

§ 2

KS 2023/0340

Delrapport av arbetet med att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20

Ärende

Den 19 juni 2023 § 120 beslutade kommunstyrelsen att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20. Tidigare uppdrag ”att ta fram förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m fl i nordöstra Kevinge” återkallades.

Arbetet med att ta fram ett start-PM inför beslut om planuppdrag har påbörjats. Arbetet innebär samordning med genomförandeprojektet för Mörby centrum, översiktlig utredning av platsens förutsättningar och utvecklingsförslag samt avstämningar med fastighetsägaren Resona kring utvecklingen, skisser, principer med mera.

Start-PM förväntas innehålla en beskrivning av platsens förutsättningar, en tidig bedömning av lämplig markanvändning, ett översiktligt utvecklingsförslag/inriktning, knäckfrågor/utmaningar att lösa i planprocessen samt genomförande och konsekvenser av utvecklingen.

Utgångspunkten i arbetet är att fastigheterna tillåts utredas för planläggning för huvudsakligen bostäder i flerbostadshus, med möjliggörande av lokaler och ev. kontor i bottenplan mot Edsviksvägen och Svärdvägen. Förslag till ny bebyggelse inom kvarteret Svärdet ska samordnas med pågående gatuprojektering för Mörbyleden/ Edsviksvägen så att mötet mellan kvartersmark och gata kan understödja varandra.

Principerna är att skapa stadsmässiga kvaliteter för kvarteret med koppling till Mörby centrum men också ta hänsyn till mötet med villastaden. En struktur med sammanhängande och halvsluten bebyggelse framdragen mot allmän plats eftersträvas med högre våningsantal mot Mörby centrum och lägre våningsantal mot villabebyggelsen. Föreslagen utveckling överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan som antogs 2022 (utredningsområde 2. Mörby centrum).

Exploatören har tagit fram idéskisser för ny bebyggelse, vilka kommer bearbetas för att möta kommunens krav i den fortsatta processen. Nuvarande förslag innebär ca 100 bostäder (ca 10 000 kvm BTA) samt lokaler och kontor i bottenvåningarna.

Kommunstyrelsen

Tekniska kontorets förslag till beslut**Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna delrapportering av arbetet med att ta fram start-PM för Svärdet 14, 15 och 20.

Yrkanden

Ordförande Hanna Bocander (M) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag.

Kristin Eriksson (C) yrkar:

1. att kommunstyrelsen beslutar att inte godkänna delrapport och dess slutsatser som grund till start-PM för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20, och uppdrar åt tekniska kontoret att ta fram förslag till struktur avseende gator och kvarter inom avgränsat område som underlag till pågående utbyggnad av gällande detaljplan för Mörby centrum.
2. att kommunstyrelsen ger miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att säkerställa att de tre fastigheternas kulturmiljövärden i kommande detaljplaneprocess skyddas i form av rivningsförbud och en oförändrad byggrätt.

Carolin Robson (MP) biträder Kristin Erikssons yrkande.

Proposition

Ordförande Hanna Bocander (M) ställer proposition på ställda yrkanden och finner att kommunstyrelsen bifaller hennes eget yrkande.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Följande voteringsordning godkänns: JA för bifall till ordförande Hanna Bocanders (M) yrkande och NEJ för bifall till Kristin Erikssons (C) yrkande.

Följande JA-röster avges: Birgitta Lindgren (L), Christian Hoas (M), Magnus Boman (M), Carina Erlandsson (M), Johan Gröndal (M), Karin Skiöld (M), Ulla Hurtig Nielsen (M), Olle Johansson (S), Sara Degrér (KD) och Hanna Bocander (M).

Följande NEJ-röster avges: Kristin Eriksson (C), Christian Ljungdahl (C), Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C) och Carolin Robson (MP).

Ordförande Hanna Bocander (M) finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla Kristin Erikssons (C) yrkande med 10 JA-röster mot 5 NEJ-röster.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna delrapportering av arbetet med att ta fram start-PM för Svärdet 14, 15 och 20.

Reservationer

Kristin Eriksson (C), Christian Ljungdahl (C), Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C) och Carolin Robson (MP) reserverar sig till förmån för Kristin Erikssons yrkande. Reservationen utvecklas skriftligt i bilaga.

Expedieras

Sökanden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**Reservation från Danderydscenterns ledamöter mot
Kommunstyrelsens beslut den 8/1 2024 i ärendet:**

**Delrapport av arbetet med att ta fram förslag till start-PM avseende
fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20.**

**Kristin Eriksson, Siv Sahlström, Christian Ljungdahl och Patrik
Nimmerstam, alla (C), reserverade sig till förmån för Kristin
Erikssons yrkande:**

- 1) Kommunstyrelsen beslutar att inte godkänna delrapport och dess slutsatser som grund till start-PM för fastigheterna Svärdet 14,15 och 20, och uppdrar åt Tekniska kontoret att ta fram förslag till struktur avseende gator och kvarter inom avgränsat område som underlag till pågående utbyggnad av gällande detaljplan för Mörby centrum.
- 2) Kommunstyrelsen ger Miljö-och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att säkerställa att de tre fastigheternas kulturmiljövärden i kommande detaljplaneprocess skyddas i form av rivningsförbud och en oförändrad byggrätt.

Grund för ovanstående yrkanden och reservation:

Fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20 utgörs idag och sedan 60-talet av villabebyggelse. Husen är klassade som särskilt värdefulla i Danderyds helt nya kulturmiljöprogram. Syftet med att arbeta fram och bekosta ett nytt kulturmiljöprogram var redan från början att hitta och säkerställa de bebyggelsemiljöer som hade förbisetts i tidigare Kulturmiljöhandboken, vilken antogs av Kommunfullmäktige 1991 och reviderades 2004.

Att hitta, värdera och klassificera värdefulla byggnader och miljöer i en samlad dokumentation har blivit en allt mer angelägen uppgift, eftersom det är kommunens ansvar att se till att dess kulturmiljöer inte förvanskas eller försvinner. Kommunen måste då ha ett gediget dokument som utgör information till fastighetsägare, medborgare, tjänstemän och politiker, så att personliga åsikter inte leder till godtycklighet och därmed rättsosäkra och dåliga beslut i frågor som rör detaljplanering och bygglov.

Även resten av kvarteret Svärdet, samt området norr och väster om de tre aktuella fastigheterna, består av låg villabebyggelse, med uppvuxna

trädgårdar och smala vägar. Småskaligheten är tydlig i denna centrala del av Danderyd.

Tekniska kontoret noterar att fastigheterna är klassade som särskilt värdefulla, och skriver vidare att man behöver motivera ställningstagandet att kommunen banar väg för rivning av husen (och därmed förstörelse av kulturmiljöer). Skrivningen innebär att kulturmiljöklassningen ses som en krånglig detalj som kommunen ska lyckas åla sig ur, slippa ta hänsyn till, kunna negligera- bara man skriver en bra motivering! Kommunen ska enligt tjänsteutlåtandet alltså backa från sin egen angivna kulturmiljöambition, så att fastighetsbolaget Resona ska kunna riva kulturmiljömässigt sett särskilt värdefulla byggnader, därefter bygga flerbostadshus med ca 100 lägenheter på dessa tre villatomter, och på så sätt göra en rejäl ekonomisk vinst. Kommunen ska alltså motivera bort sin egen kulturmiljöklassificering, fabricera en anledning till att detta är försvarbart samt hävda att "kulturmiljöfrågan bevakas i det fortsatta arbetet"! Finns det fler än Resona tjänar på detta?

Ett svar är: inte villaägarna i kvarteret i alla fall, inte Danderydsborna. De angränsande villor som alltså får 5-7 våningar höga flerbostadshus dikt an sin egen tomtgräns, får en kraftigt försämrad boendemiljö för all framtid. De får sänkta fastighetsvärden marknadsmässigt sett. De kommer att ha en bullrig, farlig och störande byggarbetsplats inpå knuten i flera år framöver. Om de väljer att bo kvar, ställs de inför det faktum att först vara kraftigt störda av detta framöver, och sedan för alltid ha en stadsliknande mur som intrång i sin boendemiljö, samt insyn från ett stort antal bostadsfönster. Om de väljer att sälja, kommer de att behöva inse att deras fastighet har minskat kraftigt i värde. Under själva byggtiden (2-3 år?) kommer husen att vara i princip osäljbara. Om inte Resona köper dem förstås, och begär att ytterligare få äta sig in med höghus i kvarteret Svärdet norrut och västerut. Det scenariot är inte helt osannolikt. Var ska då gränsen för höghusbebyggelsen till slut sättas!?

Principen att använda villatomter till höghusbebyggelse strider mot all insikt, respekt och moral som vi lokalpolitiker ska visa våra medborgare, d.v.s. våra uppdragsgivare. Att Resona ritar exploateringsförslag som kommunens tjänstemän och majoritetspolitiker sedan banar vägen för i en detaljplaneändring, innebär att de med öppna ögon förflyttar stora

fastighetsvärden från villaägarna till fastighetsbolagen. Stora delar av de befintliga ekonomiska värdena i de omkringliggande villorna kommer att förflyttas till Resona, eftersom villornas värden sjunker och Resona tjänar stora pengar i och med detaljplaneändringen och exploateringen. Det är ett slags stöld från de drabbade villaägarna, de som dessutom betalar skatt i kommunen. Danderydscentern tar kraftigt avstånd mot att majoriteten ägnar sig åt denna typ av ekonomiskt rofferi gentemot de egna medborgarna.

Vilka tjänstemän och vilken sorts politiker tycker att detta är försvarbart, och varför?! Vad är bevekelsegrunden för ett tillvägagångssätt där kommunen ser till att fastighetsbolag tjänar stora pengar, på bekostnad av villaägarnas närmiljö och ekonomi!? Givetvis bor ingen av de röstande majoritetspolitikerna i de fastigheter som berörs negativt.

Mot bakgrund av att vi inte fick igenom vårt yrkande, och med anledning av ovanstående, reserverar sig Danderydscenterns ledamöter till förmån för eget yrkande.



Kristin Eriksson (C)

Andra vice ordförande