

Reservation från Danderydscentern mot kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplan för Mörby Centrum

Ärende 7 Antagande av detaljplan för Mörby Centrum

Siv Sahlström (C) yrkar att kommunfullmäktige skall besluta

återremittera ärendet till byggnadsnämnden med följande uppdrag:

Detaljplanen delas upp i två planer i enlighet med stadsbyggnadskontorets tidigare förslag

1. Själva centrumanläggningen.

I detaljplanearbetet för centrumanläggningen skall det södra kontorshusets höjd anpassas till övriga centrumanläggningen.

2. OK-tomten och området vid Golfvägen och stadsparken.

I detaljplanearbetet skall a) Skyskrapan utgå. b) Byggnaden på OK-tomten anpassas till omkringliggande bebyggelse i Östra Klingsta. c) Parkeringen i norra delen utgå. d) Byggrätten i parken minskas och planläggas för servicehus för äldre.

Om återremissyrkandet inte vinner gehör yrkar Siv Sahlström (C)

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för själva centrumanläggningen och kulturhuset enligt bifogad karta.

2. Kommunfullmäktige uppdrar åt byggnadsnämnden att omarbota resten av detaljplanen och lägga fram ett förslag enligt följande
a) Det södra kontorshusets höjd skall anpassas till övriga centrumanläggningen. b) Skyskrapan skall utgå. c) Byggnaden på OK-tomten skall anpassas till omkringliggande bebyggelse i Östra Klingsta. d) Parkeringen i norra delen skall utgå. e) Byggrätten i parken skall minskas och planläggas för servicehus för äldre.

Danderydscentern reserverade sig redan 2007-09-24 § 86 mot kommunfullmäktiges beslut om arkitekttävling mm för utformningen av Mörby centrum. Vi yrkade avslag på programförslaget och föreslog att 1,8 miljoner kronor, samma belopp som majoriteten, skulle ställas till kommunstyrelsens förfogande för att anordna en arkitekttävling när programmet omarbetats och en ny detaljplan antagits. Vi skrev ”Programförslaget borde omgående skickas tillbaka för omarbetning”.

Vi framhöll att vi tyckte det var utomordentligt välkommet att Mörby centrum rustas upp, byggs ut och blir mer attraktivt. Vi anser också att man på denna centrala plats borde bygga ett servicehus för äldre. Vi skrev också ”Det är en extrem omvandling av Danderyds miljö att bygga en 29-våningars kontorsskrapa, som kommer att synas över stora delar av kommunen”. Skyskrapan kommer att förändra Danderyd på ett oacceptabelt sätt.

Det är inte vettigt att i omedelbar närhet till E18 bygga en 28 våningars skyskrapa som kommer att vara i blickfånget i hela Danderyd. Det är inte ett landmärke som är ett tilltalande visitkort för vårt Danderyd. Skyskrapan blir 140 meter hög och omfattar 32 000 kvm, vilket innebär att den är 60 % större än ett Tors Torn som omfattar 20 000 kvm.

Att dessutom bygga bostäder mot en av landets mest trafikerade motorleder måste betecknas som befängt. Extraordinära åtgärder måste genomföras för att det alls skall vara möjligt att bo här. Man klarar överhuvudtaget inte buller och avgaser annars. Riskanalysen visar att ”Det råder en lägre risk än att den kan anses vara oacceptabel samtidigt som risken delvis är högre än att den direkt kan anses vara acceptabel”. Ja, så står det faktiskt.

Det som från början var ett välkommet och efterlängtat förslag att rusta upp, förbättra och bygga ut centrumanläggningen har successivt utvecklats till att bli något helt annat. Vi var också, när Diligentia först kom till kommunen med sin begäran om en detaljplaneändring mycket positiva. Då gällde det själva centrumanläggningen det vill säga området söder om Mörbyleden. Nu har det svällt ut till ett mastodontprojekt. Den kraftiga exploateringen kommer också att leda till ännu mer trafik inom Danderyd. Stora infrastruktursatsningar måste också genomföras.

Det har talats mycket om den nya fina stadsparken. Gropen, den park som finns där i dag omfattar 7 306 kvm. Inom detta område kommer 2 178 kvm bli tomtmark för bebyggelse. Avståndet mellan de befintliga husen och de nya blir 45 meter. Dessutom skall de nya lägenheterna ha en balkong eller uteplats. Det kommer ytterligare att reducera det område som Danderydsborna kan röra sig på. Den nya planen kommer att tillföras 2 899 kvm mark som ska läggas ut till parkmark. Sammantaget innebär det dock att det blir små smala områden som knappast kan anses vara vad man vanligtvis kallar park.

På hösten 2008 föreslog stadsbyggnadskontoret att man skulle dela upp planarbetet i två delar. 1. Först själva centrumanläggningen. 2. OK- tomten och de föreslagna bostäderna och stadsparken. Kontoret ansåg att det hade många fördelar ”Utvecklingen av själva centrum blir oberoende av skyskrapan och bostäderna. Flera intressenter kan också vara delaktiga i genomförandet”. Detta kloka förslag stöddes livligt av Danderydscenterns företrädare men avvisades av majoriteten. Till varje pris har man velat binda sig så fast som möjligt till ett företag, Diligentia. Vi föreslår nu åter att detaljplanen skall delas upp så att Diligentia direkt kan komma igång med själva centrumanläggningen. Något vi anser mycket angeläget och välkommet.

Majoriteten väljer nu att omedelbart före valet genomdriva ett beslut i denna viktiga och kontroversiella fråga. En fråga som får avgörande betydelse för Danderyds miljö för all framtid. Den nya planen kräver stora investeringar som Danderyds skattebetalare skall stå för. Bland annat omfattar det nedgrävning av Mörbyleden för att Diligentia inte vill ha trappor eller ett sluttande plan inom sin anläggning.

Det är inte anständigt att genomdriva en så stor övergripande politisk fråga omedelbart före ett val. Majoriteten (M, KD, FP, S) har dessvärre tappat det demokratiska förhållningssätt som är en grundförutsättning för vår representativa demokrati. I en väl fungerande demokrati ska de politiska partierna i val underställa medborgarna sina förslag. Det ska i val vara möjligt att bedöma hur de politiska partierna ställer sig i dels viktiga principiella frågor dels i stora konkreta frågor.

Siv Sahlström
Gruppledare (C)

Reservation från Danderydscentern mot kommunfullmäktiges beslut om Mörby Centrum - Genomförandeavtal med Diligentia

Ärende 5 Mörby Centrum - Genomförandeavtal med Diligentia

Siv Sahlström (C) yrkar att kommunfullmäktige beslutar Genomförandeavtalet återremitteras med uppdrag att omförhandla avtalet med Diligentia i enlighet med Danderydscenterns förslag i punkten 1 vad gäller hanteringen av detaljplanefrågan och förhandla med vägverket och SL om nytt avtal i de delar denna punkt 1 i detaljplanefrågan berör dem.

Om återremissyrkandet inte vinner gehör yrkar Siv Sahlström (C)

Avslag

Redan i ett särskilt uttalande i kommunstyrelsen KS 2007-02-12 § 23 skriver Danderydscenterns gruppledare bland annat ”Under alla omständigheter skall OK-tomtens mark, när kommunfullmäktige bestämt hur detaljplanen skall se ut, försäljas till högstbjudande genom anbudsförfarande. Detta är, när marken blir planlagd, ett av kommunens mest värdefulla markområden.”

I arbetsutskottet KSAU 2007-03-28 § 34 yrkade Siv Sahlström (C) avslag på förslaget att centrumutvecklingen i Mörby Centrum skall inriktas på ett sammanhållet projekt, i vilket OK-tomten ingår och att förhandlingar om ett mark- och exploateringsavtal skall föras med Diligentia parallellt med planprocessen. Efter votering som utföll med fyra röster för förslaget (M, FP, S) och en emot (C) reserverade sig Siv Sahlström (C) mot beslutet enligt bifogad **bilaga 1**.

I kommunstyrelsens arbetsutskott KSAU 2009-05-07 § 66 yrkade Siv Sahlström ”att kommunstyrelsen skall göra en förnyad prövning av pågående förhandling med Diligentia”. Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Siv Sahlströms förslag.

Ärendet behandlades i kommunstyrelsen KS 2009-05-18 § 79.

Kommunstyrelsen beslöt avslå Siv Sahlströms yrkanden om dels att avbryta förhandlingarna om markköp och andra överenskommelser och dels även att kommunen alltid skulle företrädas av två tjänstemän. Protokollsparagrafen (**bilaga 2**) och reservationen (**bilaga 3**) bifogas.

Om Danderydsbornas mark skall säljas skall det ske i konkurrens till högstbjudande, inte med ensamrätt för ett utpekat företag. Det är uppenbart att kommunen är på väg att sälja sin mark med en byggrätt om 76 000 kvm för ett kraftigt underpris. Ingen privatperson, som inte är på obestånd, skulle komma på idén att sälja sin egendom om man inte får ut högsta möjliga pris. Danderyds förtroendevalda borde agera på samma sätt när man hanterar Danderydsbornas tillgångar.

Diligentia erbjuder 125 miljoner kronor för mark och byggrätter. Och kommunen godtar detta. Bara kostnaden för kommunens åtaganden för infrastrukturinvesteringar i Mörby Centrum kommer med till visshet gränsande sannolikhet bli större än den intäkt vi får. Skattepengar skall inte riskeras på en storexploatering i Mörby Centrum. De behövs för vår kärnverksamhet, barnomsorg, skola och äldreomsorg.

Vi fick slutsumman 125 miljoner kronor utan någon analys i förhållande till utgångsläget. Det går att göra en analys i förhållande till basvärdet, det som kommunen anlidade en oberoende konsult att genomföra. Siv Sahlström redovisade på fullmäktiges sammanträde en av henne gjord sådan analys.

Redovisning gjord i kommunfullmäktige 2009-12-14. Till nedanstående muntliga föredragning redovisades PP bilder (bilaga 4). En konsult har på kommunens uppdrag gjort en värdering av marken i Mörby centrum. Han har gjort en kalkyl med lägsta och högsta värde. Han värderar marken till 302 miljoner kronor och då har han utgått från det lägsta värdet i sitt intervall. Om man räknar på konsultens högsta värde blir det 385,5 miljoner kronor.

Med den högre byggrätt som detaljplanen nu medger skulle värdet av marken öka med 118 miljoner kronor enligt konsultens värdering av byggrätterna, vilket innebär totalt 420 miljoner kronor eller med konsultens högre intervall 503, 5 miljoner kronor.

Diligentia kräver avdrag med 108,5 mkr för bland annat anläggande av underjordiskt garage för den egna verksamheten (40 miljoner kronor), rivning av parkeringsdäcket, posthuset vid södra torget och bensinstationen öster om vägen (30,5 miljoner kronor). Förlorade

affärsytor i den befintliga gallerian och flyttkostnader (28 miljoner kronor). Bro över Mörbyleden till OK-tomten för att kunna bygga sina nya affärsytor (10 miljoner kronor).

Diligentia kräver också avdrag för kostnader för förstärkningar i sina byggnader med 70 miljoner kronor. Sju miljoner kronor i den befintliga centrumanläggningen och 63 miljoner kronor i skyskrapan. Tillsammans vill Diligentia alltså göra avdrag med 178,5 miljoner kronor. Om vi för ett ögonblick antar att kommunen skulle godta dessa poster skulle slutsumman ändå bli netto 241,5 miljoner kronor eller med konsultens högre intervall 325 miljoner kronor. Diligentia erbjuder 125 miljoner kronor och det godtar kommunen.

De avdrag som ovan visas att Diligentia krävt är de som redovisats i styrgruppen. Ingen dokumentation på vad de grundar sina krav har förelagts. Det är lösa ostyrkta belopp. De avdrag som redovisades i samband med minoritetsåterremissen har aldrig visats i styrgruppen. Diligentia har inte någon ytterligare byggrätt på sin mark. Det innebär att marken kommunen tillförs från Diligentia saknar byggrätt.

Siv Sahlström redogjorde vid kommunfullmäktiges sammanträde 10-03-15 även för byggrättsvärden på Norra stationsområdet (bilaga 5).

Det är uppenbart att Danderyds kommunalråd från början bestämt sig för att på ett osedvanligt hänsynslöst sätt driva igenom Mörby centrumexploateringen. Och driva igenom den på ett i förväg bestämt sätt. Mot ett i förväg till alla delar bestämt mål. Ett utpekade företag, det företag som i dag driver centrumanläggningen skulle få ensamrätt till all mark i Mörby Centrum. Till varje pris.

Vi kan ha olika uppfattning om hur mycket och hur högt det skall byggas i Mörby Centrum, men vad vi inte kan förstå är att det kan finnas olika uppfattning om ekonomin: att vi skall ha ut högsta möjliga pris för vår, Danderydsbornas, mark. Man kan åstadkomma precis det som nu föreslås, om man vill ha det, men se till att vi får ordentligt betalt för marken. Det borde vara självklart att marken ska konkurrensutsättas och säljas till högstbjudande.

En väsentlig sak i en kommun är att medborgarna i efterhand ska kunna granska vad som hänt. De många viktiga styrgruppsmötena har inte dokumenterats. Styrgruppen har fått ytterst knapphändiga munt-

liga föredragningar om förhandlingarna med Diligentia. Begäran om skriftlig dokumentation och krav på beräkningsunderlag har avvisats.

Material måste under pågående förhandlingar sekretessbeläggas men det skall vara tillgängligt för dem som är utsedda att styra förhandlingarna och efter avslutade förhandlingar tillgängligt för Danderydsbornas granskning. I ett av kommunens största projekt någonsin kommer det inte att vara möjligt att på ett acceptabelt sätt granska vad som förevarit.

Siv Sahlström har deltagit i styrgruppsmötena dock inte på de möten kommunalrådet har haft på egen hand med Diligentias ledning. Förutom dessa privata överläggningar med Diligentia har kommunalrådet efter styrgruppsmötena haft överläggningar med de på styrgruppsmötena närvarande tjänstemännen. Uppenbarligen är det då dessa fått direktiv om vad de ska göra.

Till sist blev det tydligen en så naturlig sak för kommunalrådet att han överhuvudtaget inte tog upp viktiga frågor på styrgruppsmötena. När det gäller kommunens åtagande om markförläggningen av kraftledningarna har denna fråga överhuvudtaget inte diskuterats i styrgruppen. Detta förslag kom fram först i avtalet med Diligentia. På frågan hur det kunde komma sig och varifrån denna överenskommelse kom svarade kommunalrådet att den förhandlande tjänstemannen frågat om de kunde göra en sådan överenskommelse och fått beskedet att det gick bra. Avtalet innebär att ett framtida kommunfullmäktige är bundet och tvingat att fatta beslut om medelsanvisning enligt avtalet.

I yttrandet med anledning av minoritetsåterremissen står under uppdrag 4 ”Vid denna tidpunkt fanns en skillnad mellan kommunens uppfattning och Diligentias uppfattning som kan kvantifieras i en position 180 mkr kontra 133 mkr”. Vilka som var ”kommunen” framgår inte. Något sådant beslut har nämligen aldrig fattats.

Siv Sahlström
Gruppledare (C)

Bilagor 1-5