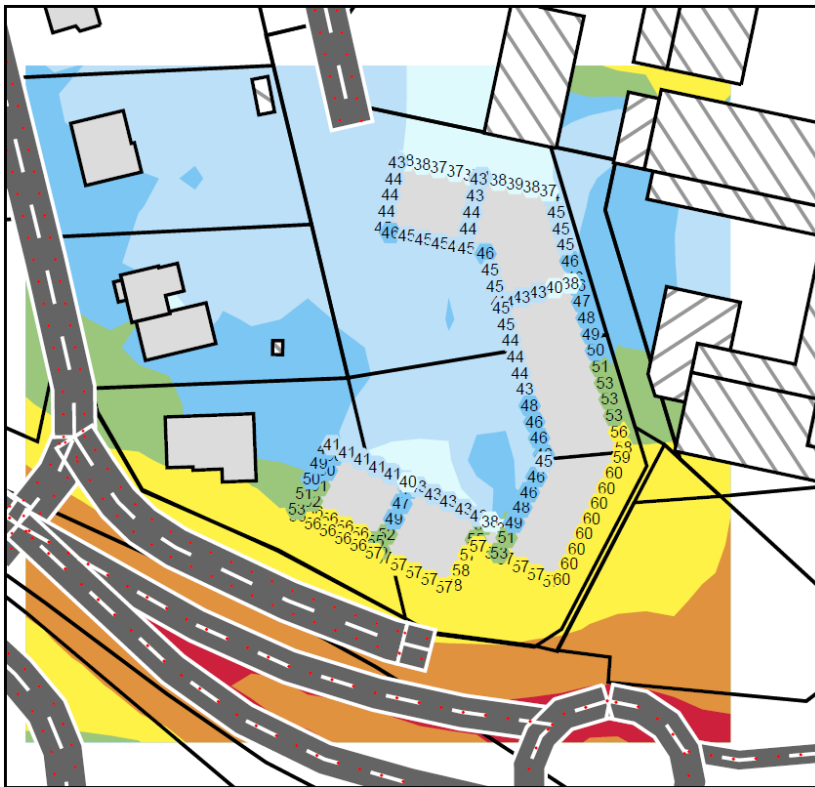
Figur 20. Föreslagen dagvattenhantering inom utredningsområdet (Structor 2026)

Hälsa och säkerhet

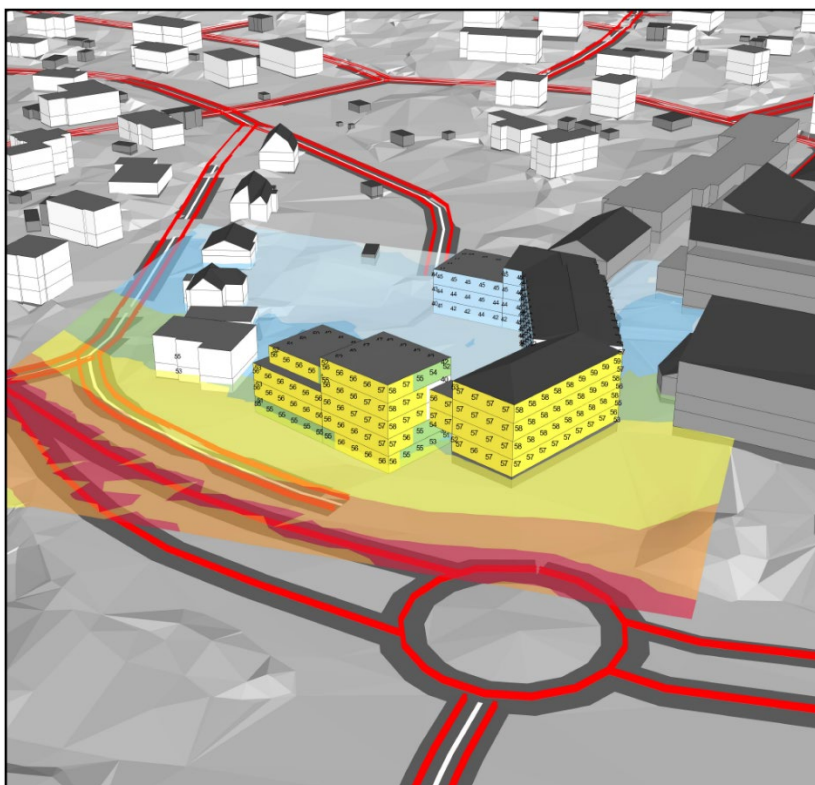
Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Föroreningar som finns på platsen idag kommer att saneras i och med planens genomförande och översvämningar vid skyfall hanteras med planerade skyfallsåtgärder. Planförslaget ger därmed positiva konsekvenser för människors hälsa och säkerhet.

Omgivningsbuller

En bullerutredning (Tyréns, 2025) har tagits fram som visar bullerutbredning vid fasad i framtaget bebyggelseförslag. Samtliga beräkningar är genomförda med prognosår 2045. Högsta nivåer om 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 66 dBA maximal ljudnivå uppnås vid fasad mot Svärdvägen, fasad mot Edsviksvägen uppnås 57 dBA ekvivalent ljudnivå och 69 dBA maximal ljudnivå. Fasader mot innergården uppnår högst 49 dBA ekvivalent ljudnivå och 63 dBA maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå för innergården beräknas till 40–45 dBA vilket ger goda förutsättningar för tysta uteplatser. Bullerutredningen visar att värdena för buller i bebyggelseförslaget underskrider gränsvärdena i trafikbullerförordningen och därmed införs inga åtgärder i planförslaget. Planen bedöms ge positiva effekter på bullernivåer för bakomliggande villaområde och genom att skapa en bullerskyddad innergård.



Figur 21. Ekvivalent bullernivå efter planens genomförande (Tyréns 2026)



Figur 22. Ekvivalent bullernivå per våning efter planens genomförande (Tyréns 2026)

Översvämning

Skyfallsåtgärder görs för att bebyggelse inte ska ta skada på grund av översvämning. Framtagen utredning (Structor 2026) visar att för befintlig situation är översvämningsvolymen uppskattad till 480 m³ vatten. Höjdsättning av området görs så att volymen kan hanteras inom planerad översvämningsyta samt på avsedd yta på innergården. Vid bräddning rinner vatten via sekundära avrinningsvägar ut genom portiken och vidare ut på torg och gata. Översvämningsytan om 600 m² planeras med ett genomsnittligt djup om 0,7 meter och rymmer därmed 420 m³ vatten. Höjdsättning på innergården så att vatten tillfälligt kan bli stående om 0,1 meter gör att översvämningsvolymen uppgår till 60 m³ vatten. För att avleda vatten från att rinna ner i garageinfarten föreslås en höjd kant. Framkomlighet bedöms inte påverkas av föreslagen skyfallshantering.

Planerad skyfallshantering bedöms inte innebära negativa konsekvenser för tillkommande eller befintlig bebyggelse. Eventuell modellering och påverkan på områden nedströms utreds till granskning.



Figur 23. Föreslagen skyfallsutredning (Structor 2026)

Radon

Marken klassas som normalradonmark. Ny bebyggelse ska därför utföras radonsäkert.

Sociala effekter

Den föreslagna utvecklingen bedöms kunna bidra till ökad trygghet på platsen. Bostadsbebyggelse bidrar till andra flöden och aktiviteter andra tider på dygnet än vad som finns i området idag. Den fysiska miljöns utformning med planförslaget medför tydligare rumslighet, överblickbarhet och belysning. Det kan även främja informell övervakning.

Barnperspektivet

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att skapa en bra miljö för både barn och vuxna. Planförslaget innefattar bostäder där barn kan komma att bo och visas. Den skyddade innergården bedöms vara positiv för barns lek och utevistelse i nära anslutning till sin bostad. Den angöring som görs till radhusen gestaltas för en trygg och bilfri miljö.

Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget, utöver att det ger positiva effekter för barn som rör sig i området i och med det kollektivtrafiknära läget och främjande av Klingstastråket. Planförslaget innefattar bostäder på kvartermark och en torgyta för vistelse. Barn och unga som bor inom planområdet kommer att röra sig inom sin närmiljö. Bebyggelsens huvudsakliga målgrupp är äldre.

Jämlikhet, lek och rekreation

I och med planområdet läge och varierande bostadsstorlek ger planförslaget positiva konsekvenser för flera samhällsgrupper så som barn, äldre och personer utan bil.

Planförslaget ger positiva effekter på lek, rekreation och mötesplatser med innergårdens utbredning och utformning samt torget i sydöstra hörnet. Planområdet ligger också i närheten av större rekreationsområden.

Riksintresse

Planens genomförande ger inga konsekvenser för väg E18 som riksintresse.

Trafik

Trafikrelaterade konsekvenserna av bebyggelseförslaget beskrivs i framtaget trafik-PM. Genomförandet av planförslaget bedöms inte ge några större betydande negativa konsekvenser för trafiksystemets, vad gäller framkomlighet, funktion och trafiksäkerhet. De genomförda drönarflygningarna tillsammans med trafikanalysen för utbyggnaden av Mörby centrum visar i en samlad bedömning att både befintliga och framtida trafikflöden bör kunna hanteras inom ramen för föreslagen gatustruktur och bebyggelse utan större påverkan. Områdets goda tillgång till kollektivtrafik samt välutbyggda gång- och cykelstråk ger goda förutsättningar för ett hållbart resande i ett framtida perspektiv till och från den nya bebyggelsen.

Tillgänglig angöring sker efter planens genomförande på Svärdvägen respektive Edsviksvägen och samordnas med angöring för avfallsfordon. Dessa platser är på allmän plats. Risken med att anlägga angöring på allmän platsmark är att kommunen i ett framtida skede kan behöva nyttja platsen till andra ändamål och fastigheten riskerar att bli utan plats för avfallshämtning och tillfällig angöring. Kommunen bedömer dock att riskerna är hanterbara utifrån de lösningar som föreslagits.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen ombyggnation av gator. Förslaget möter Edsviksvägen utifrån den ombyggnation som sker 2026–2027 och gestaltning av Svärdvägens infart hanteras i ett separat projekt för att möta torgbildningen och utvecklingen inom Svärdet 14.

Gång- och cykeltrafik

Den gång- och cykelväg som planläggs mellan Svärdet 20 och intilliggande fastighet Svärdet 7 omgestaltas vid behov av kommunen. Planförslaget ger inga direkta konsekvenser för ytan.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar planområdet och planförslaget ger inga konsekvenser för kollektivtrafiken i området.

Parkering

Parkering anläggs i underjordiskt garage och hela parkeringsbehovet bedöms rymmas inom planområdet. Befintliga markparkeringar finns kvar i områdets norra del och är i första hand till radhusens parkeringsbehov. Planförslaget ger inga konsekvenser för parkeringen i området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Anna-Britta Järliden
T.f. verksamhetsansvarig planavdelningen

Frida Helander
Planarkitekt

