



Nämndinitiativ MSN 2024-05-15 enligt 4 kap. 20 § Kommunallagen från Gun Britt Lindström, Miljöpartiet, gällande ett utökat planförfarande för detaljplan Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5. Dnr MSN 2023/16

### Yrkande

6 kap. 34 § KL sätter gränser för den behörighet som kan överlåtas från förtroendevalda beslutsfattare till enskilda tjänstemän. Eftersom detaljplaner har sådana betydande rättsverkningar såväl för enskilda som för kommunen och kan påverka stora ekonomiska intressen, är det olämpligt att delegera beslut om planförfarande till en tjänsteman. Jag yrkar att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, i enlighet med kriterierna i 5 kap. 7 § PBL, ska besluta om ett utökat planförfarande för detaljplan Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5 samt att MSN ska formulera ett eventuellt uppdrag till Miljö- och stadsbyggnadskontoret. Ärendet ska behandlas som ett eget ärende och ska protokollföras.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-10-03 § 113 godkänna START-PM för detaljplanering av fastigheterna Reidmar 7 och 8 med syfte bostadsbyggande. Inför beslutet lämnades ingen information till berörda grannar som alltsedan hösten 2016 protesterat mot planerna.

Fastigheten Reidmar 7 är idag detaljplanelagd för en byggnad med i högst två våningsplan och en byggnadshöjd om sju meter med en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas. Samråds handling 2024-01-17 visar, till skillnad från befintlig huvudbyggnad, tre tidigare Start-PM och ett återremitterat planförslag från MSN en huvudbyggnad vinklad mot Reidmar 12. Nockhöjden anges vara 15,5 meter, det är 9 meter högre än närmaste grannes. Planförslaget får betecknas som ett trixande med volymen. Med en nockhöjd på 15,5 meter kan byggnaden med normala våningshöjder inrymma 5 våningsplan. Denna höjd ska jämföras med att flerfamiljshuset på Vendestigen 1 med 4 våningar har en nockhöjd på 13 meter och med att flerfamiljshuset Ösby Park med 5 våningar har en nockhöjd på 15,5 meter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) rekommenderas göra en oculär besiktning av flerfamiljshusen på Vendestigen 1 och Ösby Park i syfte att jämföra byggnadsvolymer.

MSN handlingslista rörande Reidmar för åren 2023-2024 visar 113 handlingar, 73 är samrådsyttrande och 10 är skrivelser - alla från berörda kommuninvånare och alla negativa till planförslaget. Byggnadsnämndens handlingslista 2016-2022 har inte lämnats ut. Av kommunstyrelsens handlingslista 2016-2024 framgår 111 handlingar, varav 74 utgör protester från berörda kommuninvånare.

Michael Billow, talesperson för Reidmars vänner, har i skrivelse 2024-04-09 till MSN yrkat på ett utökat planförfarande vid såväl samråd som vid granskning. Se sidan 4.

### Samrådsyttrande Länsstyrelsen (402-604-2024), Handlingslista MSN 2023/16, nr 86

*Utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL behöver kommunen bearbeta planförslaget gällande strandskydd, säkerhet med avseende skyfallsrik och geotekniska risker.*

**Strandskydd:** För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan krävs ett eller flera särskilda skäl och intresset av att planlägga marken behöver även väga tyngre än strandskyddets syften. Av planbeskrivningen framgår att strandskyddet enbart berör en del av fastigheten Reidmar 8. Planbestämmelsen som syftar till att upphäva strandskyddet gäller dock inom hela planområdet.

**Översvämningsrisk:** Dagvattenutredningen beaktar inte de flöden som kan uppstå utifrån förutsättningarna på den aktuella platsen. Länsstyrelsens skyfallskartering indikerar att vattendjupen inom planområdet kan bli större än vad analysen i dagvattenutredningen visar. Bedömningen av framkomligheten för räddningstjänst vid skyfall behöver uppdateras.

**Risk för skred:** Kommunen behöver bedöma riskerna som planerade förhållanden medför och i bedömningen beakta tillkommande laster från bebyggelse och planerade uppfyllnader. Eventuella restriktioner eller åtgärder för att marken ska bli stabil behöver regleras på plankartan.

**Kulturmiljö:** Enligt planhandlingarna ska ny bebyggelse ta hänsyn och anpassas till kringliggande miljöer och bebyggelse. För att säkerställa anknytningen till omkringliggande bebyggelse kan plankartan kompletteras med planbestämmelser som även reglerar kulörer och fasad- samt taktegel.

**Transport av farligt gods:** Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill att utrymning bort från Vendevägen ska bibehållas.

### Samrådsyttrande Storstockholms brandförsvaret (SSBF dnr 482/2024, Handlingslista MSN 2023/16, nr 65)

Planförslaget kan påverka räddningsinsatser, och andra räddningstjänstrelaterade frågor, både inom detaljplaneområdet och för omgivningen runt omkring.

**Utrymning:** Utrymning är tänkt att ske med hjälp av räddningstjänstens utskjutsstege, detta ska vara möjligt eftersom höjden är mindre än 12 meter. SSBF:s stegar når dock maximalt 11 meter och texten i planbeskrivningen stämmer inte.

Enligt Boverkets byggregler är det tillåtet att utföra utrymning via räddningstjänstens stegutrustning för byggnader dit insatstiden understiger 20 minuter om det är friliggande flerbostadshus i max tre våningsplan. Boverket har uttalat att det som räknas som friliggande inte ska vara kvartersbebyggelse och att det ska vara ett fåtal personer som ska utrymmas. Den planerade bebyggelsen går inte att tolka som friliggande.

SSBF bedömer att det inte finns förutsättningar för stegutrymning inom planområdet

### Samrådsyttrande Lantmäteriet (LM2024/006615), Handlingslista MSN 2023/16, nr 64

#### **Otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal**

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande form inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal måste redovisas. Redovisningen är inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

#### **Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning**

Det anges inte vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

#### **Delad tomt enligt tomtindelning inte ok**

Som en effekt av den nya planen kommer en tomt enligt gällande tomtindelning (fastighetsindelningsbestämmelse) att delas, vilket leder till att ett osäkert rättsläge uppstår. Det finns en gällande tomtindelning som omfattar Reidmar 5 skifte 2 inom planområdet och skifte 1 utanför planområdet. När en ny detaljplan ersätter en befintlig upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna med automatik. Det är oklart vad som sker med Reidmar 5 skifte 1 och tomtindelningsplanen utanför det aktuella planområdet.

### Samrådsyttrande Miljöpartiet, Handlingslista MSN 2023/16, nr 111

Miljöpartiet anser att handläggningen av detaljplanen ska ske med ett utökat planförfarande. Ett standardförfarande ska endast tillämpas om detaljplaneförslaget

1. är förenligt med översiktsplanen
2. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.
3. inte är av betydande intresse för allmänheten

#### **Kriterier 1 och 2**

Planförslagets byggnader med sin skala och placering inom 100 år gammal villabebyggelse strider mot Kulturmiljöhandboken. Planområdet är inte klassat som utvecklingsområde i översiktsplanen. Om frågan om en plan eller ett program kan antas medföra betydande miljöpåverkan inte är klarlagd ska denna fråga bestämmas genom en undersökning (6 kap. 5 § miljöbalken). Frågan om betydande miljöpåverkan ska alltid avgöras efter en undersökning (3 § Miljöbedömningsförordningen. För en detaljplan ska en undersökning alltid göras för att ta reda på om en betydande miljöpåverkan kan antas. Undersökningen ska generera ett beslutsunderlag. Den ska ta reda på hur olika typer av miljöeffekter samspelar med varandra, direkta effekter kan exempelvis uppstå till följd av förändrad markanvändning eller ändrad skötsel av mark. Efter undersökningen ska kommunen besluta om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. (6 kap. § 7 miljöbalken) Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

För att kunna göra en bedömning om förslaget kan utgöra en betydande miljöpåverkan krävs en bedömning av miljöeffekten. Ingen bedömning av miljöeffekten har redovisats. Vidare saknas regelrätt undersökning i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken och med 3 § Miljöbedömningsförordningen avseende planens miljöpåverkan. Att här och där i en 41 sidor lång text beskriva omständigheter kan inte anses utgöra vare sig en regelrätt undersökning eller ett beslutsunderlag. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planförslaget. Kommunens bedömning om en plan eller ett program kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska redovisas i plan- eller programärendet och göras tillgänglig för allmänheten, Förordning (2011:626).

Vare sig sådan undersökning, sådant beslutsunderlag eller miljöbedömning för planen har redovisats inför politiska beslut eller gjorts tillgängliga för allmänheten.

Det nya kapitlet 6 i Miljöbalken innehåller nya krav på beslut som krävs, för att ta reda på om planen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan och som avgör om miljöbedömning ska göras eller ej. Pågående klimatförändring är ett exempel på förändring som gör att det långa perspektivet behöver vägas in i miljöbedömningen. Sannolikheten för extremväder med t ex översvämningar som följd ökar och kan påverka vilka miljöeffekter som kan uppstå samt vilka anpassningar som krävs för en plan eller verksamhet. Det saknas analys av byggnationens belastning på marken, påfrestningar på markstabilitet vid 100-årsregn, 50-årsregn och 20-årsregn, lerans hållfasthet och översvämningensrisken med skyfallsvatten. Miljöpartiet har påtalat samma risker som Länsstyrelsen (sid1).

#### **Kriterium 3**

Att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten har Danderydsborna sedan år 2016 visat genom demonstrationer, nyhets- och debattartiklar, insändare, FaceBook inlägg och antalet samrådsyttrande. Till detta tillkommer "Reidmargruppens" möten med och skrivelser till ordförande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (tidigare Byggnadsnämnden). Vid det Öppet hus som kommunen höll den 21 februari 2024 samlades ett 70-tal Danderydsbor varav 50-talet närboende fastighetsägare.

Danderyd 2024-05-14



Gun-Britt Lindström  
Gruppledare för Miljöpartiet i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Golfvägen 14  
182 31 Danderd  
Tel 070-7157836

**Från:** Michael Billow <michael.billow@agarradgivaren.se>

**Skickat:** den 9 april 2024 08:39

**Till:** Plan Plan@danderyd.se; Claes.Breitholtz@danderyd.se

**Ämne:** Ärende avseende diarienummer MSN 2013/ 16 Synpunkter på förslag till detaljplan för Reidmar 7, 8 och 5.

### **Miljö och stadsbyggnadsnämnden**

#### **Ärende avseende diarienummer MSN 2013/ 16 Synpunkter på förslag till detaljplan för Reidmar 7, 8 och 5.**

Som en av talespersonerna för Reidmars vänner yrkar vi på ett utökat planförfarande vid såväl samråd som vid granskning. Anledningen är det stora antalet deltagare vid samrådet den 6 mars 2023 och det faktum att det inkommit 70 samrådsyttranden i ärendet samt att Reidmars vänner samrådsyttrande undertecknades av 67 fastighetsägare/ Sakägare i närområdet. Enligt 5 kap 7 § PBL skall utökat planförfarande användas för en detaljplan som:

4. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande,
5. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
6. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Vi finner att alla tre villkoren är uppfyllda i detta fall, alltså föreskriver PBL att utökat planförfarande skall användas.

Önskar att en bekräftelse på detta yrkande kommit er till del och att den skickas till michael.billow@agarradgivaren.se

Med vänlig hälsning

Reidmars vänner  
Gm. Michael Billow  
Reidmar 5  
Vendestigen 2 B  
182 66 Djursholm