



## Samrådsyttrande över planbeskrivning detaljplan Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5. Dnr MSN 2023/16

*Miljöpartiet anser att en förutsättning för att ett detaljplaneförslag ska kunna skickas ut på samråd är att underlagen är tillräckliga för att ge en tydlig bild av omfattningen av en föreslagen markanvändning och dess konsekvenser. Så är inte fallet i detta detaljplaneärende. Gestaltningförslaget visar ett omfattande byggande på detaljplaneområdet med stor belastning på marken och krav på omfattande utredning av markens förutsättningar att klara denna stora belastning.*

*Det saknas analys av påfrestningar på markstabilitet vid 100-årsregn, 50-årsregn och 20-årsregn och hur byggnaderna påverkas. Det behövs kompletterande utredningar gällande lerans hållfasthet och markstabilitet. Till detta tillkommer att skyfallsanalysen som visar att detaljplaneområdet belastas med skyfallsvatten från ett område som är ca 10 ha stort och att planområdet riskerar att översvämmas.*

*Dagvattens- och skyfallshantering samt översvämningsproblematik behöver utgå från de senaste vetenskapliga rönen samt med rejäl säkerhetsmarginal eftersom klimatförändringarna tenderar ske betydligt snabbare än vad som förutspås. Analys saknas av potentiella situationer där fördröjningen av dagvattnet passerat sin maxnivå och hur detta påverkar markens hållfasthet, stabilitet och förmåga att bära de byggnader som planeras på marken. Noggrann analys behövs om hur angränsande fastigheter kommer att påverkas i en sådan situation.*

*Bebyggelse och parkeringar ligger mot grannar. Att byggnader och hårdgjorda ytor förläggs mot tomtens utkanter, mot gator och grannar är inte förenligt med Djursholms konceptet där husen ligger långt in på tomten. Enligt kommunens Kulturmiljöhandbok bör förtätning i befintliga villaområden anpassas till omgivningen. Vidare anges att vid ny-, till- och ombyggnad när kulturhistorisk värdefull bebyggelse bör stor hänsyn tas till kulturmiljön. Även PBL 2 kap 6 § kräver en anpassning till omgivningen. Omkringliggande omkring liggande bebyggelse består av lummiga trädgårdar med hus indragna 10-20 meter från väg. Området kring Ösbsjön räknas som ekologiskt känsligt.*

*Kommunens Kulturmiljöhandbok anger att Reidmar 8 ingår i bevarandeområde B25 innebärande att stor vikt och hänsyn ska tas till områdets karaktär. Området kännetecknas av 100 år gammal villabebyggelse där byggnaderna är indragna 10-20 meter från väg och centralt placerade på tomterna. Planförslagets byggnader med sin skala och placering strider mot Kulturmiljöhandboken*

### Planförfarande

S4 Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

*Miljöpartiet anser att handläggningen av detaljplanen ska ske med ett utökat planförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan*

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

Alla tre kriterierna för utökat planförfarande är aktuella i detta planärende.

1 och 2 Planen är inte klassad som utvecklingsområde i översiktsplanen. I översiktsplanen står att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologiska aspekter ska skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Ösbysjön på cirka 80 meters avstånd (enligt Structor Geoteknik AB utredning) anges i översiktsplanen vara ett ekologiskt känsligt område. För att kunna göra en bedömning om förslaget kan utgöra en betydande miljöpåverkan på detta ekologiskt känsliga område krävs en bedömning av miljöeffekten. Det ska vara enkelt för allmänheten och andra intressenter att ta del av grunden för bedömningen och hur den har genomförts. Någon bedömning av miljöeffekten har inte redovisats.

EU-domstolen har fastställt att en verksamhet eller åtgärd inte får tillåtas om den kan orsaka en försämring av ytvattenförekomstens status (mål C-461/13, Weserdomen). Någon konsekvensbeskrivning enligt EU Ramdirektiv gällande skydd av alla vattenmiljöer innebärande att vattenmiljöer som är sämre ska bli bättre och att vattenmiljöer vars status är bra ska bibehållas har inte redovisats.

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). Enligt 3 § Miljöbedömningsförordningen ska frågan om betydande miljöpåverkan alltid avgöras efter en undersökning. Om planen är en detaljplan ska alltså en undersökning alltid göras för att ta reda på om en betydande miljöpåverkan kan antas. Undersökningen ska generera ett beslutsunderlag och samtidigt bidra till kunskap som kan vara användbar i det fortsatta arbetet med planen eller programmet samt med miljöbedömningen i de fall en sådan ska göras. En viktig del av undersökningen är att ta reda på hur olika typer av miljöeffekter samspelar med varandra för att få en tydligare uppfattning om eventuell betydande miljöpåverkan. 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.

Miljöpartiet konstaterar att det saknas en 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. Ej heller kan den regelrätta undersökningen anses ha varit tillgängligt för allmänheten. Ett regelrätt underlag för beslut om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har inte redovisats. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen. Kommunens bedömning i frågan 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 undersökning, beslutsunderlag eller miljöbedömning för planen har redovisats.

När det gäller miljöbedömningar av planer och program innehåller det nya kapitlet 6 i Miljöbalken bl a nya krav på beslut som en del av den utredning som krävs, för att ta reda på om planen kan ge upphov till betydande miljöpåverkan och som avgör om miljöbedömning ska göras eller ej. Kraven på vilka miljöaspekter som ska omfattas av miljöbedömningen har ändrats och utökats. Pågående klimatförändring är ett exempel på förändring som gör att det långa perspektivet behöver vägas in i miljöbedömningen. Sannolikheten för extremväder med till exempel översvämningar som följd ökar med ett förändrat klimat och det i sin tur kan påverka vilka miljöeffekter som kan uppstå samt vilka anpassningar som krävs för en plan eller verksamhet.

3 Att planen är av betydande intresse för allmänheten visar det stora intresse som Danderydsborna sedan år 2016 visat genom demonstrationer utanför Slottet i anslutning till kommunstyrelsens möten,

*flertalet nyhets- och debattartiklar i lokaltidningen och inlägg på FaceBook. Till detta tillkommer "Reidmargruppens" möten och mailväxlingar med ordförande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (tidigare Byggnadsnämnden) och att dessa kontakter lett till förändringar i planförslaget. Vid det Öppet hus som kommunen höll den 21 februari samlades ett 70-tal Danderydsbor varav 50-talet fastighetsägare för att ställa frågor till kommunens tjänstemän och politiker.*

*Gestaltningförslaget visar en mer omfattande byggnation än den som finns idag vilket kommer att medföra en stor belastning på detaljplaneområdets mark innebärande krav på omfattande utredning av markens förutsättningar att klara denna stora belastning. De utredningar som presenterats understryker behovet av kompletterande utredningar.*

## **S5 Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning 2023**

### **S6 Handlingen ersätter tidigare Utrednings PM Geoteknik daterat 2018-05-29 och upprättat för RO-gruppen Stockholm AB**

*Dateringen 2023 är missvisande eftersom den geotekniska undersökningen utfördes i december 2016, 2018-03-01 till 2018-03-02 (ett dygn) och 2020-10-21 till 2020-10-22 (ett dygn) med huvudinriktning på anläggandet av ett flerbostadshus, en skolbyggnad och ett garage med 69 parkeringsplatser under mark. Varken skola eller garage ingår i aktuell planbeskrivning vilket understryker att den geotekniska undersökningen behöver kompletteras pga ändrade förutsättningar. Utförd provtagning på kommunens mark har för övrigt utförts utan kommunens tillstånd. Miljöpartiet anser att den geotekniska utredningen från 2018 inte kan "ersättas" utan att någon ny geoteknisk utredning utifrån förändrade förutsättningar har genomförts.*

#### *I utredningen står*

- att jordlagren består från markytan och nedåt av fyllning och/eller torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg
- att fyllningen är ca 0,4 till 1,5 meter mäktig och utgörs av grus, sand, lera, silt och sten enligt jordprover. I grönytorna har fyllningen liten mäktighet eller saknas helt enligt utförda sonderingar
- att torrskorpeleran som förekommer inom större delen av området och mäktigheten varierar mellan 0,4 till 1,6 meter. Torrskorpeleran är delvis slitig och mullhaltig
- att leran har en mäktighet på ca 1 till 9 meter enligt upptagna jordprover. mot djupet är leran varvig. Lermäktigheten ökar väst till öst.

*Det står vidare att jorden då den innehåller silt ska den "förutsättas vara tjälfarlig vid kall väderlek och flytbenägna i vattentätast tillstånd". "Förekomst av sand och silt medför även att erosion kan inträffa i schaktslänter vid nederbörd och av smältvatten".*

*Några jordbergssonderingar har inte utförts inom undersökningsområdet, vilket innebär att bergnivån inte är bestämd. Precis som utredningsmaterialet fastställer krävs kompletterande utredningar av markförhållanden. Att i ett förslag till detaljplan med bifogat gestaltningförslag ta ställning till vilken belastning marken tål över tid, är oansvarigt och vilseledande. Det är helt avgörande att både detaljplaneförslag och gestaltningförslag bygger på en regelrätt utredning av markens förutsättningar och stabilitet över tid.*

*Utdrag från utrednings PM visar att grundvattnets strömningsriktning troligen är mot Ösbysjön som är belägen ca 80 m norr om fastigheterna. Redovisade uppgifter om obestämd bergnivå och okunskap om grundvattnets strömningsriktning visar att det krävs ytterligare provtagningar.*

## **PM Dagvatten Reidmarland" 2024-01-10 Structor**

Här uppges att skyfallsanalysen visar att Reidar 7/8 belastas med skyfallsvatten från ett område som är ca 10 ha stort. Resultatet visar också att befintligt område inom planområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn med 2 timmars varaktighet pga av en lågpunkt som planeras byggas bort.

Det saknas analys av påfrestningar på markstabilitet

- vid 100-årsregeln med längre ihållighet än 2 timmar, vilket ju inte är helt ovanligt - eller vid 100-årsregn som pågår flera dagar i sträck
- vid 20-årsregn respektive 50-årsregn - hur påverkas markstabiliteten?

Vad riskerar hända med markstabiliteten och hur påverkas byggnaderna?

Dagvatten- och skyfallshantering samt översvämningsproblematik behöver utgå från senaste vetenskapliga rönen samt med rejäl säkerhetsmarginal eftersom klimatförändringarna tenderar ske betydligt snabbare än vad som förutspås. Utöver planerade åtgärder med hantering och fördröjning av dagvattnet, behövs en analys av potentiella situationer där fördröjningen av dagvattnet passerat sin maxnivå och hur detta påverkar markens hållfasthet, stabilitet och förmåga att bära de byggnader som planeras på marken. Viktigt att analysera hur angränsande fastigheter/planområden påverkas i en sådan situation.

## **Markföroreningar**

Några indikationer på föroreningar anges inte ha påträffats vid utfört fältarbete och därför har inte någon miljöteknisk markundersökning utförts inom ramen för uppdraget. Fyllnadsmassor kan innehålla markföroreningar. Hantering av schaktmassor och hur bortförande av schaktmassor ska ske kan inte bedömas innan en miljöteknisk utredning av eventuell förekomst av markföroreningar är utförd. Redovisade uppgifter om markföroreningar visar att det krävs en miljöteknisk markundersökning.

## **Markradon**

Det anges att lerområden normalt klassas som lågradonmark och att någon markradonundersökning därför inte har utförts inom ramen för detta uppdrag. Redovisade uppgifter gällande markradon visar att det krävs en markradonundersökning.

## **Kompletterande utredningar och undersökningar**

För projektets nästa skede anges att följande kompletterande utredningar och undersökningar ska utföras:

- Kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar för detaljprojektering och för att hitta gräns för var grundläggning kan ske med plintar respektive pålar.
- Lodning i installerade grundvattenrör har utförts under tre årscykler, vilket är tillräckligt för att bedöma karakteristiska grundvattennivåer. När det framtida detaljprojekteringsarbetet startar ska lodningar i grundvattenrören återupptas. Uppmätta grundvattennivåer kommer dels att utgöra underlag till projekteringen och dels till det kontrollprogram som ska användas i samband med entreprenadarbetet.
- Utredning och undersökning av lerans hållfasthetsegenskaper och deformationsegenskaper för att bedöma marksättningar som uppkommer av uppfyllnader beroende på planerade nivåer för parkeringsyta och i kvartersmark.
- Utredning för omfattning av tätspont för att förhindra skadlig grundvattenbortledning
- Utredning av grundläggningsmetod i anslutning till den befintliga telestationen.
- Upprättande av riskanalys för mark- och grundläggningsarbeten.
- Miljöteknisk markundersökning för utredning av föroreningsituationen i marken.

## Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll 2024-01-31, § 5 MSN 2023/16

*Miljöpartiet har yrkat på återremiss för ytterligare utredning av lerans hållfasthet, markstabilitet och påverkan av skyfall och s.k 100-årsregn. Protokoll med skriftlig reservationen har bilagts planförslaget.*

### Trafikbullerutredning

*Korsningen Vendevägen-Fafnervägen/stigen är olycksdrabbat. Planförslagets Hus 2:s placering skymmer sikten i denna korsning. Planförslaget saknar barnkonsekvensanalys av att korsningen används av cyklande skolbarn till tre skolor i området.*

*Miljöpartiet anser det är det behövs en trafikbullerutredning men trafiksituationen med farliga till- och utfarter och den starkt trafikerade Vendevägen kräver också en utredning. Trafiksituationen ska förtydligas i plankartan. Likaså skall trafiksituationen under byggnadstiden förtydligas.*

### Principöverenskommelse

S5 Kommunen avser att överlåta fastigheten Reidmar 8, som ägs av Danderyds kommun till ägaren av Reidmar 7. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram avseende utveckling av del av kvarteret Reidmar.

*Start PM 2016-09-02, Rev 2022-03-29, 2022-09-02, Dnr KS 2016/0347*

[https://www.danderyd.se/globalassets/globala-filer/trafik-och-resor/trafik-och-sakerhet/utbildning/rev.start-pm\\_reidmar.pdf](https://www.danderyd.se/globalassets/globala-filer/trafik-och-resor/trafik-och-sakerhet/utbildning/rev.start-pm_reidmar.pdf)

*s3 I kommunens Start-PM som reviderades 2022-09-02 står "För att kunna genomföra den tänkta bebyggelsen föreslås att kommunens fastighet Reidmar 8 direktanvisas till ägaren av Reidmar 7 enligt kommunens riktlinjer för markanvisning." "Ett principavtal behöver tecknas där ansvar och kostnader för projektets genomförande och kommunens direktanvisning av mark regleras övergripande. Principavtalet bedöms senare i planprocessen behöva ersättas av ett exploateringsavtal som närmare reglerar villkor och förfarande."*

*Det är anmärkningsvärt att åberopa kommunens riktlinjer för markanvisning eftersom det inte finns några sådana riktlinjer. MP reserverade sig i kommunfullmäktige 2024-02-19 (punkt 7) mot att kommunstyrelsens beslut 2015 om att ta fram riktlinjer för markanvisningar fortfarande efter nio år inte har genomförts. I MPs skriftliga reservation står att riktlinjerna för markanvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Vidare står att riktlinjer för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.*

*I kommunens Start-PM står "Ett principavtal behöver tecknas där ansvar och kostnader för projektets genomförande och kommunens direktanvisning av mark regleras övergripande. Principavtalet bedöms senare i planprocessen behöva ersättas av ett exploateringsavtal som närmare reglerar villkor och förfarande."*

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2023-06-07 (MSN 2023/16) Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av 5, Beslut om samråd

S1 står "Gällande detaljplan för fastighet Reidmar 8 är S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om sju meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal. För fastighet Reidmar 7 samt del av Reidmar 5 gäller D104 från 1997 som medger

handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola. Högsta våningsantal är två med en byggnadshöjd om sju meter med en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas.”

*Fastigheten Reidmar 8 är detaljplanelagd för ett fristående hus om 7 meter i högst två våningsplan. Fastigheten Reidmar 7 är 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.*

*S4 Situationsplan/Föreslagen utformning av fastigheten visar att Reidmar 7 huvudbyggnad (TRH I) utmed Vendevägen fått en avsevärd större bottenplatta och volym än den som befintlig byggnad har. Den föreslagna längden på byggnaden är så pass mycket längre än längden på befintlig byggnad att den inte ryms inom fastigheten. Den lösning som föreslås är att byggnaden ska vinklas mot Reidmar 12, till stor nackdel för ägaren till Reidmar 12. För att möjliggöra att huvudbyggnaden vinklas krävs att del av Reidmar 5 exproprieras. Detta torde inte vara möjligt då del av Reidmar 5 inte är till salu.*

*S7 av Samrådshandling 2024-01-17, Planbeskrivning, Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5 visas ett helt annat förslag till utformning av Reidmar 7 huvudbyggnad – en rak byggnad som inte vinklas mot Reidmar 12.*



*I den nya situationsplanen och gestaltningsförslaget är, till skillnad från befintlig huvudbyggnad, tre tidigare Start-PM och ett återmitterat planförslag från MSN, huvudbyggnaden vinklad mot Reidmar 12. Nockhöjden på huvudbyggnadens vinklade del anges vara 15,5 meter och därmed 9 meter högre än närmaste grannes hus (Reidmar 12). Höjden på den vinklade delen av huvudbyggnaden 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.*

*Att planförslaget visar ett flerbostadshus i tre våningar med en nockhöjd på drygt 15,5 meter får betecknas som ett trixande med volymen. Med en nockhöjd på 15,5 meter kan byggnaden med normala våningshöjder inrymma 5 stycken våningsplan*

*Miljöpartiet anser plankartan ska ange högsta antal våningsplan och om vind får inredas, högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd, maximal byggarea och byggnaders avstånd till tomtgräns. Vidare rekommenderas Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att göra en oculär besiktning av flerfamiljshusen på Vendestigen 1 och Ösby Park i syfte att jämföra byggnadsvolmerna.*

Carolin Robson  
Gruppledare kommunfullmäktige  
Burevägen 35  
182 63 Djursholm  
Mobil: 073-5000 219