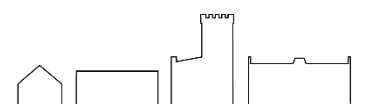


Planbeskrivning för Svärdet 7 m.fl. i Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING, 2026-06-01



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	4
Syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Sammanfattning.....	4
Genomförande.....	6
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Ärendeinformation.....	10
Planbestämmelser	11
Motiv till reglering.....	11
Användningsbestämmelser.....	11
Egenskapsbestämmelser.....	12
Genomförandefrågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Fastighetsplan/ tomtindelning.....	16
Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut	16
Tekniska frågor.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Ekonomiska frågor.....	18
Planekonomisk bedömning.....	18
Planavgift.....	18
Gatukostnader	18
Upplysningar	18
Planeringsunderlag.....	18
Detaljplan, fastighetsplaner och förordnanden	18
Översiktsplan.....	19

Pågående planering i närområdet.....	19
Vattenplan och lokalt åtgärdsprogram.....	20
Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken.....	20
Nuläge.....	21
Planbesked och planuppdrag.....	21
Regionövergripande förutsättningar.....	21
Riksintressen.....	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	22
Fysisk miljö.....	22
Sociala frågor.....	23
Miljö kvalitetsnormer.....	24
Miljö.....	26
Hälsa och säkerhet.....	27
Geotekniska förhållanden.....	28
Hydrologiska förhållanden.....	31
Kulturmiljö.....	31
Teknik.....	31
Service.....	32
Trafik.....	32
Konsekvenser.....	34
Fastigheter och rättigheter.....	34
Natur.....	34
Miljö.....	34
Miljö kvalitetsnormer.....	37
Hälsa och säkerhet.....	38
Sociala frågor.....	41
Riksintresse.....	41
Trafik.....	41

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökad användning av befintliga byggnader inom fastigheten Svärdet 7. Gällande detaljplaner tillåter att byggnaderna används för kontor, handel och i vissa fall bostäder för delar av byggnaderna. Fler användningar än de som tillåts idag bedöms lämpliga för att området ska kunna utvecklas över tid och möta framtida efterfrågan av lokaler i ett centrumnära läge. Ett effektivt utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet bidrar till en långsiktigt god hushållning av resurser.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för centrumändamål och vård (ej sjukhus) inom hela fastigheten. Användningen centrum innefattar de verksamheter som idag finns inom planområdet, men ger en ytterligare bredd av möjliga verksamhetstyper som lämpar sig i ett centrumnära och funktionsblandat läge. Användningen vård syftar till att möjliggöra sjukvård annat än den typen av öppenvård som ingår i användningen centrum. Avsikten med vårdändamålet är att medge flera mindre vårdverksamheter i en i övrigt funktionsblandad miljö. Med hänsyn till risk för störningar och omgivningspåverkan tillåts inte sjukhus inom planområdet. Utöver centrum och vård ges kontorsbyggnader mot villaområdet Klingsta dessutom möjlighet att omvandlas till bostäder i form av radhus.

Planförslaget syftar också till att göra befintlig situation planenlig då vissa verksamheter i dagsläget är planstridiga.

Planförslaget innebär inte någon ny byggrätt eller annan fysisk förändring.

Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en utökad användning av befintlig bebyggelse inom planområdet. Planförslaget innebär inte någon utökad byggrätt utöver mindre marginaler för befintliga byggnadsvolymer, för att säkerställa att planstridigt utgångsläge inte uppstår.

Planförslaget innebär att samtliga byggnader kan användas för ändamålen *Centrum* och *Vård* (ej sjukhus). Inom ändamålet Centrum inryms exempelvis handel och kontorsändamål som gällande detaljplaner tillåter. Det innebär att fler typer av verksamheter kan finnas i byggnaderna jämfört med dagsläget. Markanvändningen bedöms som lämplig sett till området långsiktiga utvecklingsbehov och bedöms inte medföra negativ omgivningspåverkan.

Delar av den befintliga bebyggelsen kan enligt gällande detaljplaner användas för bostadsändamål vilket innebär att befintliga kontorsbyggnader i två-tre våningar kan omvandlas till bostäder (se figur 1 nedan). Denna möjlighet har inte nyttjats av fastighetsägaren. Det nu aktuella planförslaget preciserar att bostäder i form av radhus får inredas. En tidig bedömning är att cirka 20 - 30 radhusenheter skulle kunna inrymmas. Markanvändningen bedöms lämplig då utredningar visar att byggnaderna kan uppnå de krav som finns för bostäder avseende människors hälsa och säkerhet. Krav gällande parkering, angöring och avfallshantering för bostadsändamål bedöms generellt kunna uppfyllas.

Planförslaget innebär att Klingstråket fortsatt hålls tillgängligt för allmän gångtrafik i de delar som är av störst nytta för allmänheten och som möjliggör kopplingar mot villaområdet

Klingsta i väst och mot E18 i norr. Befintliga rättigheter för Mörby tunnel och tunnelbanans anläggning bekräftas i detaljplanen.

Planförslagets genomförande bedöms inte ge negativ påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten.

Eftersom planförslaget inte medför någon nybyggnation eller större ombyggnation har fördröjningsbehov för dagvatten beräknats enbart för det tillskott som klimatfaktor 1,25 medför. För att inte öka flödet och föroreningsbelastningen från planområdet visar utredningen att en sammanlagd volym på 23 m³ dagvatten behöver fördröjas och renas inom planområdet. Fördröjande och renande dagvattenåtgärder föreslås bestå av nedsänkta växtbäddar. Planförslaget möjliggör för detta inom områden med prickmark. Nedsänkta växtbäddar ska utformas med tät botten med hänsyn till risk för eventuellt förorenade fyllningsmassor i delar av området.

Idag finns översvämningsrisker inom planområdet, främst i form av stående vatten längs Svärdvägen och intill två lågpunktsområden i planområdets sydvästra och sydöstra del. Skyfallsutredningen visar att stående vatten på Svärdvägen, som utgör in- och utfart från planområdet, påverkar framkomligheten. Vissa av de befintliga byggnaderna är även utsatta för risken att få stående vatten mot fasader, entréer och garageinfarter. Vid en större skyfallshändelse kan utrymningsmöjligheter och tillgänglighet för räddningstjänst upprätthållas via Klingstastråket, vilket är framkomligt under hela det studerade skyfallet. Planförslaget säkerställer framkomlighet för utryckningsfordon genom ytor där marken inte får förses med byggnad.

De uppmärksammade översvämningsriskerna existerar redan idag och försämras inte vid ett genomförande av detaljplanen då denna endast innebär ändrad användning av befintliga byggnader. Alternativa utrymningsvägar kan säkerställas för alla utsatta byggnader. Översvämningsrisken kommer att utredas vidare inför detaljplanens granskningskede för att påvisa om utsatta entréer och garageinfarter klarar större vattenvolymer utan att vatten läcker in. Om det säkerställs bedöms risken för skador och påverkan på verksamheter (inte minst samhällsviktiga) och människor som begränsad för det studerade skyfallet.

Ett antal träd har identifierats som särskilt betydelsefulla för biologisk mångfald och skyddas i planförslaget. Bevarandevärda träd får enbart fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Den föreslagna markanvändningen bedöms lämplig utifrån områdets beskaffenhet, läge och behov och är i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning.

Planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan.



Figur 1. Bilden visar planområdet med befintliga byggnader och byggnadsnummer. Inom de områden som är inringade i streckad orange linje tillåts bostäder i form av radhus. För hela planområdet gäller i övrigt planbestämmelserna Centrum och Vård (ej sjukhus).

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

Inom planområdets sydöstra del finns ett mindre område med kommunal mark som planläggs som allmän plats (gata) för att bekräfta befintlig situation samt för skapa mer sammanhängande detaljplaneområden. Ingen förändring sker av markens användning inom allmän platsmark.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

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

Kvartersmark

Planområdet består till övervägande del av kvartersmark. Samtliga befintliga byggnader planläggs med användningsbestämmelser för *Centrum* och *Vård* (ej sjukhus).

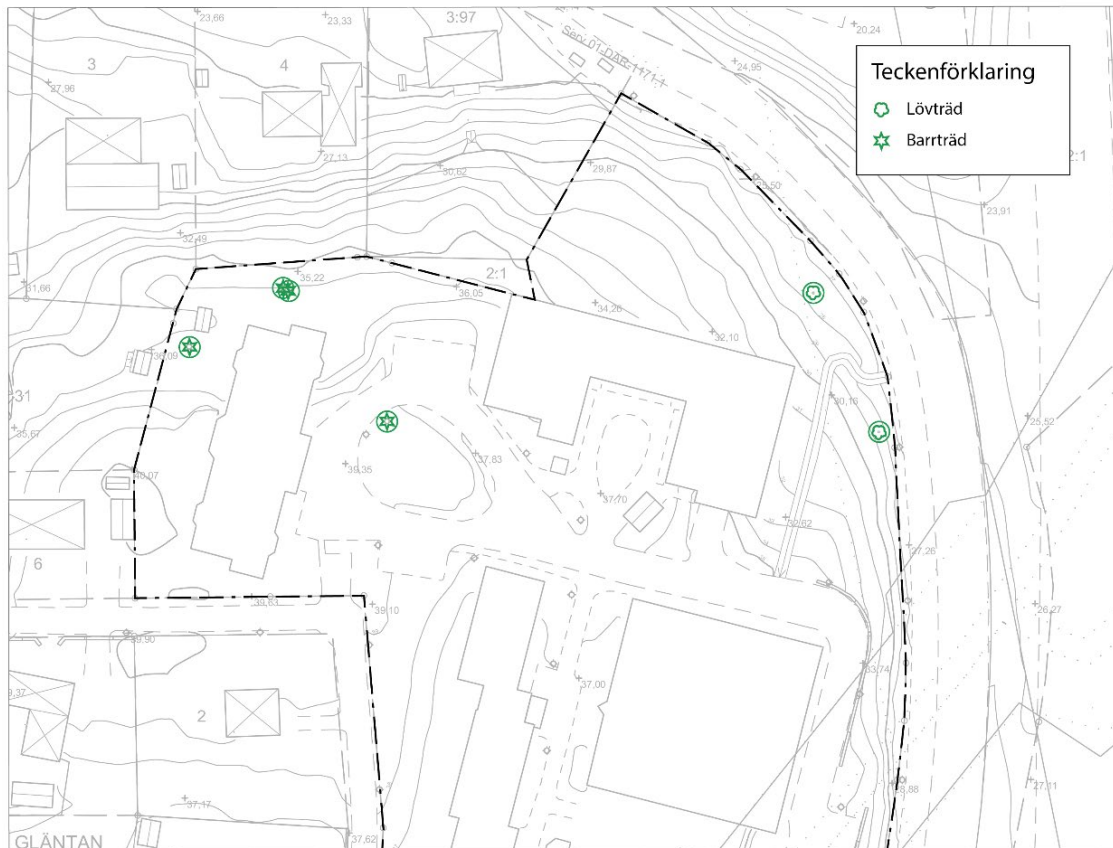
För byggnader väster om Klingstastråket (byggnad 10, 11 och 12) ger planförslaget dessutom möjlighet till användningen bostäder i form av radhus. Gällande detaljplaner anger att bostäder inom de aktuella byggnaderna kan anordnas där så prövas lämpligt, vilket tyder på att byggnaderna redan från början planerats med bostäder som en möjlig markanvändning. De aktuella byggnadsvolymer i två (i vissa fall tre) våningar lämpar sig väl för radhusbostäder. En tidig bedömning är att cirka 20-30 radhusenheter kan inrymmas inom befintlig bygggrätt. Uteplatser kan anordnas mot Klingstas villaområde i väst där uteplatser till befintliga kontorsverksamheter redan finns. Merparten av byggnaderna har idag entréer både mot Klingstastråket och villaområdet i väst.

Byggnaderna kan angöras från Klingstastråket och i vissa fall från gatunätet väster om planområdet. Om kontorsbyggnader väster om Klingstastråket omvandlas till radhusbostäder kan möjligheten att anordna parkering på egen fastighet studeras i samband med bygglov. I fastighetens sydvästra del finns en mindre yta med markparkering i anslutning till byggnad 12 som skulle kunna nyttjas för parkering. I dagsläget finns här ett officialservitut för väg och parkering till förmån för intilliggande fastighet Svärdet 20. För byggnad 10 och 11 behöver möjligheten till parkering på egen fastighet avvägas i förhållande till bland annat tomternas utformning och höjdförhållanden, disponering av uteplatser och krav på avfallshantering. Boende i de potentiella radhusen kan även hyra platser i de befintliga garagen. Byggnad 11 och 12 har idag förbindelse genom både trapphus och hissar till garage.

Avfallshantering kan ske på samma sätt som i dagsläget (se avsnitt Nuläge – Teknik - Avfall) alternativt genom att skapa utrymme för gemensamma miljöhus.

Detaljplanen medför ingen utökad bygggrätt utöver små marginaler i byggnadernas fotavtryck och höjd, det för att inte riskera att skapa nya planstridigheter. Höjd på byggnader regleras generellt med bestämmelser om högsta nockhöjd över nollplan samt med bestämmelser om en minsta taklutning. För byggnadsdelar med plana tak reglerar detaljplanen högsta totalhöjder. Befintliga garage bekräftas med underbyggnadsrätt.

I delar av planområdet finns vegetation i form av sparad naturmark och uteplatser med viss vegetation. Elva träd inom planområdet skyddas i planförslaget genom bestämmande om markens anordnande samt regleras med marklov för fällning. Dessa är fem tallträd, två sälgräd, ett granträd, två hästkastanjer och en lind, se figur 2 och 3 med markering av avsedda träd. Om ett skyddat träd fälls bör återplantering göras med ett nytt träd. Inom planområdet förekommer även död ved som har en viktig funktion för biologisk mångfald. Liggande och stående död ved inom planområdet bör lämnas kvar istället för att röjas.



Figur 2. Grön markering avser bevarandevärda träd som skyddas i planförslaget.



Figur 3. Grön markering avser bevarandevärda träd som skyddas i planförslaget.

Klingstråket som löper genom planområdet i nordsydlig riktning är ett välanvänt gångstråk för såväl allmänhet som anställda inom planområdet. Detaljplanen reglerar att Klingstråket fortsatt ska hållas tillgängligt för allmän gångtrafik. Fastighetsägaren ansvarar för framtida drift och underhåll av stråket inom utpekad x-område.

Eftersom planförslaget inte medför någon nybyggnation har fördröjningsbehov för dagvatten beräknats enbart för det tillskott som klimatafaktor 1,25 medför. En sammanlagd volym på 23 m³ dagvatten behöver fördröjas och renas inom planområdet. Fördröjande och renande dagvattenåtgärder föreslås bestå av nedsänkta växtbäddar. Planförslaget möjliggör för detta inom områden med prickmark. Nedsänkta växtbäddar ska utformas med tät botten med hänsyn till risk för eventuellt förorenade fyllningsmassor i delar av området.

Idag finns översvämningsrisker inom planområdet, främst i form av stående vatten längs Svårdvägen och intill två lågpunktsområden i planområdets sydvästra och sydöstra del. Skyfallstuderingen visar att stående vatten på Svårdvägen, som utgör in- och utfart från planområdet, påverkar framkomligheten. Vissa av de befintliga byggnaderna är även utsatta för risken att få stående vatten mot fasader, entréer och garageinfarter. Vid en större skyfallshändelse kan utrymningsmöjligheter och tillgänglighet för räddningstjänst upprätthållas via Klingstråket, som är framkomligt under hela det studerade skyfallet. Planförslaget säkerställer framkomlighet genom ytor där marken inte får förses med byggnad liksom områden som ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik.

De uppmärksammade översvämningsriskerna existerar redan idag och försämras inte vid ett genomförande av detaljplanen som endast innebär ändrad användning av befintliga byggnader. Eftersom alternativa utrymningsvägar kan säkerställas för alla utsatta byggnader

bedöms situationen inte innebära en fara för människoliv inom planområdet. Verksamheter inom ramen för användningen *Vård* och som kan klassas som samhällsviktiga bedöms därför kunna tillåtas i skyfallsexponerade byggnader.

Befintliga rättigheter för Mörby tunnel samt tunnelbanans anläggning under planområdet bekräftas i plankartan. Befintliga rättigheter bedöms inte påverkas av planförslaget. Ett område med markreservat för allmännyttiga ledningar bekräftar befintlig kommunal vattenledning inom planområdet.

Ärendeinformation

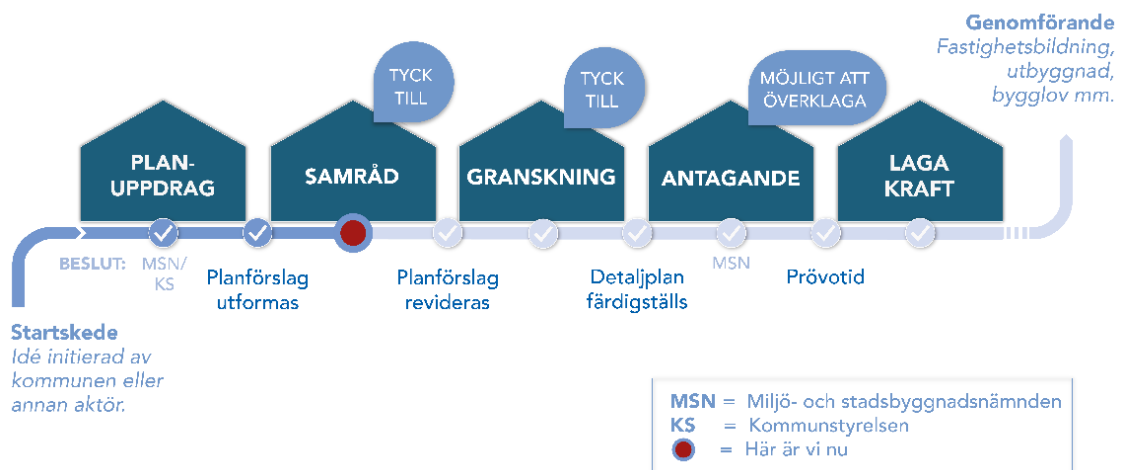
Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ny 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 planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande. 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 får detaljplanen laga kraft.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

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



Figur 4. Planprocessens olika steg. 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 tillhörande planförslaget:

- Bullerutredning (Tyréns 2025)
- Dagvatten-och skyfallsutredning (Norconsult 2026)
- Miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2026)
- Luftkvalitetsutredning (SLB 2026)
- Social- och barnkonsekvensanalys (Landskapslaget 2026)
- Trädinventering (Slottsträdgården Ulriksdal 2026)
- Trafikutredning (Sweco 2026)

Planbestämmelser

Motiv till reglering

Detaljplanens planbestämmelser och motiveringar till dessa listas nedan.

Användningsbestämmelser

Allmän plats

- **Gata.** Bestämmelsen syftar till att fortsatt planlägga kommunens gatumark enligt befintlig situation samt för att upphäva mindre kvarstående ytor från äldre detaljplaner. Befintlig tunnelbaneanläggning sträcker även under området planlagt som gata, se figur 6 nedan.

Kvartersmark

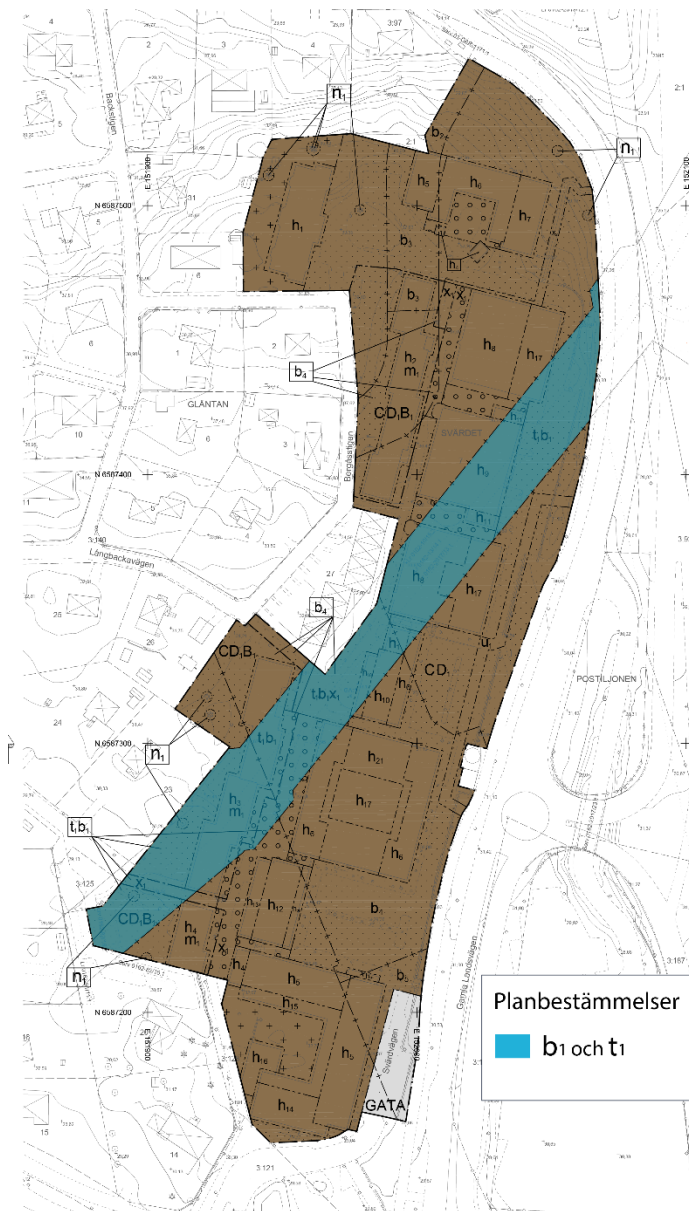
- **C - (Centrum)** planeras för att möjliggöra en blandning av verksamheter. Här ingår kontor, hotell/vandrarhem avsedda för tillfällig vistelse, vuxenutbildning utan behov av friyta, öppenvård/lättare former av vård så som exempelvis vårdcentral, vaccination, tandvård och sjukgymnastik. Vuxenutbildning utan behov av friyta utomhus ingår även i användningen.
- **D₁ - (Vård, ej sjukhus)** planeras för att möjliggöra sjukvård annat än den typen av vård som ingår i användningen centrum. Vårdverksamheter som kan kräva övernattnings och sömning ingår inte i användningen centrum. Avsikten med ändamålet är mindre vårdenheter/ vårdverksamheter i en i övrigt funktionsblandad miljö. Med hänsyn till risk för störningar och omgivningspåverkan tillåts inte sjukhus.
- **B₁- (Bostäder, radhus).** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att delar av befintliga byggnader kan omvandlas till bostäder.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

- **Marken får inte förses med byggnad.** Planbestämmelsen införs för att begränsa markens nyttjande. Längs med Klingstråket syftar bestämmelsen till att upprätthålla stråkets framkomlighet och funktion som utrymningsväg.
- **Marken får endast förses med komplementbyggnad.** Planbestämmelsen införs för att begränsa markens nyttjande och medge områden där komplementbyggnader kan förekomma. Bestämmelsen ska läsas tillsammans med egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.
- **Endast byggnad under mark.** Planbestämmelsen införs för att begränsa markens nyttjande och bekräfta utbredning av befintliga underjordiska parkeringsgarage.
- **h₁ – h₁₇ (Höjd på byggnadsverk).** Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att bekräfta höjden för befintlig bebyggelse och bevara områdets befintliga höjdskala. Mindre marginaler inkluderas för att inte skapa planstridighet. Bestämmelser om högsta nockhöjd ska läsas tillsammans med bestämmelsen om minsta takvinkel.
- **h₁₈ – h₂₁ (Höjd på byggnadsverk).** Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att bekräfta höjden för befintlig bebyggelses plana byggnadsdelar och bevara områdets befintliga höjdskala. Mindre marginaler inkluderas för att inte skapa planstridighet.
- **n₁ (markens anordnande och vegetation).** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelsen införs för att träden bedöms vara bevarandevärda på grund av sin funktion för biologisk mångfald. Om ett skyddat träd fälls bör återplantering göras med ett nytt träd. Se illustration för träd som avses i figur 2 och 3 ovan.
- **b₁ - (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 Mörby 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. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 5 nedan.

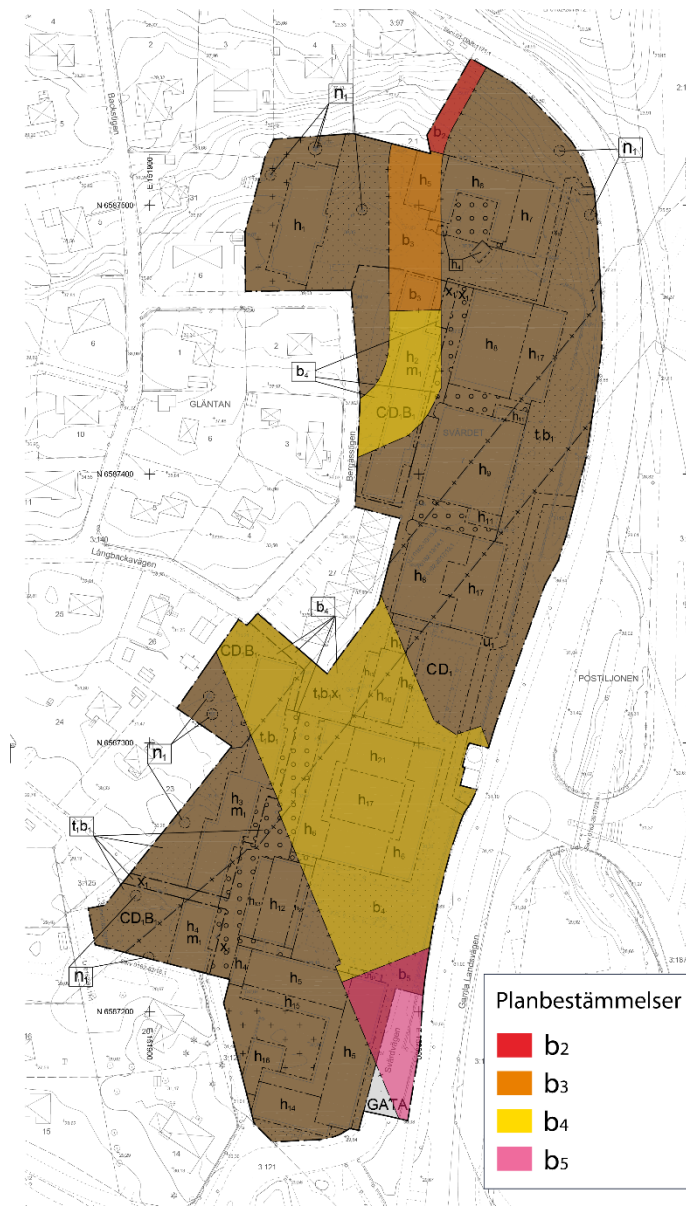


Figur 5. Illustrationen visar områden där planbestämmelserna b1 och t1 gäller i planförslaget.

- **b2 - (utförande).** Lägsta schaktningsnivå är 27 meter över nollplanet. Planbestämmelsen införs för att bekräfta och skydda befintlig tunnelbaneanläggning som sträcker sig under delar av planområdet. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 6 nedan.
- **b3 - (utförande).** Lägsta schaktningsnivå är 22 meter över nollplanet. Planbestämmelsen införs för att bekräfta och skydda befintlig tunnelbaneanläggning som sträcker sig

under delar av planområdet. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 6 nedan.

- **b₄ - (utförande).** Lägsta schaktningsnivå är 19,5 meter över nollplanet. Planbestämmelsen införs för att bekräfta och skydda befintlig tunnelbaneanläggning som sträcker sig under delar av planområdet. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 6 nedan.
- **b₅ - (utförande).** Lägsta schaktningsnivå är 22,5 meter över nollplanet. Planbestämmelsen införs för att bekräfta och skydda befintlig tunnelbaneanläggning som sträcker sig under delar av planområdet. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 6 nedan.



Figur 6. Illustrationen visar områden där planbestämmelserna b₂- b₅ gäller i planförslaget.

- **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. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns. Se figur 5 ovan.
- **u₁ – (markreservat för allmännyttiga ändamål).** Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planbestämmelsens införs för att säkra åtkomst till befintlig kommunal vattenledning.
- **x₁ – (markreservat för allmännyttiga ändamål).** Markreservat för allmännyttig gångtrafik ska finnas med en bredd på minst 3 meter. Planbestämmelsen syftar till att fortsatt möjliggöra område för allmän gångtrafik inom Klingstastråket samt dess tvärgator mot villaområdet Klingsta i väst.
- **x₂ – (markreservat för allmännyttiga ändamål).** Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Planbestämmelsen syftar till att fortsatt möjliggöra område för allmän gångtrafik från Klingstastråket norrut med koppling till gång- och cykelväg längs E18.
- **m₁ (skydd mot störningar).** Bostad ska förses med entréer som möjliggör utrymning åt två håll. Planbestämmelsen införs för att säkerställa entréer mot både gårdssida och Klingstastråket, med hänsyn till översvämningsrisk. Bestämmelsen tillämpas om aktuella byggnader inreds som bostäder (radhus).

All kvartersmark

- **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter (höjd på byggnadsverk).** Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätt i höjded på komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller för de ytor som är betecknade med planbestämmelsen om att marken endast får förses med komplementbyggnad.
- **Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea om maximalt 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA (skydd mot störningar).** Planbestämmelsen införs för att kravställa ljudmiljö för bostäder enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216. Bestämmelsen gäller för användningsområden där bostadsändamål medges och som är betecknade med CD1B1.
- **Minsta takvinkel är 20 grader för de egenskapsytor som betecknas med nockhöjdsbestämmelser (takvinkel).** Bestämmelsen införs för att reglera byggrätt för befintliga byggnadsvolymer som har liknande takvinklar och där den minsta takvinkeln är 20 grader. Bestämmelsen läses tillsammans med planbestämmelser för högsta nockhöjd.
- **Dagvattenanläggningar ska utföras med tät botten (utförande).** Planbestämmelsen införs för att undvika att dagvattenåtgärder som sänks ner i marken kommer i kontakt med potentiella markföroreningar.

- **Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd yta om 50 m² (utnyttjandegrad).** Bestämmelsen syftar till att ange en maximal omfattning för komplementbyggnader inom planområdet. Bestämmelsen gäller för de ytor som är betecknade med planbestämmelsen om att marken får endast förses med komplementbyggnad.
- **Största byggnadsarea är 30 m² per komplementbyggnad (utnyttjandegrad).** Bestämmelsen syftar till att reglera en maximal storlek på komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller för de ytor som är betecknade med planbestämmelsen om att marken får endast förses med komplementbyggnad.
- **Marklov krävs även för fällning av träd som skyddas enligt angiven bestämmelse (ändrad lovplikt).** Planbestämmelsen införs för att skydda bevarandevärda träd inom planområdet och avser de träd som markeras i figur 2 och 3. Bestämmelsen gäller tillsammans med bestämmelsen om att träd enbart får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Svärdet 7 som ägs av Castellum, genom dotterbolaget Kungsleden Danderyd AB. Planområdet innefattar även en mindre del av kommunens fastighet Danderyd 2:1.

Fastighetsindelingsbestämmelser upprättas inte. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.

Fastighetsplan/ tomtindelning

Inga gällande fastighetsplaner eller tomtindelningar finns inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriatgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen. Det kan vara åtgärder som gemensamhetsanläggningar och servitut som krävs. Avtalsservitut mellan kommunen och fastighetsägaren kommer tas fram för x-områden, markreservat för allmän gångtrafik.

Vid eventuella avstyckningar för att tillskapa nya 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.

Planområdet belastas av servitut och ledningsrätter, enligt nedan. Planförslaget medför inte någon påverkan på befintliga rättigheter.

Servitut:

- 0162-82/16 - Officialservitut väg, parkering
- 0162-85/32 - Officialservitut utrymme, garage
- 0162-04/4 - Officialservitut tunnelbana
- 46/5111 - Avtalsservitut kraftledning
- 87/23594 – Avtalsservitut tunnelbaneuppgång
- 87/23606 – Avtalsservitut tunnelbaneuppgång

Ledningsrätter:

- 0162-10/15.2 – Starkström
- 0162-13/14.1 – Starkström
- 0162-2017/13.1 – Starkström
- 0162-2019/12.1 – Starkström

Tekniska frågor

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

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 regionnätskabel 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.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för den föreslagna markanvändningen. Kommunens VA-avdelning bestämmer eventuella nya förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

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

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och står för samtliga kostnader för att genomföra detaljplanen. Fastighetsägaren står också för kostnader hänförande förrättningar eller fastighetsbildningsåtgärder för planen.

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 fastigheten Svärdet 7 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Gatukostnader

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

Upplysningar

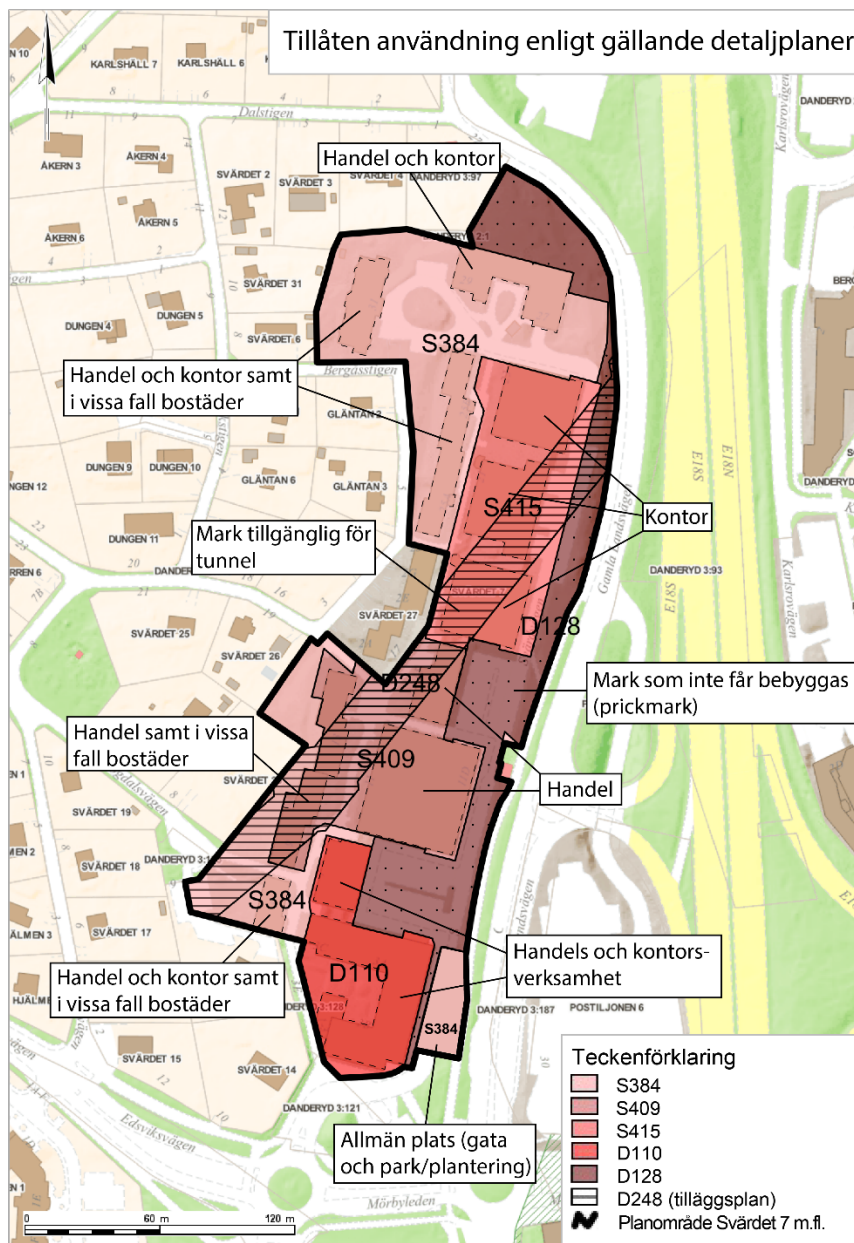
I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjes av fastighetsägaren.

Planeringsunderlag

Detaljplan, fastighetsplaner och förordnanden

Inom fastigheten Svärdet 7 finns sex gällande detaljplaner:

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



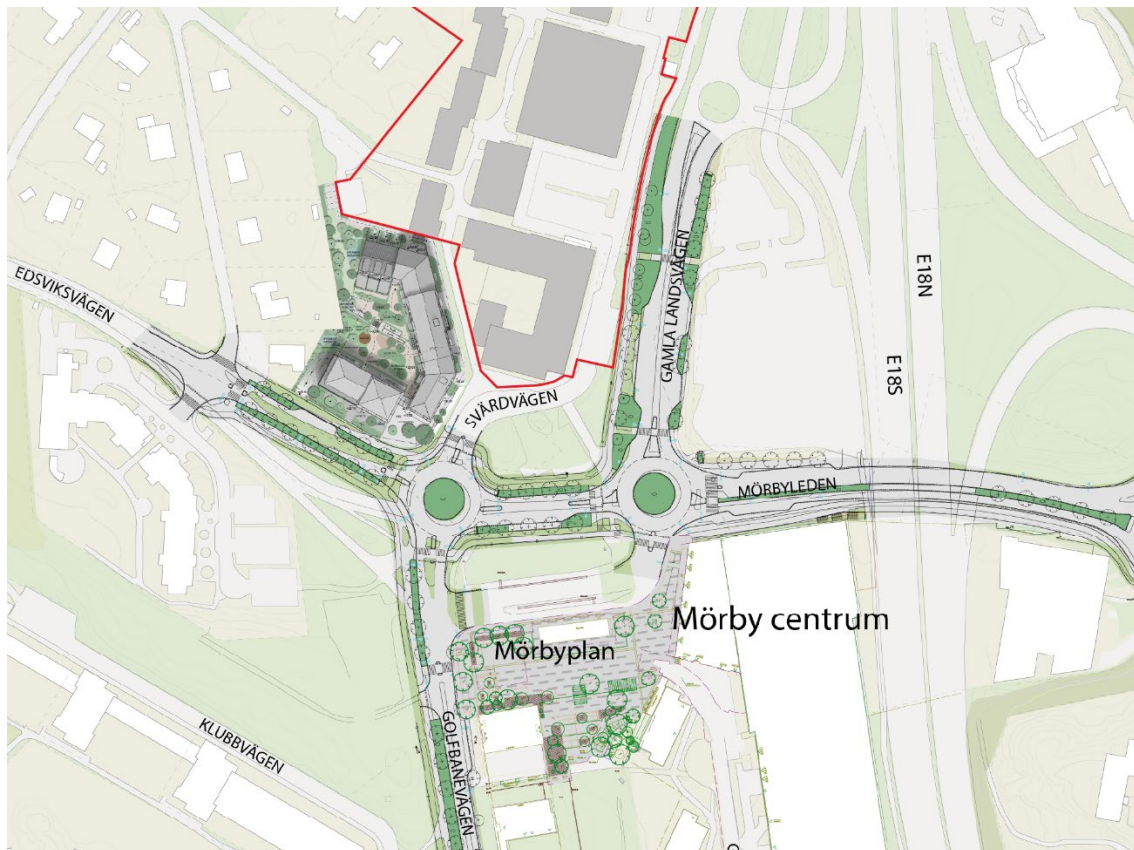
Figur 7. Gällande detaljplaner inom planområdet.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan från 2022 anges planområdet ligga inom område för mångfunktionell bebyggelse. Planområdet ingår även som del i utredningsområde 2 för Mörby centrum. Översiktsplanen anger högre stadsbebyggelse för handel, service och kontor längsmed E18. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner för området.

Pågående planering i närområdet

Invid planrådets sydvästra del pågår detaljplanering inom fastigheterna Svärde 14, 15 och 20. Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus och radhus med lokaler för verksamheter i bottenplan samt kontor (se figur 8 nedan).



Figur 8. Illustrationsplan över planförslaget för Svärdet 14, 15 och 20. Planområdet för Svärdet 7 är markerat i röd linje. Planerad ombyggnation av infrastruktur runt Mörby centrum redovisas också i bilden.

Vattenplan och lokalt åtgärdsprogram

Kommunens vattenplan 2021–2027 är ett centralt styrdokument för att nå kommunens övergripande mål för vattenarbete och en hållbar vattenresursförvaltning. 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.

Edsviken är recipient för planområdet. Ett *lokalt åtgärdsprogram* finns för Edsviken som är justerat senast 2021. Det lokala åtgärdsprogrammet syftar till att visa vad som behöver göras för att följa MKN för Edsviken. Kommunerna inom avrinningsområdet kan inte ensamma hantera övergödningens problematik eftersom den till stor del beror på belastningen av fosfor från Lilla Värtan, som är den största källan till näringsämnen i Edsviken. Det innebär att enskilda kommuner inom Edsviken vattensamverkan inte fullt ut kan åtgärda övergödningen enbart genom insatser i det egna avrinningsområdet. Åtgärderna som föreslås i åtgärdsprogrammet inkluderar fosforfällning i sediment samt fysiska punktåtgärder för dagvattenrening i avrinningsområdet. Inom Danderyds kommun planeras tre punktåtgärder i form av dammar. Ingen av de tre planeras att placeras i eller i anslutning till planområdet Svärdet 7.

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. Planförslaget medför ingen fysisk förändring i den redan bebyggda miljön och de markanvändningar som planeras möjliggörs för i planförslaget påverkar inte heller omgivningen på ett avsevärt sätt. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Den föreslagna markanvändningen kan medföra en ökad trafik inom och i anslutning till planområdet, framför allt som följd av användningen Vård. De uppskattade tillkommande trafikrörelserna bedöms fördela sig över dygnet på ett sådant sätt att trafiken inte medför negativ påverkan på framkomlighet eller i övrigt en negativ omgivningspåverkan. Marken bedöms lämplig för sitt ändamål med avseende på eventuella föroreningar som följd av tidigare verksamheter. Ytlig provtagning av mark och mätningar av luft inomhus visar på att rikt- och jämförelsevärden inte överskrids. Föreslagen markanvändning bidrar inte till att förvärra situationen vid översvämning.

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplan för Svärdet 7 inte kan väntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Beslutet fattas i samband med beslut om granskning.

Nuläge

Planbesked och planuppdrag

Fastighetsägaren till Svärdet 7 ansökte i oktober år 2024 om planbesked för att möjliggöra fler användningar av befintliga byggnader än de som tillåts enligt gällande detaljplaner. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2024-12-11, § 157, att lämna positivt planbesked och samtidigt uppdraga åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att ta fram ett förslag till detaljplan för Svärdet 7.

Regionövergripande förutsättningar

En ny regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF) har antagits under 2026 och anger Mörby centrum som en kärna med centrumbebyggelse samt som övergripande område för strategisk stadsutveckling. Planförslaget bidrar till områdets utveckling och service.

Riksintressen

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Trafikkommunikation

Väg E18 som ligger i nära anslutning strax öster om planområdet utgör riksintresse för kommunikation.

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. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget har ingen negativ påverkan på områden som uppmärksammas enligt 3 kap Miljöbalken.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i Danderyd strax nordväst om Mörby centrum. Området har ett centrum- och kollektivtrafiknära läge. Fastigheten gränsar till Gamla landsvägen och E18 i öster och villabebyggelsen i Klingsta i väster. Fastigheten Svärdet 7 är cirka 35 000 kvadratmeter stor och inrymmer 12 byggnader.

Delar av fastigheten är underbyggd med parkeringsgarage och flera större markparkeringar finns mot Gamla landsvägen. Fastigheten är till stor del hårdgjord. Ett centralt gång- och cykelstråk, "Klingstastråket" löper i nord-sydlig riktning i planområdets västra del. Längs Klingstastråket och mellan byggnaderna finns planteringar och gröna gårdsbildningar med sittplatser, rabatter, träd och buskar. Alla befintliga byggnader har hiss.

Marknivåerna inom planområdet stiger från söder mot en markant höjtplatå i norr. Befintlig bebyggelse inramas i norr av sparad vegetation i form av barrskog.

En grönytefaktor (GYF) har beräknats för befintlig situation inom planområdet. Planområdet innehåller grönytefaktor 0,35 och en hårdgörandegrad på 32%.

Befintlig användning

Inom planområdet finns idag ett stort antal arbetsplatser. Befintliga byggnader innehåller cirka 40 000 kvadratmeter lokalarea där det idag arbetar cirka 2000 personer. En övervägande majoritet av byggnaderna används som kontor men delar används även som lager, lokaler för handel, restauranger och vårdrelaterade verksamheter. Ett hotell finns i fastighetens norra del och är i dagsläget planstridigt men har dock beviljats permanent bygglov.

Inom planområdets västra del finns i gällande planer byggnader (nummer 10 – 12, se figur 1) som är utformade som lägre kontorsbyggnader men med möjlighet i gällande detaljplaner till bostadsändamål "där så prövas lämpligt". Byggnadssättet preciseras till radhus i två våningar. Byggnaderna ligger i planområdets västra del med direkt angränsning till villaområdet Klingsta. Byggnaderna har uteplatser som vetter mot villaområdet. I dagsläget används inga av byggnaderna som bostäder utan används i huvudsak som kontorslokaler.

Gestaltning

Byggnaderna inom fastigheten Svärdet 7 uppfördes under 1980-talet i flera etapper. Den arkitektoniska utformningen utgår från ett tävlingsförslag för området. Målsättningen för utformningen har utgått från att kunna möta både motorvägens flacka trafiklandskap i öst och villamiljön i väst. Bebyggelsen har stor variation i plan och höjdded. Fasaderna är beklädda med rött tegel. Taken är i huvudsak utformade som sadel- eller pulpettak med viss variation i taklutningar. Takkupor, takfönster, terrasser och burspråk förekommer.

Närmast Gamla landsvägen är byggnaderna mellan fyra och fem våningar och utgör en tydlig siluett mot E18. Bebyggelsen väster om Klingstastråket är uppförd som kontor i radhusform och bildar en övergång mot villaområdet, med lägre byggnader i två - tre våningar i suterräng.



Figur 9. Befintlig bebyggelse inom planområdet. Överst till vänster: Fasad mot Mörbyleden. Överst till höger: Byggnader och markparkering mot Svärdvägen. Nederst till vänster: Klingstastråket. Nederst till höger: En av de byggnader som i planförslaget ges möjlighet till bostadsändamål.

Sociala frågor

Arbetande och besökare inom planområdet har möjlighet till rekreation i närområdet, till exempel genom Mörbyparken i anslutning till centrumområdet, Stockholms golfklubb med golfbana och promenadstråk längs Edsviken.

En social konsekvensanalys 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 14, 15 och 20.

Nulägesanalysen lyfter bland annat följande styrkor gällande Svärdet 7 med omgivning:

- Det kollektivtrafiknära läget med goda gång- och cykelförbindelser.
- Klingstastråket är ett grönt, skyddat stråk som ger möjlighet till rekreation och rörelse. Gångstråket är bilfritt vilket innebär ett tryggt stråk för barn och unga.
- Inom planområdet erbjuds flera målpunkter, service och arbetsplatser

- De olika byggnaderna inom Svärdet 7 har flera entréer utmed såväl Klingstastråket som Svärdvägen vilket är positivt för upplevelsen av trygghet. Uteserveringar har fått ta plats utmed mindre platsbildningar, vilket bidrar till det sociala livet.

Nulägesanalysen lyfter även ett antal utmaningar gällande planområdet, bland annat relaterat till höga bullernivåer, att planområdet är ödsligt under kvällstid, brister i orienterbarhet och delvis svårtolkade trafikmiljöer. De flesta av utmaningarna kan inte avhjälpas inom ramen för detaljplanarbetet men synpunkterna har framförts till fastighetsägaren.

De synpunkter och rekommendationer från utredningen som har bedömts relevanta för planförslaget är framför allt att skapa en mer flexibel användning av planområdet som möjliggör för fler verksamheter och därmed kan bidra till att området blir tillgängligt för fler människor.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. En gemensam utredning (SLB 2026) för detaljplanen för Svärdet 14, 15 och 20 samt detaljplanen för Svärdet 7 har tagits fram för att utreda luftkvaliteten. Miljö kvalitetsnormer, EU-gränsvärden 2030 samt miljömålet klaras med god marginal utmed Svärdet 7 i nuläget samt i nollalternativet. Eftersom ingen förändring planeras av bebyggelsen i Svärdet 7 är byggnadernas påverkan på luftkvaliteten den samma i utbyggnadsalternativet och nollalternativet. Generellt beräknas även halterna av luftföroreningar minska till 2030 på grund av minskad dubbdäcksanvändning och större användning av elektrifierade fordon

I nuläget är PM10-halten (36:e högsta dygnsvärdet) invid fasad som vetter mot E18 för byggnaderna i Svärdet 7 beräknad till som högst 20 – 30 µg/m³, vid byggnaderna i norra halva av Svärdet 7. Invid fasad som vetter mot E18 på övriga byggnader i Svärdet 7 beräknas halten vara 20–25 µg/m³. Detta kan jämföras med miljö kvalitetsnormen som är 50 µg/m³ och miljö kvalitetsmålet som är 30 µg/m³.

I nuläget är NO₂ -halten (8:e högsta dygnsvärdet) invid fasad som vetter mot E18 för byggnaderna i Svärdet 7 beräknad vara högst vid de två nordligaste byggnaderna, 36 – 48 µg/m³. Vid majoriteten av fasaderna som vetter mot E18 i Svärdet 7 beräknas halterna vara 24–30 µg/m³ och vid de två sydligaste byggnaderna beräknas halten vara 18–24 µg/m³. Detta kan jämföras med miljö kvalitetsnormen som är 60 µg/m³. Miljö kvalitetsmål finns inte definierat för dygnsmedelvärden av kvävedioxid, NO₂.

Vattendirektiv

Danderyds kommun svarar gentemot Vattenmyndigheten för Norra Östersjön. Vattenmyndigheten har en gällande förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt för perioden 2021–2027 som det åligger kommunen att följa. Föreskrifter och miljö kvalitetsnormerna 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. Miljö kvalitetsnormerna 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 ska inte 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 idag 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.

I kommunens Dagvattenplan 2021-2027 finns 12 målsättningar som visar inriktning för hur hanteringen av dagvatten ska utformas i Danderyd. Målsättningarna motsvarar kommunens dagvattenpolicy.

Kommunen har tagit fram Riktlinjer för dagvatten 2021-2027 som tillämpas vid ny- och större ombyggnation. Det aktuella planförslaget för Svärdet 7 faller inte inom kategorin ny- eller större ombyggnation och därför tillämpas inte krav enligt kommunens åtgärdsnivå. Åtgärdsnivån krävs enbart för de ytor där stor förändring av marken sker och som är av betydelse för eller kan minska markens förmåga att infiltrera dagvattnet. Planförslaget behöver dock säkerställa dagvattenfördröjning och rening som inte bidrar till att förvärra befintlig situation.

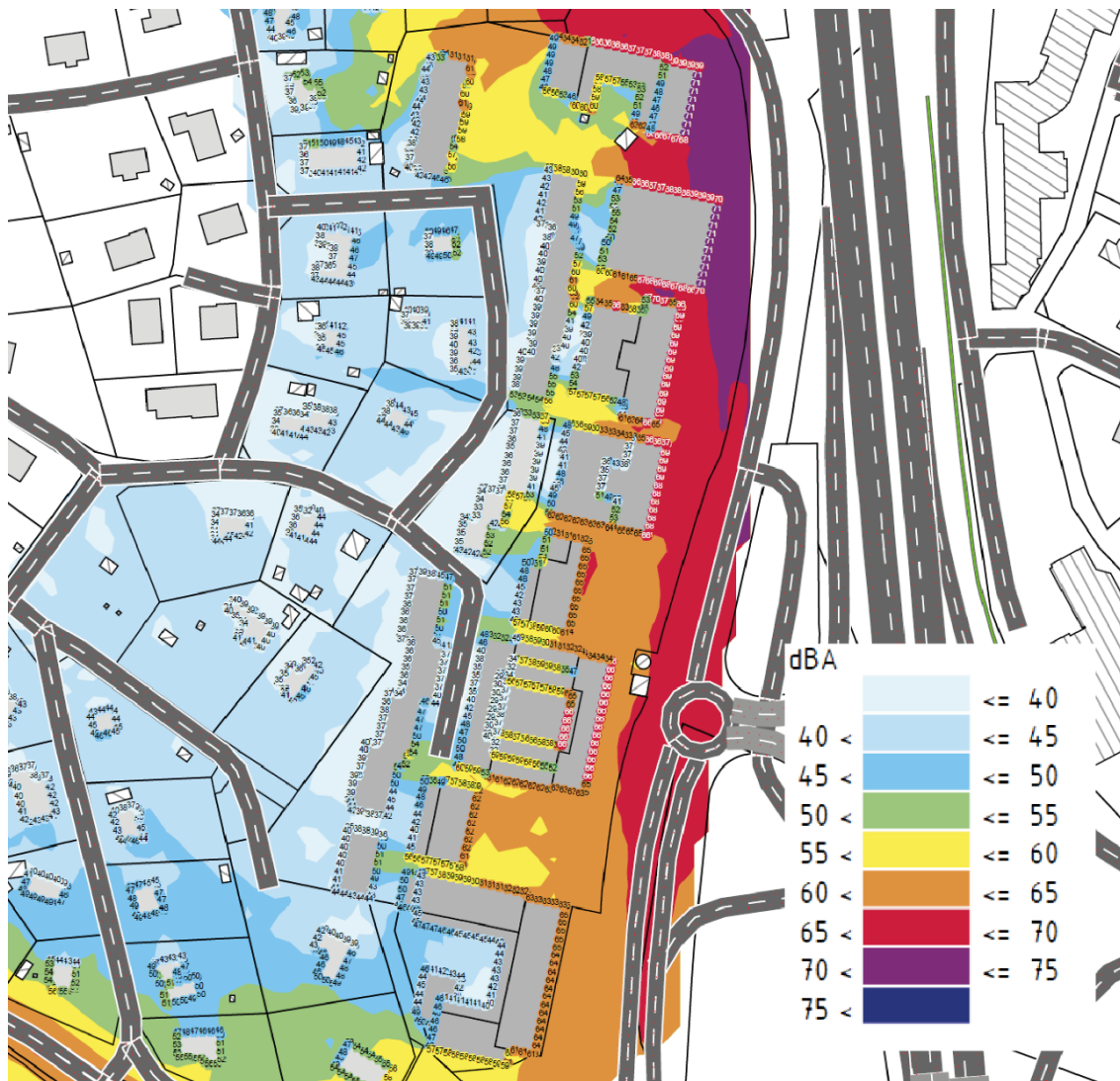
Buller

Planområdet ligger i närheten av större infrastrukturanläggningar och är drabbat av buller från framför allt E18 samt från Gamla landsvägen. De högsta bullernivåerna vid fasad uppstår i planområdets norra del där avståndet till närliggande större vägar är som minst. För byggnader öster om Klingstastråket har fasader mot öst ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-71 dBA samt maximala ljudnivåer mellan 65-75 dBA.

De lägre byggnaderna som ligger väster om Klingstastråket har ett mer bullerskyddat läge. Dessa har i nuläget ekvivalenta ljudnivåer som till stor del underskrider 50 dBA vid fasad med ett fåtal undantag, till exempel för byggnader i norra delen av planområdet samt den byggnad som idag används som hotell. Maximala ljudnivåer för byggnaderna väster om Klingstastråket uppgår som högst till 70 dBA.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spår och vägtrafik inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå vid byggnadens fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. 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 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan.

För kontor, undervisnings- och vårdlokaler finns inga riktvärden för ljudnivåer vid fasad, endast riktvärden för ljudnivåer inomhus som inte ska överskridas. Dessa riktvärden varierar utifrån vad lokalerna används till samt vilken utrymmesfunktion de har (exempelvis patientrum, klassrum, reception eller dylikt).



Figur 10. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad i nuläget (Tyréns, 2025)

Miljö

Natur

En trädinventering (Slottsträdgården Ulriksdal 2026) har tagits fram som del av planarbetet för att undersöka om det finns särskilt skyddsvärda eller bevarandevärda träd inom planområdet. Inventeringen har utgått från Svenska trädforeningens standard för trädinventering i urban miljö (version 3.0) och bedömt stamdiameter och biologisk mångfald.

Inventeringen visar 13 träd som bedöms ha ett särskilt bevarandevärde sett till deras nytta för biologisk mångfald. Tre av dessa (hästkastanj, tall, sälg) bedöms ha ett högt biologiskt värde medan sex träd har fått bedömningen att biologiskt värde kan förekomma. Utöver dessa bedöms fyra ytterligare träd (tallar) som värdefulla individer, där det biologiska värdet förväntas öka ytterligare över tid. Inga träd inom planområdet bedöms som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition.

Inom planområdet längs med Svärdvägen finns alléplanterade fågelbärsträd. Allén bedöms inte omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken då den ligger i direkt anslutning till bebyggelse samt visar på tynande vitalitet och svag tillväxt.

Dagvatten

Planområdet är i stora delar hårdgjort med mark som utgörs av byggnader, vägområden och underjordiska garage. I planområdets utkanter mot väst och mot norr finns grönytor och sparad naturmark som ger en ökad genomsläpplighet.

I dagsläget hanteras dagvattnet främst i befintligt ledningsnät utöver det regn som når befintliga grönytor och planteringar. Befintliga dagvattenbrunnar är placerade i gatornas låglinjer och avrinningen följer planområdets höjdsättning. Planområdet är anslutet till kommunens VA- och dagvattenledningar. Pågående ombyggnad av gator och VA-nät kring Mörby centrum, i direkt anslutning till planområdet har beaktats i planarbetet.



Figur 11. Delavrinningsområden och befintlig markanvändning. Bild: Norconsult 2026.

Hälsa och säkerhet

Olycksrisk

Den huvudsakliga riskkällan i planområdets närhet utgörs av väg E18 som utgör primär transportled för farlig gods. Inga drivmedelsstationer finns lokaliserade i närheten av planområdet.

Trafikanalyser från närliggande projekt inom kommunen visar att trafikflöden på E18 år 2023 var cirka 66 000 fordon, varav 2200 bedöms utgöras av tunga fordon. Trafikverkets prognos

för godstransporter 2045 visar för E18 cirka 91 000 fordon totalt, varav cirka 4400 bedöms utgöras av tunga fordon.

Avståndet mellan de byggnader som finns inom planområdet och väggkant för E18 varierar mellan cirka 35 meter i norr och cirka 135 meter i söder. För planområdets norra del där avståndet mellan byggnader och väggkant är som minst, är planområdet beläget cirka sju meter högre än vägbanan för farligt godsled. Planområdets topografiska förutsättningar är därför fördelaktiga.

Friskluftsintag på byggnaderna är placerade på tak och fasader varav en del vetter mot E18.

Befintliga byggnader längs med Svärdvägen (byggnad 1 - 7) har entréer som möjliggör utrymning både mot Svärdvägen och mot Klingstastråket. Byggnad 8 och 9 i planområdets norra del utryms mot Svärdvägen och kan nås via Klingstastråket. Byggnad 10 - 12 kan utrymmas från Klingstastråket samt från gårdssida mot väst och i delar mot Bergåsstigen och Skogdalsvägen väster om planområdet. Det gårdsbjälklag som täcker befintliga garage på delar av Klingstastråket är körbart och uppfyller krav på bärförmåga för räddningstjänstens fordon. Delar av Klingstastråket har bommar, bommarna är öppningsbara med brandkårsnyckel.

Risk för översvämning

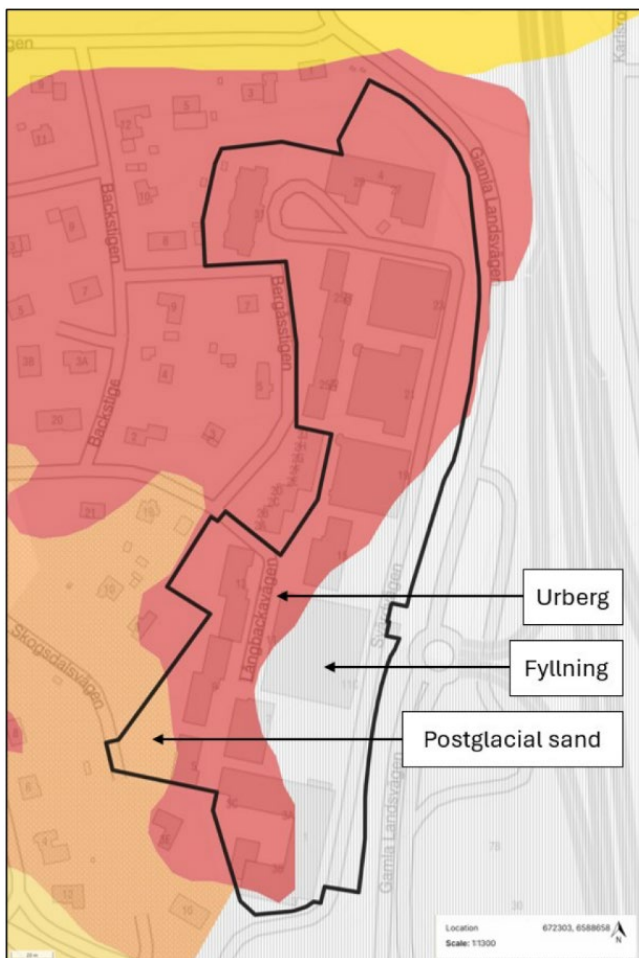
En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Norconsult 2026). Skyfallskarteringen visar att det finns översvämningsrisker inom planområdet, främst i form av stående vatten längs Svärdvägen och intill två lågpunktsområden. Vattenvolymerna begränsar framkomligheten inom planen och ger en avgränsad och temporär påverkan på fasader. Entréer och garageinfarter berörs i större utsträckning där vatten riskerar att rinna in. Se rubrik *Konsekvenser - Hälsa säkerhet - Översvämning* nedan.

Risk för ras och skred

Kartor från Statens geotekniska institut (SIG, 2025) visar inga identifierade risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av urberg, fyllning och postglacial sand vilket visas i figur 12. Genomsläppligheten i marken bedöms vara medelhög till hög enligt SGU:s genomsläpplighetskartering. Infiltrationsmöjligheten för berg är relativt osäker och stora delar av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor. De grönytor och befintliga planteringar som finns inom planområdet bör således tillvaratas för dagvattenhantering för att skapa trög avrinning samt möjlighet till rening.

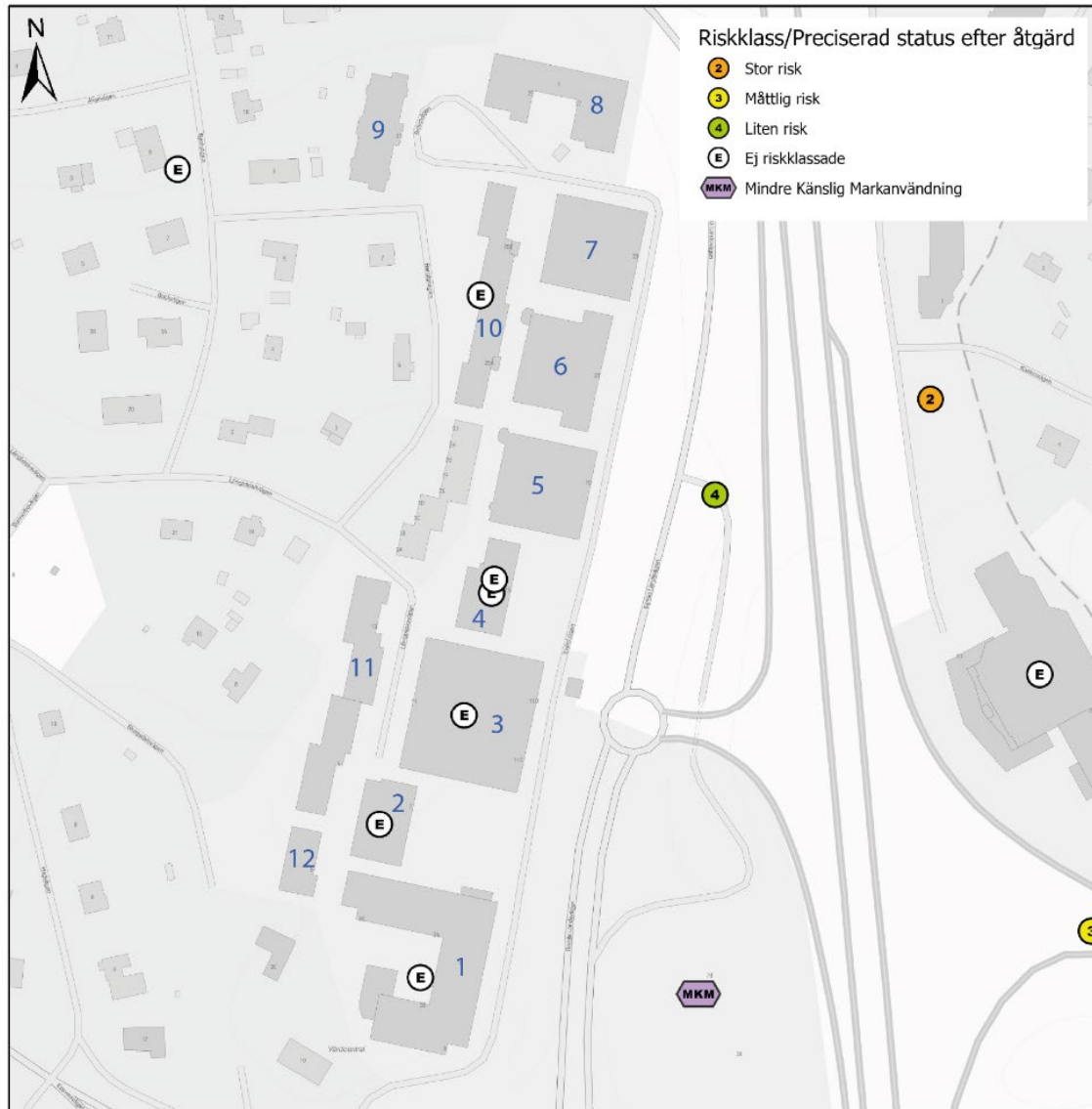


Figur 12. Jordartskarta enligt SGU. Bild: SGU, bearbetad av Norconsult.

Markföroreningar

Inom fastigheten Svärdet 7 finns sex ej riskklassade objekt enligt Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden (se figur 13 nedan). Utöver detta bedöms att fyllnadsmassor kan ha använts vid utbyggnad av området under 1980-talet. En skrivbordsundersökning har utförts där kommunen och fastighetsägaren sett över vilka av de tidigare verksamheterna som bedöms kunna ha använt ämnen som kan spridas i mark och grundvatten.

En miljöteknisk undersökning har tagits fram (Norconsult, 2026) där provtagning av inomhusluft har utförts i byggnader där tryckeriverksamhet har bedrivits (byggnad 1) samt där ritningsunderlag visar att en mekanisk verkstad/laserverkstad funnits (byggnad 11, utgör ej EBH-objekt). En markundersökning av yttlig jord har även utförts i anslutning till byggnad 10, 11 och 12 där möjlighet ges till bostadsändamål.



Figur 13. Karta över potentiellt förorenade områden och numererade byggnader. Källa: Länsstyrelsen, bearbetad av Danderyds kommun.

Vid provtagningen av inomhusluft påvisade resultaten från undersökningarna halter under jämförelsevärden för inomhusluft i samtliga provtagningspunkter samt i referenspunkten. För en majoritet av ämnen som analyserades ligger uppmätta halter under laboratoriets rapporteringsgräns. Baserat på resultaten från de utförda undersökningarna bedöms luftkvaliteten i byggnaderna inte påverkas av föroreningar som har analyserats, i förhållande till Naturvårdsverkets referenshalter och utomhusluften.

Yttlig jordprovtagning utfördes i fem punkter i anslutning till byggnad 10, 11 och 12. Inga ämnen som analyserats påträffades i halter som överskrider några av Naturvårdsverkets rikt- eller jämförelsevärden för känslig markanvändning. Petroleumkolväten och de flesta PAH underskrider även laboratoriets rapporteringsgräns.

Övriga EBH-objekt som inte ingått i undersökningen redovisas nedan:

Byggnad 2: Elektroteknisk verksamhet (Elmost). Liten verksamhet, info om användning av halogenerade lösningsmedel saknas. Vid kommunens inventering av förorenade områden bedömdes verksamheten ej vara prioriterad att riskklassa.

I byggnad 2 har en spolplatta funnits i garage men tagits bort i samband med garagereovering.

Byggnad 3: Tidigare laboratorium för läkemedel (Convance). I kommunens inventering av förorenade områden och bedömdes verksamheten ej prioriterad att riskklassa då betydande hantering av kemikalier var osannolik.

Byggnad 4: Två verksamheter inom branschen elektroteknisk industri har använt delar av byggnaden. En av dessa (Phasein) har bedrivit en miljöfarlig verksamhet där de har använt kemikalier i gasform, kemikalierna som använts bedöms inte ha påverkat byggnaden. Den andra verksamheten (Norwesco) har använt lokalerna för kontor och haft tillverkning på annan ort.

Byggnad 10: Företag (Dynoplast) med tillverkning av plast/ verktygstillverkning. Prioriterades inte i kommunens inventering av potentiellt förorenade områden då Dynoplast har använt lokalerna för kontor och haft tillverkning på annan ort.

Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s grundvattenkartering återfinns inga grundvattenmagasin i eller i anslutning till planområdet. I dagsläget finns inga uppgifter om grundvattennivåer inom planområdet. Detta behöver beaktas i kommande skeden för mer detaljerad utformning av dagvattenåtgärder.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom något kommunalt bevarandeområde och är inte utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok från 2024. Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

Teknik

Vatten och avlopp

Spill-, dag- och vattenledningar finns idag i Svärdvägen och Mörbyleden.

Uppvärmning, el och elektronisk kommunikation

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

Avfall

Avfallshantering för byggnad 1-9 sker idag huvudsakligen i soprum med angöring från Svärdvägen. Byggnad 10 har två egna soprum. Här förekommer oönskvärda backningsrörelser i dagsläget och en alternativ lösning för omplacering av soprum bör utredas. Verksamheter i byggnad 11 och 12 lämnar avfall i soprum inom byggnad 2 och 3 genom att korsa Klingstastråket.

Service

Planområdet ligger inom 100 meters avstånd till Mörby centrum med handel, service, arbetsplatser och kollektivtrafik. Inom planområdet finns i dagsläget även tillgång till viss handel och service.

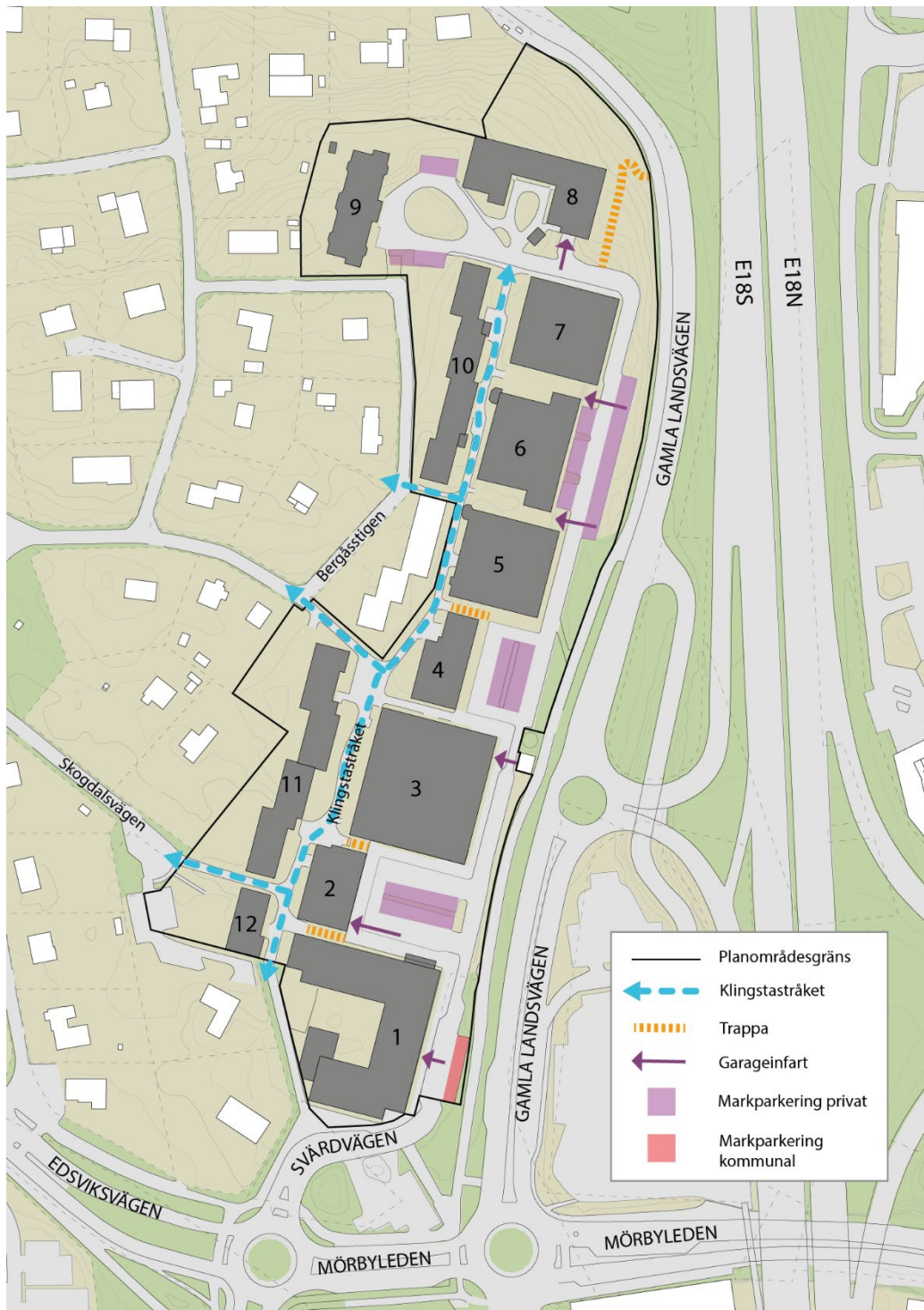
Trafik

Gator och trafik

Planområdet angörs primärt från Svärdvägen, med infart från cirkulationsplatsen vid Mörbyleden/ Edsviksvägen. Svärdvägen löper längs planområdets östra sida och avslutas i norr med en vändzon i planområdets norra del. Det finns även möjlighet att angöra till del av planområdets västra sida (byggnader väster om Klingstastråket) via Bergåsstigen och Skogdalsvägen.

I nuläget antas årsdygnstrafiken (ÅDT) på Svärdvägen uppgå till 1 500 fordon/dygn. Detta baserat på tidigare genomförda slangmätningar i närområdet samt drönarfilmningar av Svärdvägens infartsläge från cirkulationsplatsen vid Mörbyleden.

Genom ett separat projekt planeras ombyggnation av infrastruktur runt Mörbyplan söder om planområdet. Längs Mörbyleden och Edsviksvägen sker en omdisponering av ytor mellan olika trafikslag (se figur 8 ovan). Svärdvägsparkeringen byggs om och parkeringsplatserna utökas. Projektet innebär inga större förändringar för planområdet och dess befintliga infart via Svärdvägen. Ombyggnaden planeras genomföras år 2026–2029.



Figur 14. Karta över befintlig parkering, Klingstråket samt trappor inom planområdet.

Gång- och cykelvägar

Genom planområdet i nord-sydlig riktning löper det så kallade Klingstråket för gångtrafikanter. Nuvarande trafikreglering tillåter varutransporter längs stråket. Ett regionalt cykelstråk finns utanför planområdets östra gräns längs med Gamla landsvägen som kopplar an till kommunalt huvudcykelstråk längs Mörbyleden.

Parkering

Inom planområdet finns parkering för bil i underjordiska garage och i form av markparkering. Tre separata garage angörs via Svärdvägen. Garagen har tillsammans en kapacitet på 517 parkeringsplatser och platserna hyrs ut till företag eller personer som är verksamma inom fastigheten. Nuvarande fastighetsägare anger att andelen uthyrda parkeringar i garage idag uppgår till cirka 68%. Med en uppskattning av andelen distansarbete bedöms den faktiska vardagsbeläggningen i garagen uppgå till cirka 40%.

Inom Svärdet 7 finns även 60 markparkeringsplatser som är avsedda för besökare. Inom den del av planområdet i sydost som består av kommunalt ägd mark finns idag tio markparkeringsplatser som kommunen tillhandahåller som avgiftsbelagd parkering.

Cykelparkering finns i garage samt utomhus i markplan. I nuläget finns totalt 50 parkeringsplatser för cykel inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Planområdet är beläget cirka 100 meter från Mörby centrum, som trafikeras av såväl tunnelbanans röda linje som ett flertal busslinjer. Mörby centrum utgör ändstation för tunnelbanan och kopplar området till centrala Stockholm och vidare mot Fruängen. Tunnelbanan har en turtäthet på cirka fem minuter under högtrafik.

Flertalet busslinjer trafikerar även Mörby centrum (hållplatsläge Mörbyplan) med både linjer inom kommunen och kommunöverskridande.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ett område med markreservat för allmän gångtrafik (x-område) ingår i planförslaget och för detta avses ett servitutsavtal att bildas. X-områdets utredning i plankartan skiljer sig något från de x-områden som är utlagda i gällande detaljplaner. I dagsläget finns inget servitutsavtal kopplat till gällande markreservat.

Planförslaget ger en möjlighet till bostadsändamål i form av radhus för delar av planområdet. Om fastighetsägaren i framtiden önskar avyttra marken kan styckning av fastigheten Svärdet 7 aktualiseras.

Natur

Planförslaget medför ingen exploatering av naturmark. Befintlig vegetation påverkas inte av planförslaget då ingen tillkommande byggrätt medges i planförslaget. I delar av planområdet tillåts komplementbyggnader uppföras där befintlig vegetation finns. Planbestämmelser om markens anordnande och vegetation samt ändrad lovplikt tillför ett skydd av bevarandevärda träd.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet och inom vägområdet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor.

Inom bebyggd fastighetsmark ska överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

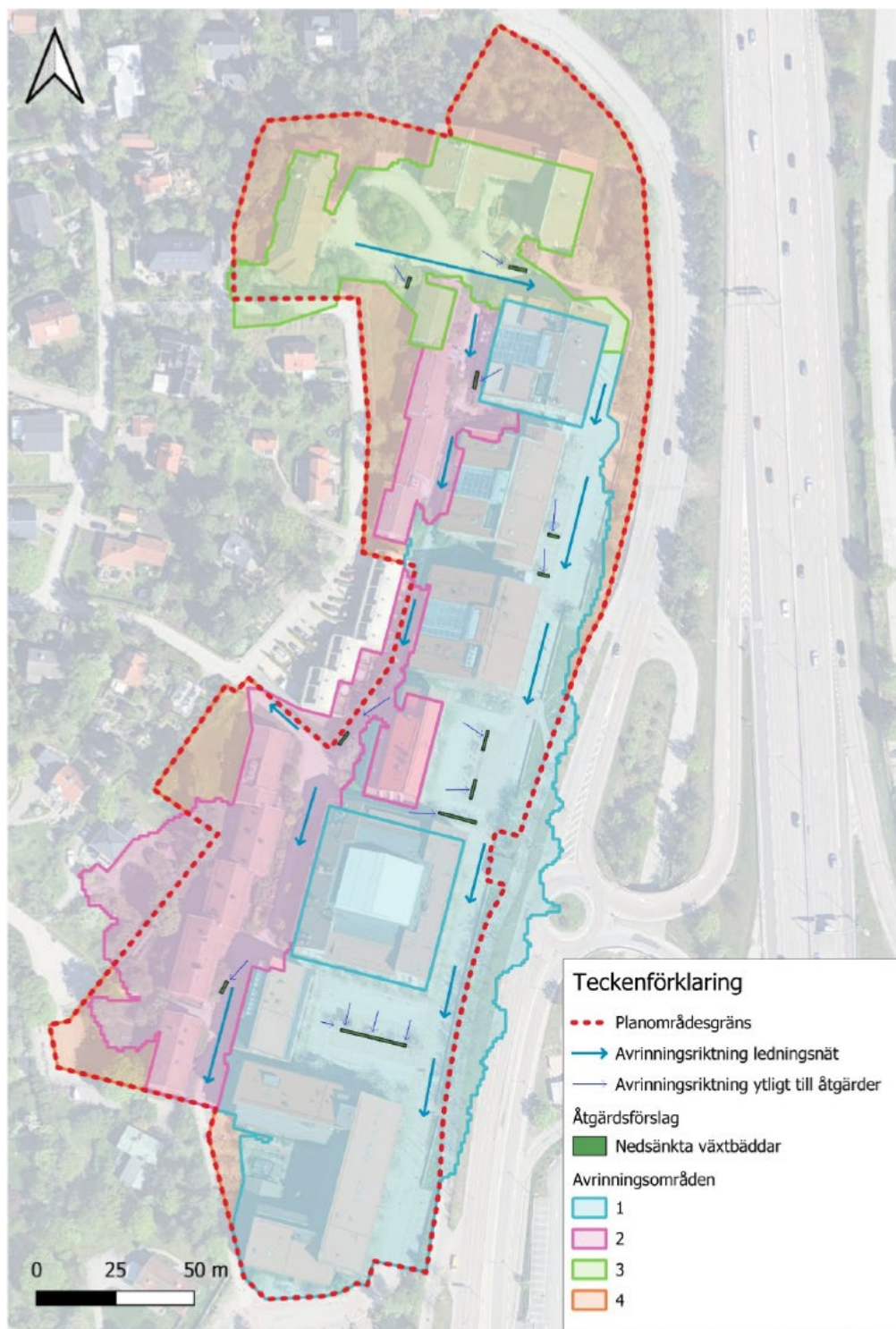
Inom allmän platsmark ska vatten som markytan inte tar emot ledas till den allmänna dagvattenanläggningen.

En dagvatten- och skyfallsutredning (Norconsult 2026) har tagits fram. Eftersom planförslaget inne medför någon nybyggnation eller större ombyggnation har den erforderliga fördröjningsvolymen beräknats enbart för det tillskott som klimatfaktor 1,25 medför. Klimatfaktorn innebär ökade nederbörds mängder till följd av ett varmare klimat. Fördröjningskrav om 20 mm bedöms inte tillämpligt för det aktuella planförslaget eftersom planförslaget inte medför någon nybyggnation eller större ombyggnation. I utredningen har ett 30-årsregn använts som dimensionerande återkomsttid för flöden som uppkommer inom planområdet.

Utan fördröjande åtgärder skulle dagvattenflöden öka i området. Ökningen av dagvattenflöden beror enbart på ett förändrat klimat (klimatfaktorn) eftersom inga fysiska förändringar planeras inom planen. För att inte öka flödet och föroreningsbelastningen från planområdet visar utredningen att en sammanlagd volym på 23 m³ dagvatten behöver fördröjas och renas inom planområdet. Planförslaget möjliggör för detta inom områden med prickmark.

Fördröjande och renande dagvattenåtgärder föreslås bestå av nedsänkta växtbäddar. Placeringen av åtgärder styrs av områdets befintliga höjdsättning, dagvattenbrunnar och markanvändning. För att fördröja totalt 23 m³ behövs ett ytbehov på 34 m² växtbädd inom delavrinningsområde 1, 11 m² växtbädd inom delavrinningsområde 2 och 7 m² växtbädd inom delavrinningsområde 3 (se figur 15 nedan). För alla platser med befintliga planteringar i lågpunkter och längs befintliga flödesstråk föreslås dessa i första hand att renoveras för att också inrymma växtbäddar. Renoveringen behöver möjliggöra föreslagen rening och fördröjning för att funktionen ska vara förenlig med krav för lämplig markanvändning.

Nedsänkta växtbäddar ska utformas med tät botten och dränering med anslutning till dagvattennätet, vilket regleras genom en utförandebestämmelse. Det på grund av att ingen jordprovsanalys har utförts på de områden där växtbäddar föreslås och då risk för förorenade fyllnadsmassor föreligger inom delar av planområdet. Kompletterande markundersökningar kan tas fram i detaljplanens granskningskede.



Figur 15. Illustration av föreslagen dagvattenhantering, inklusive avrinningsriktning och tekniska avrinningsområden. Bild: Norconsult 2026.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Planförslagets bedöms inte ge negativ påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för luft.

Vattendirektiv

Planförslagets genomförande bedöms inte ge negativ påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Med föreslagna åtgärder fördröjs och renas dagvatten så att en förbättring uppnås för majoriteten av studerade ämnen. För resterande ämnen, däribland fosfor och kväve som har ett beräknat reduceringsbehov, beräknas halter och mängder förbli oförändrade. I relation till Edsvikens förbättringsbehov och potentialen för åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet är förändringen oväsentlig.

Inga åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet är planerade inom detaljplanen och bedöms därför inte äventyras vid ett genomförande av planen. Eftersom inga fysiska förändringar föreslås för planen, inga planerade åtgärder i det lokala åtgärdsprogrammet för Edsviken äventyras samtidigt som mer fördröjning och rening planeras jämfört med idag bedöms planförslaget sammantaget inte försämra eller äventyra recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

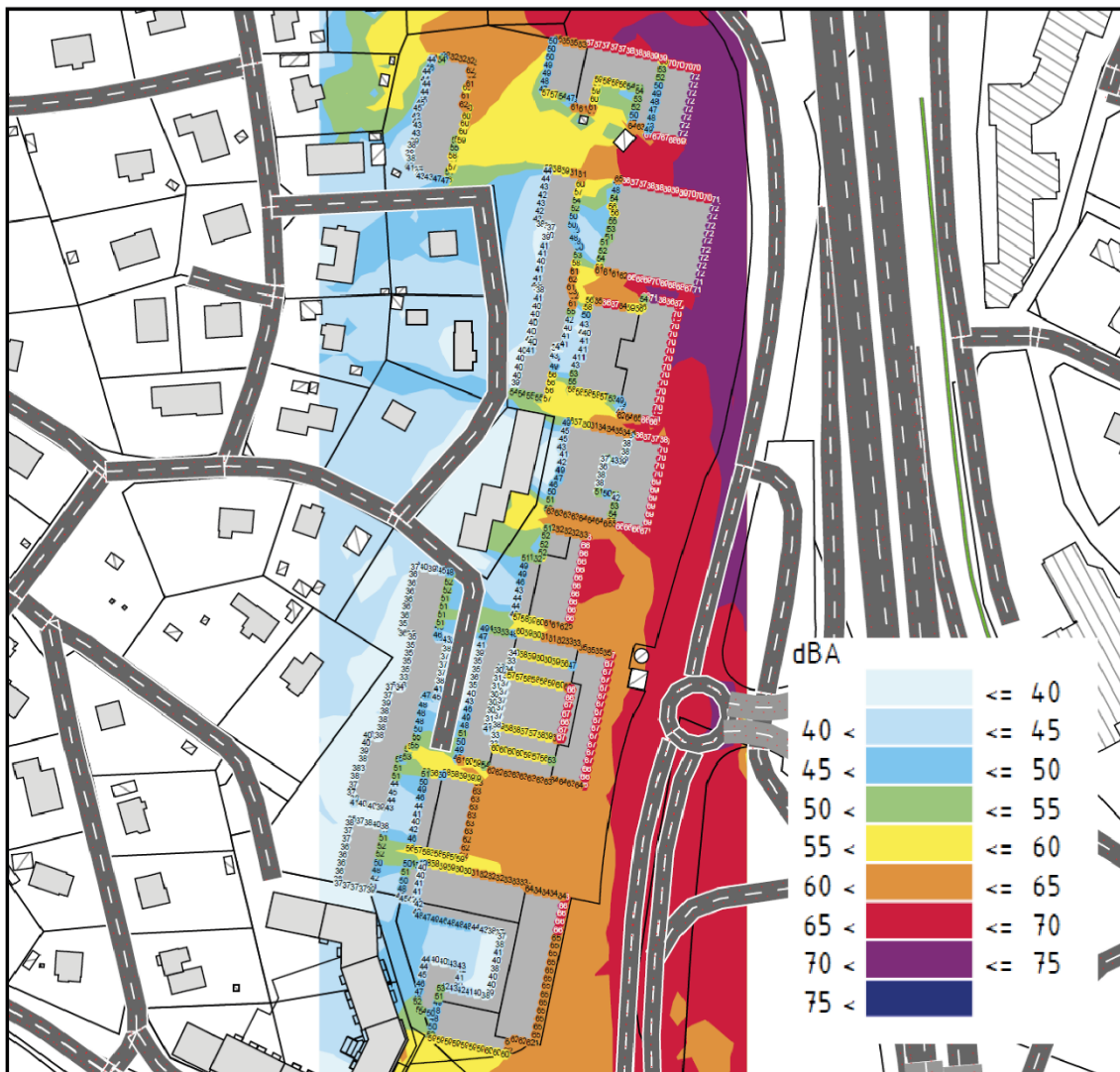
Buller

En bullerutredning har tagits fram (Tyréns 2025). Beräkningar gällande befintlig bebyggelse för prognosår 2045 visar att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna uppstår vid fasader mot väg E18. I södra delen av planområdet når den ekvivalenta ljudnivån upp till 65 dBA. I norra delen av planområdet når den ekvivalenta ljudnivån upp till 72 dBA. För byggnader väster om Klingstastråket beräknas den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 65 dBA.

Maximala ljudnivåer mot E18 beräknas underskrida 70 dBA i planområdets södra hälft. Norra hälften av planområdet beräknas få maximala ljudnivåer upp till 74 dBA mot E18.

De befintliga byggnader närmast E18 som planläggs för ändamålen centrum och vård innehar därmed höga bullernivåer särskilt vid fasader mot norr och öst. Inom dessa byggnader kan flera olika typer av verksamheter förekomma enligt planförslaget. Boverkets byggregler, BBR, preciserar en miniminivå för de grundläggande kraven på skydd mot buller som finns i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. BBR hänvisar för verksamhetslokaler till ljudkrav för olika typer av inomhusmiljöer som preciseras i svensk standard SS-ISO 25268:2023. Kraven på inomhusnivåer enligt SS-ISO 25268:2023 blir aktuella i samband med bygglovsprövning.

De byggnader som i planförslaget ges möjlighet att omvandlas till bostäder beräknas få ekvivalenta ljudnivåer upp till 55 dBA för kvarter i söder (byggnad 11 och 12) och upp till 62 dBA kvarter i norr (byggnad 10). Bostadsbyggnader i söder kan därmed planeras fritt vad gäller bostadsutformning. Bostadsbyggnader i norr, där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids, behöver planeras så att minst ett av bostadens rum vetter mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Samtliga fasader mot väst innehåller riktvärdena för ljuddämpad sida med god marginal. Gemensamma eller privata uteplatser kan anläggas vid markytor väster om bostäderna då riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan uppnås. För att säkerställa att eventuella bostäder uppfyller kraven i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) införs en planbestämmelse (skydd mot störningar), se rubrik *Planbestämmelser*.



Figur 16. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för prognosår 2045 (Tyréns 2025)

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfallsutredningen (Norconsult 2026) visar att det finns översvämningrisker inom planområdet, främst i form av stående vatten längs Svärdvägen och intill två lågpunktsområden i planområdets sydvästra och sydöstra del. De två större lågpunktsområdena har betydande vattenvolymer som breder ut sig i instängda områden med stående vatten över 30 cm.

Lågpunktsområdet mot Svärdvägen består av en markparkering med befintliga dagvattenbrunnar där vattnet kan avtappas till ledningsnätet. Här uppgår vattendjupet till maximalt cirka 50 cm. I lågpunktsområdet i sydväst, som i delar ligger utanför planområdet uppgår vattendjupet till över en meter vid sin djupaste punkt (som ligger utanför planområdet). Detta område består av parkering, väg (med dagvattenbrunnar) och grönytor.

De höga vattennivåerna vid lågpunktsområdena innebär att befintliga byggnader riskerar att få stående vatten mot fasader eller entréer. Stående vatten på Svärdvägen, som utgör in- och utfart från planområdet, påverkar framkomligheten. Utryckningsfordon skulle därmed inte kunna

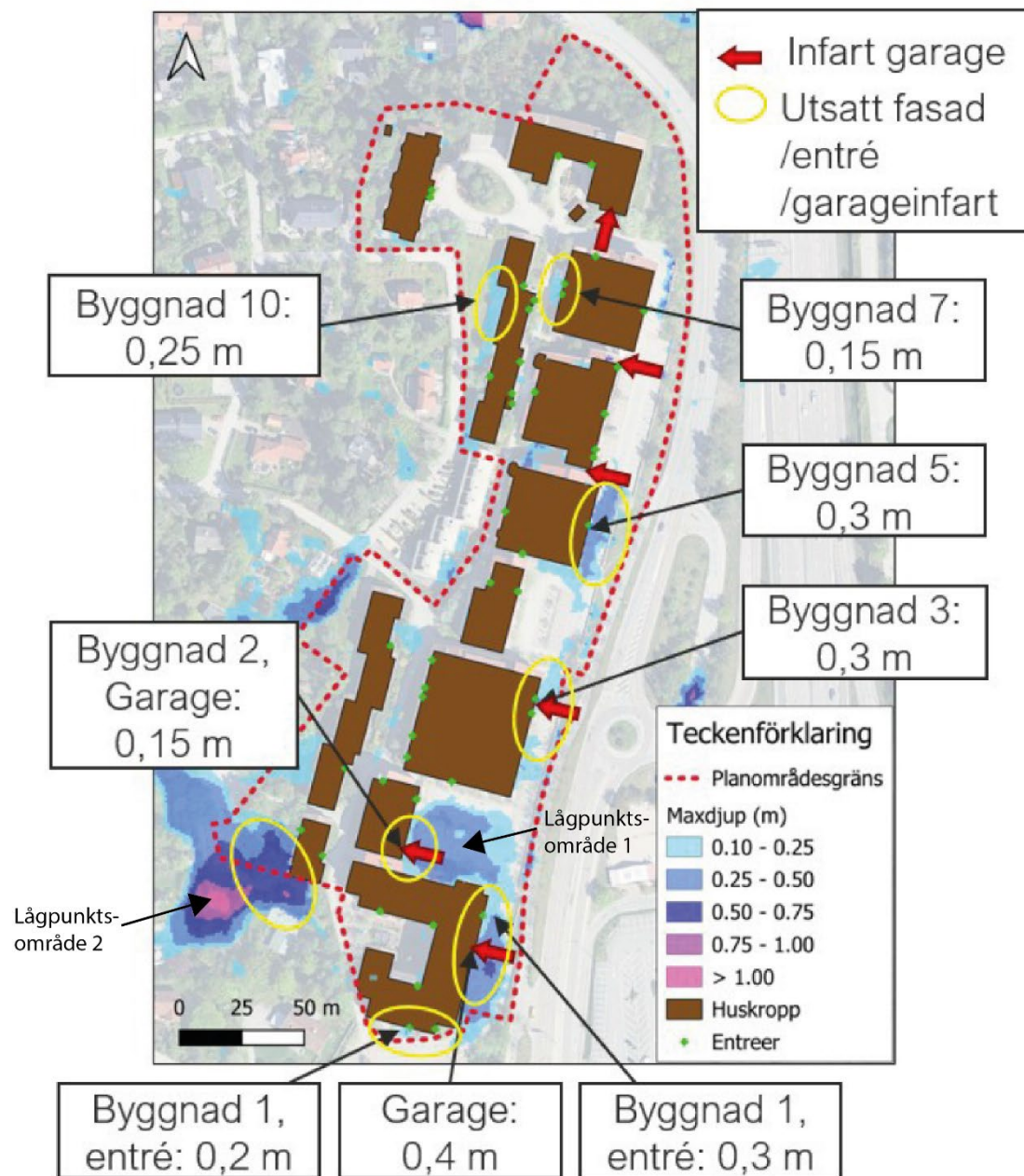
nå planområdet via Svärdvägen förrän vattendjupen sjunkit under ca 20 cm. I den djupaste punkten inom lågpunktsområde 1 uppgår vattennivån till cirka 50 cm vid regntoppen efter 2,5 timmar, men sjunker därefter till omkring 30 cm inom 8 timmar. Nivåerna fortsätter att avta och understiger 20 cm efter några ytterligare timmar. Med samma avtappning har allt vatten i området runnit undan inom mindre än ett dygn. Skyfallssimuleringen visar att utsatta entréer och garageinfarter exponeras för maximala vattendjup som varierar mellan 0,15-0,4 m vid studerat skyfall, se Figur 17 nedan.

Längs Svärdvägen norr om lågpunktsområde 1 identifieras en entré som har vatten stående uppemot ca 30 cm samt entréer och garageinfart med vatten stående uppemot ca 30 cm. En garageinfart vid lågpunktsområde 1 har vatten stående uppemot ca 15 cm. I södra delen av lågpunktsområde 1 får två entréer stående vatten uppemot ca 20 respektive ca 30 cm. En garageinfart får stående vatten uppemot ca 40 cm.

I lågpunktsområde 2 i sydväst blir vatten stående mot fasad för byggnad 12 mot väst men inga befintliga entréer drabbas. För detta område reglerar planförslaget att entréer ska anordnas åt två håll i det fall att byggnader omvandlas till bostäder.

Utrymningsmöjligheter och tillgänglighet för räddningstjänst kan upprätthållas via Klingstastråket, som är framkomligt under hela det studerade skyfallet. Till Klingstastråket finns även alternativa entréer för alla utsatta byggnader. Utöver Klingstastråkets entrépunkter i norr och syd finns körbara tvärgator som ytterligare säkerställer framkomligheten till stråket. Planförslaget möjliggör fortsatt framkomlighet genom ytor där marken inte får förses med byggnad.

De uppmärksammade översvämningsriskerna existerar redan idag och försämras inte vid ett genomförande av detaljplanen då denna endast innebär ändrad användning av befintliga byggnader. Alternativa utrymningsvägar kan säkerställas för alla utsatta byggnader. Översvämningsrisken kommer att utredas vidare inför detaljplanens granskningskede för att påvisa om utsatta entréer och garageinfarter klarar större vattenvolymer utan att vatten läcker in. Om det säkerställs bedöms risken för skador och påverkan på verksamheter (inte minst samhällsviktiga) och människor vara inom acceptabla gränser för det studerade skyfallet.



Figur 17. Utsatta entréer och garageinfarter vid översvämning. Avrundade värden för maximala vattendjup. Entréer är markerade med grön prick.

Olycksrisk

Planförslaget innebär ingen tillkommande ny bebyggelse och de användningsändamål för befintliga byggnader som regleras innebär generellt ingen risk för människors hälsa och säkerhet. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar olycksrisken inom eller utanför planområdet. Plankartan reglerar genom prickmark att en byggnadsfri zon på som minst 37 meter från E18 (vägkant) upprätthålls.

I avsnittet *Nuläge* – olycksrisk ovan beskrivs översiktligt hur planområdet fungerar i dagsläget med avseende på utrymningsmöjligheter och åtkomst för räddningstjänst. Planförslaget medför i

sig inga fysiska förändringar som påverkar detta. I nästa skede av planprocessen kan en brand- och riskutredning behöva tas fram med en fördjupad bedömning av hur planområdet fungerar i händelse av olycksrisk.

Radon

Delar av marken inom planområdet klassas som normalradonmark och delar klassas som högrisk genom berggrund och fyllning. Byggnader ska därför utföras radonsäkert. Radonmätningar ska utföras i byggnader vid eventuell omvandling till bostäder.

Sociala frågor

Planförslaget bedöms inte bidra till några betydande förändringar för socialt liv eller påverka frågor så som jämlikhet, lek, rekreation, trygghet eller tillgänglighet.

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

Planområdet antas fortsättningsvis inte nyttjas av människor under kvällar och helger i någon större utsträckning. Klingstastråket kan fortsatt användas av både arbetande och boende i närområdet, vilket gör att planområdets västra del fortsatt befolkas under fler tider på dygnet. Planförslaget bekräftar och säkrar Klingstastråkets fortsatta användning som gångstråk genom planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gångtrafik.

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.

Planförslaget innefattar möjlighet att omvandla vissa kontorslokaler till bostäder där barn kan komma att bo och vistas. Ett välanvänt gångstråk säkras i detaljplanen och kommer fortsatt att hållas allmänt tillgängligt. Barn och unga bedöms i övrigt inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. Planområdet har närhet till flera lekplatser och rekreationsområden. Inom 500 meter nås bland annat Sunnerbovägens lekplats, småbarnslek vid Mörby centrum och Karlsrovägens skogslek.

Riksintresse

Planens genomförande ger inga konsekvenser för väg E18 som riksintresse.

Trafik

En översiktlig trafikutredning har tagits fram för planförslaget (Sweco 2026) som syftar till att bedöma hur en förändrad markanvändning kan påverka trafikflöden och parkeringsbehov.

Gator och trafik

I trafikutredningen har trafikanalysen utgått från ett scenario där de mest trafikgenererande användningarna av byggnaderna (Centrum och Vård) studeras. Det studerade scenariot utgår från en fördelning där 80% av fastighetens BTA används för *Centrum*, vilket innefattar en

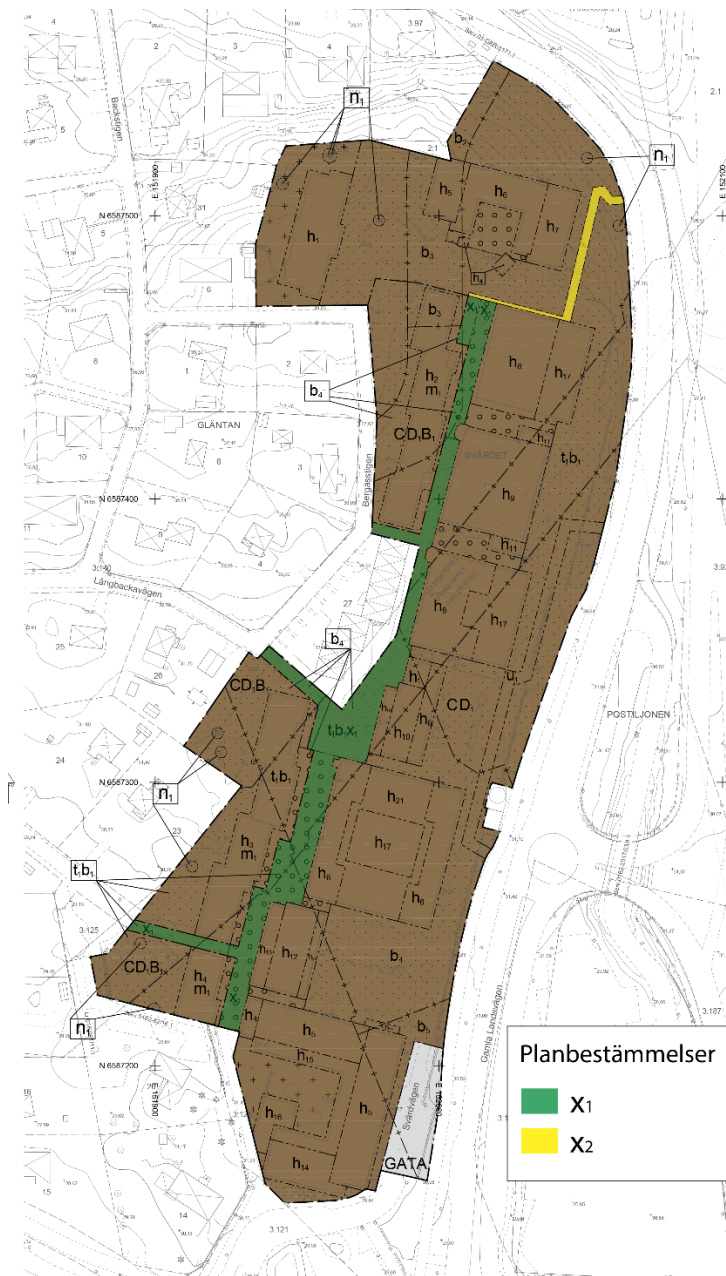
blandning av verksamheter så som till exempel kontor, öppenvård, butik, restaurang, vuxenutbildning och hotell. I scenariot utgörs 20% av fastighetens BTA av användningen Vård.

Trafikanalysen för scenariot påvisar en ökad trafikmängd på Svärdvägen med cirka 20 procent, en ökning från 1 500 till 1 800 fordon per dygn (ÅDT). Den procentuella ökningen av trafikflödet på Mörbyleden bedöms vara under 5 procent av det totala trafikflödet. Ökningen på E18 bedöms vara försumbar, av storleksordningen 0,5 procent. Trafiksituationen i det närliggande vägnätet bedöms således inte försämrats jämfört med nuläget. Detta då den tillkommande trafiken primärt utgörs av den ökade andelen vård. Vårdverksamheternas patienter och leveranser bedöms inte belasta dygnets maxtimmar i större utsträckning än dagens verksamheter, utan snarare vara jämnt fördelad över arbetsdagen.

Tidigare utförda trafikanalysen i samband med ombyggnad av Mörby centrum påvisade endast korta köer in till Svärdvägen under morgonen och längs Svärdvägen under eftermiddagen. Genom uppskattningar av andelen vård inom planområdet för Svärdet 7 bedöms det som troligt att korsningens kapacitet inte överskrider i ett scenario med upp till 50 procent vårdverksamhet.

Gång- och cykeltrafik

Klingstastråkets funktion som gångstråk säkras i planförslaget genom en planbestämmelse om att marken ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik. Markreservatet ansluter via befintlig trappa i planområdets norra del till gång- och cykelväg längs E18. I övrigt bedöms inte planförslaget medföra någon påverkan på gång- och cykeltrafik.



Figur 18. Område som ska hållas tillgängligt för allmän gångtrafik markerat i gult.

Kollektivtrafik

Planförslaget och dess ändrade markanvändning antas inte medföra någon påverkan på kollektivtrafikens framkomlighet.

Parkering

Gällande parkeringsbehovet har trafikutredningen utgått från ovan beskrivna scenario där 80% används för centrumändamål och 20% för vårdändamål. För vårdverksamhet har beräkningen utgått från ett parkeringstal på 5 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA vilket bedöms som lämpligt med tanke på planområdets närhet till kollektivtrafik. Parkeringstalet för användningsbestämmelsen *Centrum* har utgått från 12,5 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA

vilket är ett uppskattat medelvärde för centrumhandel och kontor. Det sammanlagda parkeringsbehovet för bil uppgår sammanfattningsvis till 546 parkeringsplatser.

Utifrån de antaganden och beräkningar som gjorts bedöms parkeringsbehovet rymmas i befintliga garage och markparkering. Enligt fastighetsägarens uppgifter om att 68,5% av parkeringsplatserna i garagen idag hyrs ut och övriga står tomma, är bedömningen att planområdet klarar en utökad markanvändning för vård och centrumverksamhet. I kombination med fastighetsägarens antagande om distansarbete som tyder på att 40% av befintliga parkeringsplatser i garagen används under vardagar i nuläget tyder detta på ett överskott av parkeringsplatser i dagens situation.

I ett potentiellt scenario där vissa av byggnaderna omvandlas till radhus skulle parkeringsbehovet bli betydligt lägre, då parkeringstalet för radhus är lägre i förhållande till kontor, centrum och vård.

Trafikutredningen har uppskattat ett parkeringsbehov för cykel. För ändamålet *Vård* har ett p-tal på 5,5 platser per 1000 kvm BTA använts. För ändamålet *Centrum* har motsvarande p-tal uppskattats till 15,5 platser per 1000 kvm BTA. Det sammanlagda parkeringsbehovet utifrån uppskattade krav för cykel uppskattas till cirka 670 platser. Inom planområdet finns utrymme att anordna fler platser för cykelparkering än de 50 platser som finns i dagsläget. En hög standard på utformning av cykelparkering kan motivera ett lägre parkeringsbehov - genom till exempel trygg utformning, närhet till entréer, möjlighet till ramlåsning och väderskydd. Tillgång till allmän cykelparkering finns även i närområdet, så som i anslutning till Mörby centrumskolektivtrafiknod.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Hans Guldevall
Planchef

Nina Lindfors
Planarkitekt

