

Datum 2021-10-12
Diarienummer BN 2021/14
Rev. 2021-12-09 (KS 2020/0403)

Katarina Löfberg
Anna-Britta Järliden

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för S65 - del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) i Danderyd, Danderyds kommun

Byggnadsnämnden fick den 26 april 2021 i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram förslag till ändring av detaljplan för bland annat S65.

Delegationsbeslut om att genomföra samråd togs av tillförordnad Plan- och exploateringschef 2021-09-03.

Förslag på ändring av detaljplan för S65 var utsänt på samråd under perioden 6:e sep till och med 4:e okt 2021. Samrådshandlingar/Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samrådet visats på Kontaktcenter Danderyd samt på kommunens hemsida, www.danderyd.se/detaljplan under sidan för ”Ändring av detaljplan - S65”.

Inkomna samrådsyttranden i sin helhet finns att ta del av på kommunledningskontoret.

Innehållsförteckning

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget	3
Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar	3
Danderyds villaägareförening	3
<i>Kommentar</i>	4
Vintergrönan 5 (sakägare enligt fastighetsförteckning)	4
<i>Kommentar</i>	5
Skanova/Telia	5
Tekniska nämnden	6
Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning	6
Sakägare och övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda	6

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

Följande instanser har lämnat yttranden men har inte haft någon erinran mot planförslaget eller har endast lämnat information som inte anses vara kopplat till planförslaget. Inga kommentarer lämnas till dessa yttranden.

- Ellevio
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Stockholm
- Svenska kraftnät
- Skanova/Telia
- Tekniska nämnden

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar

Nedan följer inkomna synpunkter i sin helhet samt kontorets svar under rubrikerna ”Kommentar”.

Danderyds villaägareförening

Danderyds Villaägareförening har fått in synpunkter från berörda att man är mycket angelägen att planen snarast genomförs, så att inte fler tomter tillåts förtätas ovarsamt. Givetvis instämmer vi. Vi yrkar alltså på snabb hantering, så att varje form av ovarsam förtätning kan avvisas.

Danderyds Villaägareförening välkomnar att kommunen uppmärksammat den ovarsamma förtätning, som pågått i kommunen de senaste åren och detta speciellt i kommundelen Danderyd. Vi har förvånat oss över och även påtalat att medan det kan vara mycket svårt för en enskild villaägare att varsamt få dela sin tomt (kräver bl.a. en planavgift på 150.000 kr oberoende av om man får ett positivt besked eller ej), tycks det ha varit fritt fram för exploatörer att omvandla enskilda villatomter till stora flerbostadsfastigheter. Karaktären av villastad och den harmoniska landskapsbilden försvinner och de nya byggnaderna anpassas okänsligt till kringliggande miljö. En portalparagraf i PBL 2010 är ju ändå att byggnader skall anpassas till kringliggande miljö. Träd, buskar och häckar rivs för att ge plats för flera huskroppar och bilparkeringar. Det kan t.o.m. hända att de boendes bilar inte får plats på fastigheten utan parkeras på gatan, trots att det är regel att parkering skall ske på den egna fastigheten. Därutöver hamnar sopkärlan lätt utanför fastighetsgränsen.

Vi välkomnar alltså att gamla detaljplaner uppgraderas för att anpassa sig till gällande regler och lagstiftning. Frågan är dock om föreslagna förändringar, d.v.s. att minsta fastighetstorlek preciseras och att antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en samt att varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter, är tillfyllest. Vi föreslår att inte bara bestämmelser om hur stor del av marken, som får bebyggas (1/5 av tomten) utan även hur stor del av marken, som får hårdgöras, skall införas i plankarta/planbestämmelserna. Med tanke på att vattenfrågan och lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) aktualiserats i.o.m. miljö- och klimatförändringarna anser vi detta väsentligt (Vattendirektivet). Detta har blivit än mer aktuellt i.o.m. att vi noterat att Attefallshus med dagens regler får byggas på prickmark.

Fråga är också huruvida angivelsen av byggnadens höjd (begränsat i planen till en våning med vind eller två våningar) är tillfyllest. Hur anpassa det till källare, souterräng, takhöjd (våningarnas höjd, t.ex.), och inte minst markens topografi.

Eftersom föreliggande planförslag är det första av 7 aviserade ändringsförslag måste förslaget ses som en testballong som kan få effekter på och låsa övriga planförslag. Vi föreslår därför att man avvaktar med att ta beslut tills samtliga berörda planförslag behandlats och att alltså beslut fattas för alla planförslag samtidigt.

Vi konstaterar att problemet med ovarsam förtätning uppmärksammats även i andra kommuner. Sålunda har t.ex. Stockholm nyligen antagit en strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden (sthlm dnr 2020-05402)

Vi förbehåller oss rätten att komma med ytterligare kompletteringar tills samråd för samtliga planförslag genomförts.

Kommentar

Om ändring av detaljplan även ska reglera hårgörandegrad samt ändra/justera nuvarande bestämmelser om byggnadshöjd inom fastigheterna, skulle det kräva ett omfattande utredningsarbete som inte inryms i planändringens syfte. Det skulle även leda till en kraftigt förlängd handläggningstid och därmed senarelägga möjligheten att anta ändringen.

Området är ett redan befintligt och utbyggt bostadsområde där alla fastigheter har olika byggnadshöjder och olika andel hårdgjorda ytor i dagens läge. Det skulle inte heller vara lämpligt att införa en generell bestämmelse om andel hårdgjord yta eller byggnadshöjd då det kan innebära att dagens läge blir planstridigt för en del fastigheter.

De sju olika ändringsplanerna löper parallellt och antas så snart det är möjligt då det är angeläget att ändringen börjar gälla. Varje ändring har olika prioritet, förutsättningar och utmaningar som tas hänsyn till under varje enskild process..

Vintergrönan 5 (sakägare enligt fastighetsförteckning)

När BN på detta sätt vill försämra byggrätten för fastighetsägare inom detaljplanområde S65 utgör detta en skada för berörda fastighetsägare. Det innebär att ägarna till dessa får mindre möjligheter till att använda sina tidigare rättigheter. Att man i ett slag, drar undan mattan för dessa kommuninnevånare, på detta sätt, känns mycket osolidariskt för att inte säga väldigt odemokratiskt.

Varför på detta sätt försämra för vissa medborgare bara för de bor på en viss adress? Isåfall borde dessa kompenseras med vad försämringen innebär för varje part inom ovan område. Det bör göras en utredning och en skadekonsekvensanalys.

Vad skadan innebär för varje fastighetsägare bör sedan regleras med varje berörd part. Alternativt bör alla fastighetsägare inom hela kommunen drabbas av samma försämring procentuellt per kvadratmeter, eller per uppstådd skada. Detta måste utredas för detta kan inte på något vis ligga under förhållningen, allas lika värde, utan detta drabbar utvalda ägare.

Det bör även göras en likabehandlingsplan, som jag antar lyder under jämställdhetsförordningen (2017:937). Som BN tidigare meddelat att det är inte regelverket som styr utan politiken. Citat från BN ordförande:

" Den politisks vilja är tydlig. Privata exploatörer ska inte bestämma hur vi utvecklar vår samhälle."

Som vi tidigare skrivit har ni fel på den punkten, det är regelverket som styr inte politiken. BN har begått både domstolstrots och inte följt lagen i denna fråga, och vid det här laget borde alla i BN förstått att det ni gör är fullständigt uppåt väggarna. Mark- och Miljödomstolen, Länsstyrelsen med flera står häpna på Danderyds Kommuns Byggnadsnämnd agerande mot gällande regelverk.

Med det vill jag säga att en kontroll bör göras med avseende på vilka skador varje enskild fastighetsägare drabbas av, och att driva detta ärende med ändring av detaljplan S65 på detta sätt är bara ett sätt att driva ett ärende mot en enskild kommunmedborgare på ett mycket regelvidrigt sätt, som strider mot all moral och lagar.

Därför vill vi att en ordentlig utredning av juridiska konsekvenser och om uppstådda skador av ert agerande ska utföras.

Kommentar

Kommunen har enligt Plan- och bygglagen (2010:900) rätt att ändra en detaljplan efter att dess genomförandetid löpt ut, utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter.

Föreslagen ändring är förenlig med gällande detaljplans syfte. Genom att införa föreslagna planbestämmelser om att begränsa antalet huvudbyggnader samt minsta fastighetsstorlek förtydligas intentionen och syftet med planen, att bevara den struktur som vuxit fram och minska risken för ovarsam förtätning.

I villakvarteren i kommundelen Danderyd har större antalet av villafastigheterna bestämmelser om minsta fastighetsstorlek eller fastighetsbestämmelser genom gällande detaljplaner eller tomtindelningar/fastighetsplaner. För de kvarter och fastigheter där sådana bestämmelser saknas införs nu bestämmelser som minskar risken för ovarsamma styckningar så att styckningsmöjligheterna begränsas på samma sätt som för övriga kvarter och fastigheter i kommundelen.

Skanova/Telia

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Tekniska nämnden

Det är bra för den biologiska mångfalden samt lokalt omhändertagande av dagvatten om man kan hindra ytterligare hårdgörning av marken genom förtätning samt behålla träd, buskar och annan växtlighet

Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därmed beaktats. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inga ändringar föreslås i planförslaget till granskningskedet.

Sakägare och övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

Namn	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet
Danderyds villaägareförening		samråd
Realmeter AB, genom Martin Zetterstedt	Vintergrönan 5	samråd

De som inte fått sina synpunkter hörsammade kommer efter ett beslut om antagande informeras om detta.

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Katarina Löfberg
Planarkitekt

Dag Björklund
Tf. Plan- och exploateringschef