

RESERVATION

Kommunstyrelsen 2024-01-29, punkt 7 - Uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Plogen 12-13 och att förbereda markanvisning

Jag reserverar mig mot antagandet av start-PM för planläggning av Plogen 12-13 för flerbostadshus för trygghetsboende eftersom detta innebär att kommunen river seniorbostäderna i stället för att renovera dem. Beslutet strider mot Moderaternas vallöfte 2022 att "*rusta och kvalitetssäkra seniorbostäderna i Enebyberg*".

I tekniska kontorets tjänsteutlåtande 230530 (KS 2020/0138 står "Översiktlig fastighetsekonomisk analys ger vid handen att en renovering av byggnaderna inte kan ge en rimlig avkastning." Analysen är inte förvånande vid beaktande av det bristande fastighetsunderhåll som förevarit under många år. Danderyds kommun har inte tagit sitt lagstadgade ägaransvar gällande sin underhållsskyldighet. Det eftersatta underhållet kan inte tas som intäkt för en rivning.

I förarbetena till Plan- och bygglagen finns utförligare resonemang kring PBL krav på fastighetsunderhåll. Avsikten med kravet på underhåll av byggnader är att dess egenskaper och funktioner ska bevaras, inte påtagligt försämrats, och att skicket ska hållas vårdat med hänsyn till omgivningen. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs. Underhållsåtgärder enligt Plan- och bygglagen är något en fastighetsägare är skyldig att vidta. I förarbetena anges särskilt att de skador som uppstår genom bristande underhåll nästan alltid är mycket dyra att avhjälpa i efterhand. Ett regelbundet underhåll innebär därför att det på sikt medför kostnadsbesparingar. (prop. 1985/86:1 s. 512–514). Hade kommunen följt regelverket i PBL och fortlöpande reparerat det som var trasigt i seniorbostäderna hade dessa idag varit i ett helt annat skick. Hyresuttaget räcker självklart inte för att täcka konsekvenserna av år av bortprioriteringar som kommunen gjort gällande sin lagstadgade underhållsskyldighet.

Löpande fastighetsunderhåll krävs för att tillgångarna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Kommunen har varken underhållit seniorbostäderna eller diskuterat behovet av underhållsåtgärder med hyresgästerna. Eftersom det saknas en systematisk och kostnadsberäknad analys av underhållsbehovet saknas nödvändigt underlag för beslut att riva seniorbostäderna. Det behövs en beräkning av omfattningen av det faktiska underhållsbehovet av seniorbostäderna i Enebyberg.

Moderaternas hantering av seniorbostäderna kan endast beskrivas som ett ansvarslöst slöseri. Jag hoppas kommunrevisorerna beslutar att granska kommunens fastighetsunderhåll och strategiska lokalförsörjning.

Jag reserverar mig mot uppdraget att ta fram förslag till ny detaljplan för Plogen 12-13 avseende flerbostadshus för trygghetsboende med 50-talet bostäder (TK tjut 230530, KS 2020/0138) eftersom seniora Enebybergsbor, i den medborgardialog kommunen anordnat, tydliggjort att man inte vill bo i flerbostadshus på höjden utan vill fortsätta att bo i radhus med markkontakt. Behovet av trygghetsbostäder är okänt eftersom socialkontoret inte har ställt frågan till seniora Danderydsbor. Behovet av trygghetsbostäder kan således inte motivera att seniorbostäderna i Enebyberg rivs.

Jag reserverar mig mot försäljning av Plogen 12-13 genom markanvisning eftersom kommunen då förlorar rådighet över det som byggs, dvs säkerställandet av upplåtelseformen trygghetsbostad. Kommunen saknar riktlinjer för markanvisning, det finns endast en policy. Enlig lag sedan 2015 ska alla kommuner ta fram och besluta om dels riktlinjer för exploatering och dels riktlinjer för markanvisning. Kommunen måste därför först besluta om riktlinjer och därefter förbereda markanvisning.

Jag reserverar mig mot att kommunen planerar en försäljning av mark som delvis ägs av Eneby andra samfällighetsförening (org nr 716417-2988). Av bilagan framgår *dels* en skiss, framtagen av Danderyds kommun, gällande den mark som ägs av samfälligheten och *dels* föreningens stadgar. Handlingarna visar att samfälligheten äger och förvaltar gemensam egendom (fastighetsbeteckning Plogen 1–38) bestående av vägar och allmän mark inom kvarteret, gatubelysning, VA-ledningar och brunnar, lekplats samt en kvartersstuga. I bilagan finns även samfällighetens stadgar visande att föreningen förvaltar *"Anläggningssamfällighet tillkommen genom anläggningsbeslut 1975-04-18 (dnr AB2 77/75) fastställt av lantmäterimyndigheten."* För det fall samfällighetens uppgift ska förändras, måste detta ske genom en speciell förrättning och bekräftas i nytt anläggningsbeslut. Kommunen kan således inte fatta beslut gällande mark som ägs och förvaltas av samfällighetsföreningen.

Utöver bristande fastighetsunderhåll finns andra myndighetskrav som kommunen inte heller följt men är ålagd att följa: krav på lägenhets- och statusbesiktning för att säkerställa fastighetens boendemiljö, systematisk brandskyddsarbete (SBA) för att förebygga brand i fastigheten, obligatorisk ventilationskontroll för att säkra inomhusklimatet och energiåtgång, uppföljning av energianvändning, kontroll av klimatskal, fuktskador samt sedvanlig kommunikation med hyresgäster.

Sammanfattande brister


Ingen hänsyn till vallöftet att rusta och kvalitetssäkra seniorbostäderna i Enebyberg

Ingen hänsyn till utförd medborgardialog

Ingen hänsyn till kommunens hållbarhetspolicy

Ingen besiktning, inventering eller kostnadsberäkning av renoveringsbehovet

2024-01-29



Carolin Robson

Bilaga Eneby andra samfällighetsförening, skiss och stadgar