

Svar på interpellation om intentionsavtal om pensionärsradhusen i Enebyberg från Christian Ljungdahl (C)

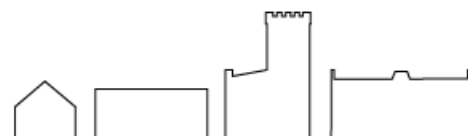
Tack för interpellationen som innehåller följande frågor och besvaras sammanhållet. 1. När blev kommunstyrelsens ordförande informerad om att det pågick hemliga förhandlingar mellan kommunens tjänstemän och ett enskilt företag? 2. Känner kommunstyrelsens ordförande till vilka regler som kommunfullmäktige beslutat om och som kommunstyrelsen ska följa? Om ja, 3. Varför stoppade inte ordföranden omedelbart förhandlingarna, när du fick kännedom om att de initierats av en tjänsteman? Om svaret på fråga 2 är nej 3. Hur förklarar kommunstyrelsens ordförande att elementära regler beslutade av kommunfullmäktige är obekanta för såväl kommunens ledande tjänsteman som kommunstyrelsens ordförande. 4. Vilka slutsatser drar kommunstyrelsen ordförande för egen och för inblandade tjänstemäns del av det inträffade. 5. Är kommunstyrelsens ordförande beredd att svara på andra till detta stora ärende och dess hantering närliggande frågor, som ledamöterna är angelägna att få svar på och diskutera i denna direktvalda församling?

Det finns inte något i kommunallagen om vad tjänstemannaorganisationen får eller inte får göra. Den som påstår det bör ombes ange vilket lagrum den personen avser. Detsamma avser vilka interna riktlinjer som skulle utgöra hinder mot att förvaltningen arbetar fram underbyggda förslag.

Kommunens tjänsteorganisation har i uppdrag att verkställa politiska beslut, bevaka kommunens verksamhetsbehov och ta fram beslutsunderlag till de politiska organen.

I detta ingår att analysera olika handlingsalternativ, föra dialog med externa aktörer och utreda möjliga lösningar på identifierade problem. Att utreda förutsättningar och ta fram ett förslag innebär dock inte att tjänstepersonerna fattar beslut i frågan.

Framtiden för de aktuella fastigheterna har behandlats av kommunstyrelsen vid nedan angivna tillfällen. Samtalen med Blomsterfonden har förts inom ramarna för de ärendena. KS 19 juni 2023 (§ 125) beslutade om en planeringsinriktning som innebär att området även fortsättningsvis ska användas för seniorboende. Utifrån denna inriktning har



kommunledningskontoret utrett olika möjligheter att långsiktigt säkerställa seniorboendet och samtidigt hantera de omfattande renoveringsbehoven.

KS 25 september 2025: "Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för uppförande av småhus, exempelvis radhus, på fastigheterna Plogen 12 och 13 samt del av Enebyberg 1:105, där avståndet till befintlig bebyggelse inte förutsätts minska och gemensamhetsanläggningen förutsätts kvarstå."

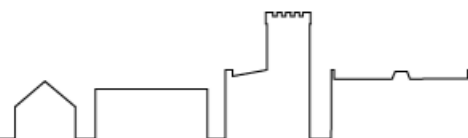
Samma dag togs även följande beslut: "Kommunstyrelsen återtar uppdraget som beslutades den 2024-01-29 (KS 2023/0342, § 29) punkterna 1, 2 och 3 1. Kommunstyrelsen antar start-PM för planläggning av Plogen 12 och 13 i Enebyberg för flerbostadshus för trygghetsboende. 2. Kommunstyrelsen uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram ny detaljplan med utgångspunkt i framtaget start-PM för trygghetsbostäder inom Plogen 12 och 13 samt del av Enebyberg 1:105. 3. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att förbereda markanvisning av Plogen 12 och 13 för uppförande av flerbostadshus för trygghetsboende samt integrering av befintliga byggnader på Plogen 11 i trygghetsboendet."

Motionen från Carolin Robson med flera, KS 2024/0043, "Moderaternas vallöfte 2022 att 'rusta och kvalitetssäkra seniorbostäderna i Enebyberg'" innebär också att kommunledningskontoret har ett ärende att bereda om seniorbostädernas utveckling. Det föreslagna samarbetet med Blomsterfonden har inte tidigare varit föremål för politiskt beslut. För att ha ett underbyggt förslag behövde kommunledningskontoret diskutera med Blomsterfonden om intresse fanns från dess sida. Det är först 17 aug 2026 som frågan om intentionsavtalet läggs fram för kommunstyrelsens ställningstagande.

Intensionsavtalet i sig innebär inga bindande beslut, utan ett ställningstagande att gemensamt utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

En grundläggande utgångspunkt i ärendet är att detta inte är en markanvisning i den betydelse ordet har enligt plan- och bygglagen och därmed inte enligt Danderyds kommuns policy för markanvisning, eftersom policyn är kopplad till plan- och bygglagens markanvisning.

Att policyn är kopplad till markanvisning i plan- och bygglagens mening beror på att kommuner enligt 2 § *lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar*. I bestämmelsen står det att en kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Det går inte



att ge ett formellt korrekt svar om man inte gör klart att intentionsavtalet med Blomsterfonden inte är en markanvisning.

Markanvisning regleras i plan- och bygglagen (PBL) och lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar och i kommunens markanvisningspolicy redovisas de centrala villkor som kommunen utgår från vid markanvisning och försäljning av mark. En markanvisning enligt PBL är ett avtal mellan en kommun och byggherre om överlåtelse eller upplåtelse av markområde för bebyggande. Intentionsavtalet syftar inte till en markanvisning.

Definition av begreppet markanvisning i plan- och bygglagen och lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

1 kap. 4 § plan- och bygglagen

*"I denna lag avses med
(...)*

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,"

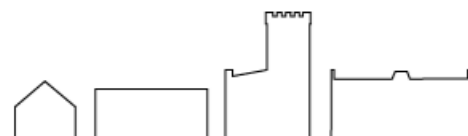
1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

"Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i fråga om ett markområde som kommunen äger, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet för bebyggande."

- Observera orden "för bebyggande".

Om det inte är en markanvisning är policyn för markanvisning inte tillämplig och då är inte heller begreppet "direktanvisning eller annan typ av markanvisning" enligt policyn tillämpligt. I och med att det inte är en fråga om markanvisning om kommunen upplåter de aktuella fastigheterna med tomträtt (som regleras i Jordabalken) så är det inte en direktanvisning enligt policyn för markanvisning.

- Ingen markanvisning



- Ingen direktanvisning enligt policyn för markanvisning

Intentionsavtalet gäller istället en eventuellt framtida tomträttsupplåtelse.

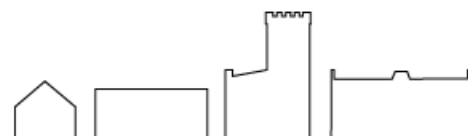
Tomträttsupplåtelse är inte reglerat i PBL utan i Jordabalken. I 13 kap. jordabalken (1970:994), 13 kap. 1 § finns grundbestämmelsen: nyttjanderätt till fastighet får upplåtas som tomträtt för ett visst ändamål, under obestämd tid och mot årlig avgäld i pengar.

Det är viktigt att vara tydlig med att i det här fallet handlar det om att på ett vedertaget sätt upplåta mark, som kommunen gör på flera olika sätt till olika aktörer utanför det som är en "markanvisning" så som begreppet används i plan- och bygglagen och kommunens markanvisningspolicy. Kommunen såväl upplåter som överlåter mark i olika situationer utan att det sker som en markanvisning. Det är ingen markanvisning när kommunen upplåter mark för golf, båtklubsverksamhet eller arrende för jordbruksverksamhet eller upplåtelse med tomträtt.

Markanvisningspolicyn skulle dock kunna ge en vägledning kring hur organisationen ska tänka när det handlar om att upplåta (eller överlåta) direkt till en aktör utan någon form av anbudsförfarande. Det är det som svaret på hemsidan syftar till. Om markanvisningspolicyn (som alltså i sig inte gäller i den här situationen med tomträttsupplåtelse som regleras i Jordabalken) skulle användas som vägledning kan utläsas särskilda skäl när kommunen upplåter till en specifik aktör utan att fråga fler aktörer om deras intresse.

Om vägledning skulle tas av markanvisningspolicyn skulle därvid särskilda skäl exempelvis kunna vara; kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som uppfyller ett allmänt intresse i kommunens utveckling eller en unik projektidé. Markanvisningspolicyn anger inte en uttömmande lista. Ärendet avser som tidigare nämnts inte en direktanvisning utan avser upplåtelse med tomträtt, men om en jämförelse skulle göras med en direktanvisning som görs i interpellationen, så sker den på ett sätt som är i linje med policyn för markanvisning.

I det här fallet föreligger särskilda skäl eftersom det handlar om att utveckla en boendeform för en specifik grupp samtidigt som en ideellt driven verksamhet har identifierats som inte bara driver seniorboende och hemtjänst i kommunen utan även två särskilda boenden som är populära.



Avslutningsvis, elementära regler som är beslutade av kommunfullmäktige är inte obekanta. Interpellanten hänvisar till regelverk som inte gäller för förslaget om intentionsavtal som avser tomträtt.

Kommunens tjänsteorganisation har i uppdrag att verkställa politiska beslut, bevaka kommunens verksamhetsbehov och ta fram beslutsunderlag till de politiska organen.

Intentionsavtalet i sig innebär inga bindande beslut, utan ett ställningstagande att gemensamt utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Jag är självklart beredd att svara på andra frågor i nya frågor och interpellationer i detta stora ärende samt avseende dess hantering närliggande frågor.

