

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20, Beslut om plansamråd

Ärendet

Den 22 april 2024, § 67, beslutade kommunstyrelsen att godkänna start-pm och gav miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20 intill Mörby centrum.

Därefter reviderades planuppdraget den 15 september 2025, § 121, till att tydliggöra bland annat;

- Att villan inom Svärdet 15 ska bevaras som en del av bevarandeområdet Klingsta.
- Att bebyggelsen ska vara indragen från angränsade gator och boendemiljön ska utformas med den grönskande trädgårdsmiljön som ideal. Siktlinjer ska finnas där det är möjligt.

Beslutet innebar också att förslaget ska ha inslag av radhus samt vara en våning lägre än den högsta bebyggelsen inom Svärdet 7.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus inom Svärdet 14, 15 och 20. Planområdet omfattar fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20 samt Danderyd 3:128 och del av Danderyd 2:1. De privatägda fastigheterna planläggs som kvartersmark, med undantag för det sydvästra hörnet som planläggs som torg. Danderyd 3:128 planläggs som gång- och cykelväg och del av Danderyd 2:1 planläggs som gata.

Planförslaget möjliggör för tillkommande bostäder i form av flerbostadshus och radhus, samtidigt som det befintliga enbostadshuset inom Svärdet 15 kvarstår. Den tillkommande bebyggelsen placeras längs med omgivande gator och gångväg. Strukturen är därmed sluten mot gatan och öppen mot villastaden vilket skapar en avskärmad innergård för de boende. Bebyggelsen regleras till högre nockhöjd mot centrumområdet i sydost och lägre mot villaområdet i väster. De trappande byggnadsvolymererna möter därmed omgivningen på ett lämpligt sätt, och är även positiv för kulturmiljövärdena i området. Parkering inom planområdet sker främst i underjordiskt garage med planterbart bjälklag som utgör kvarterets innergård.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd bör hållas för framtaget planförslag för Svärdet 14, 15 och 20 samt Danderyd 3:128 och del av Danderyd 2:1.

Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att samråd ska genomföras för förslag till detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20 samt Danderyd 3:128 och del av Danderyd 2:1.

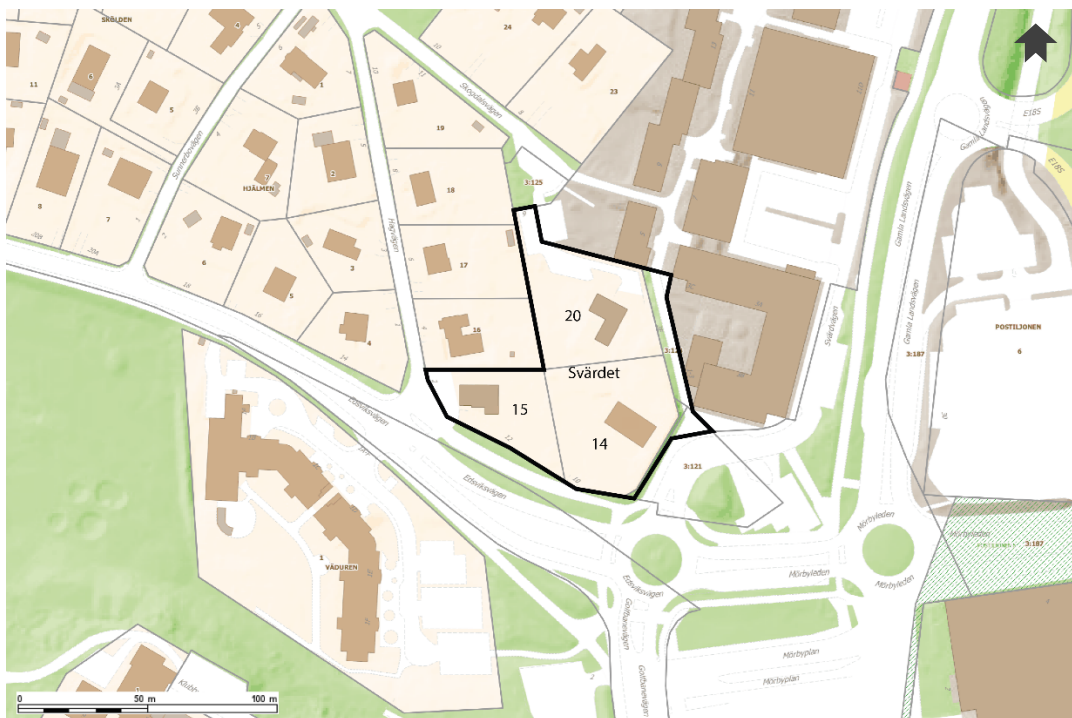
Bakgrund

Kommunstyrelsen har gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus. Planförslaget är utformat för att minimera påverkan på kulturmiljövärdena inom bevarandeområdet Klingsta, varför enbostadshuset inom Svärdet 15 kvarstår. Planområdet omfattar ca 5 850 kvm. Förslaget innehåller ca 65 tillkommande bostäder varav tre är radhus. Idag finns tre enbostadshus på platsen, ett inom respektive fastighet. Byggnaderna används som kontor och studentlägenheter.

Planområdet ligger inom utredningsområde i översiktsplanen vilket innebär att området kan utvecklas med högre stadsbebyggelse för handel och service med mera, samt bedöms 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 framtaget planförslag inom kvarteret Svärdet bidrar med.

Gällande detaljplan är S384 från 1978 och anger bostadsändamål inom planområdet. En stor del av byggrätterna regleras som mark som inte får bebyggas (prickmark) med anledning av den tidigare kraftledningen som gått genom området. Inom norra delen av planområdet gäller detaljplan D248 som är ett tillägg till bland annat S384. Syftet med tillägget är att möjliggöra för nedgrävning av ledningar för Svenska kraftnät och Fortum samt begränsa markanvändningen ovan den tunnelsträckning som går genom stora delar av Mörby. Det finns även en tomtindelning (Svärdet, Gläntan) från 1979 som reglerar kvarterets fastighetsindelning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Figur 1. Planområdet markeras med svart linje.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Förslag till detaljplan

Det framtagna förslaget till detaljplan innebär att fastigheterna Svärdet 14 och 20 bebyggs med flerbostadshus och radhus. Sydöstra hörnet av Svärdet 14 planläggs som allmän plats, torg, del av Danderyd 2:1 i anslutning till Svärdvägen planläggs som gata, Danderyd 3:128 (det s k Klingstastråket) planläggs som gång- och cykelväg.

Bebyggelsen orienteras i kvartersstruktur och möter Edsviksvägen i söder och Svärdvägen i öst. Innergården är öppen mot öst. En portik möter omgivningen i sydöstra hörnet och en portik föreslås även öppna upp mot Klingstastråket, öppningarna ger möjlighet till siktlinjer genom kvarteret. Kvarterstrukturen gör att bullernivåer hålls under gränsvärden för bostadsbebyggelse. 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 Svärdvägen 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 planeras mot Edsviksvägen och om drygt 2,5 meter mot Klingstastråket vilket möjliggör för grönska och vegetation.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

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 ennockhöjd om 37 till 47 meter över angivet nollplan.

Den tillkommande bebyggelsen regleras med förgårdsmark mot Edsviksvägen och Klingstastråket, trappande byggnadsvolymer samt gestaltningsmässigt uppbrutna volymer, med hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen.

Utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse avseende kulör sätts med syfte att tydliggöra dess betydelse för kulturmiljön. Rivningen av villorna inom Svärdet 14 och 20 innebär en förlust av kulturvärden. Bevarandet av Svärdet 15 och anpassningen av den nya bebyggelsen minskar påverkan i viss mån. Villans skyddas med varsamhetsbestämmelser, bestämmelse omnockhöjd och placering av byggrätt enligt byggnadens befintliga placering. Detta är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

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 delen av planområdet har möjlig angöring även från Skogsdalsvägen. 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. Dagvattenhantering sker på garagebjälklag, grönyta i västra delen som inte underbyggs samt i regn- och växtbäddar på förgårdsmark.

I planområdets norra del finns en lågpunkt där det idag samlas vatten vid skyfall. Enligt framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Structor 2026) beräknas det totala fördröjningsbehovet vid ett 100-årsregn till 480 m³. För att hantera risk för översvämning vid skyfall anordnas en översvämningssyta i västra delen av planområdet för att säkerställa att bebyggelse inte tar skada.

Skyddsvärt 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, då det krävs för planens genomförande.

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, vilket bedöms lämpligt för projektet. Betydande delar för att uppnå grönytefaktorn är jordlagerdjupet på innergården för plantering av träd, odlingsytor och sociala ytor samt att dagvatten även används som en del av gestaltningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Figur 2: Situationsplan enligt bebyggelseförslaget (Semrén Månsson 2026).

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken (MB 1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att samråd bör genomföras.

Kulturmiljö har utretts i dels en nulägesbeskrivning, dels en konsekvensanalys. Planförslaget innebär en avvägning mellan bostadsförsörjningsintresset och befintliga 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Framtagen dagvattenutredning visar att dagvatten kan fördröjas inom kvartersmarken i huvudsak i växtbäddar, nedsänkta grönytor och genom infiltration. Dräneringen från dagvattenanläggningar på bjälklag kan leda till grönytan i den västra delen av utredningsområdet. Dagvatten ska renas och fördröjas innan det kopplas på kommunalt dagvattennät. Lågpunkt för skyfallsvatten har också utretts och en översvämningsyta med totalt fördröjningsbehov föreslås skapas i planområdes västra del och delvis även på innergården. Framkomlighet bedöms inte påverkas av föreslagen skyfallshantering. Planerad skyfallshantering bedöms inte innebära negativa konsekvenser för tillkommande eller befintlig bebyggelse.

Genomförd markmiljöundersökning visar förekomst av föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning. Massor med halter som överstiger riktvärden ska schaktas bort innan byggnation. Ytterligare utredningar kommer krävas inför granskning för att säkerställa utbredning och tänkt teknisk schakt utifrån det underjordiska garaget.

Planförslaget möjliggör för den typ av utveckling som utpekats i översiktsplanen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser för barn och unga

En socialkonsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram för planförslaget. Analysen visar att planförslaget bidrar till bostäder i kollektivtrafikhärlä och servicenärlä läge, privata gårdsmiljö med olika typer av miljöer för olika målgrupper samt mötesplats och stärkt trygghet genom torget. Planen främjar också informell närvaro med fönster och entréer mot gata som verkar trygghetsskapande. Samtidigt kan fönster i gatunivå ge insyn. Det finns en risk att huvudentréer placeras på ett sätt som försämrar tillgänglighet och om lokalen för verksamheter i bottenplan inte blir av påverkas torgets funktion som mötesplats.

Ekonomiska konsekvenser

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna-Britta Järliden
T.f. Verksamhetsansvarig planavdelningen

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20, beslut om samråd, 2026-04-09
2. Plankarta med bestämmelser, 2026-04-02
3. Planbeskrivning, 2026-04-02
4. Beslut 2023-06-19 §120 pkt.4, uppdrag om att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20
5. Beslut 2024-01-08 §2, delrapport av arbetet med att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14,

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

- 15 och 20.
6. Beslut 2024-03-13 §28, Detaljplan Svärdet 14, 15 och 20, Tillstyrkan av start-PM
 7. Beslut 2024-04-22 §67, Planuppdrag för Svärdet 14, 15 och 20 och fastställande av start-PM
 8. Beslut 2025-09-15 § 121, Minskat och förtydligat planuppdrag för Svärdet 14, 15 och 20
Utredningar
 9. Bullerutredning, Tyréns, 2026-02-19
 10. Dagvattenutredning, Structor, 2026-03-26
 11. Gestaltning PM, Semrén Månsson, 2026-03-31
 12. Grönytefaktor & Landskap PM, Semrén Månsson, 2026-03-31
 13. Kulturmiljöanalys, wsp, 2026-02-19
 14. Kulturmiljö konsekvensbeskrivning, wsp, 2026-03-26
 15. Luftkvalitetsutredning, SLB, 2026-01-29
 16. Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik, Geogrand, 2026-01-15
 17. Miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor, Samper Consulting, 2026-03-01
 18. PM Parkering och angöring, Tyréns, 2026-02-12
 19. PM Projektering/ Geoteknik, Geogrand 2026-03-02
 20. Social- och barnkonsekvensanalys- nulägesanalys, Landskapslaget, 2026-03-30
 21. Social- och barnkonsekvensanalys- konsekvensbeskrivning, Landskapslaget 2026-03-31
 22. Trafik PM, 2026-02-18
 23. Trädinventering, wsp, 2024-12-19

Expedieras
Sökanden