

Jonas Orring
Teknik & Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

Fastigheten Träkvista 18:1 m fl - uppförande av bostäder

Dnr KS16/192

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar till Teknik & exploateringschef att hos Byggnadsnämnden ansöka om förhandsbesked om bygglov för stadsvilla om fyra lägenheter per fastighet.

Kommunstyrelsen uppdrar till Teknik & exploateringschef att vid ett positivt förhandsbesked återkomma till Kommunstyrelsen med ett ärende om att anvisa marken för fastigheterna till AB Ekerö Bostäder på marknadsmässiga villkor.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar förslag till uppförande av 11 st stadsvillor nordväst om Roshagens gruppboende. Området är idag inte utbyggt. Behov finns att pröva frågan om uppförande av s k stadsvillor med fyra lägenheter kan uppföras enligt gällande planer. Frågan får avgöras genom ansökan om förhandsbesked om byggnadslov och därefter i så fall anvisas AB Ekerö Bostäder på marknadsmässiga villkor.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2016-10-05
Projektredovisning med ritningar

Ärendet

Behov av bostäder för nyanlända och övriga Ekeröbor är stort. Fram till idag har kommunen lyckats lösa boendet för nyanlända som anvisas kommunen främst genom att samtliga lägenheter som blir lediga inom AB Ekerö Bostäder ianspråkats. Det är en ohållbar situation.

Kommunen har genomfört en inventering av möjliga lägen för att uppföra bostäder för i första hand nyanlända men även för andra bostadssökande. Inventeringen har tagit sikte på att uppföra bostäder utan föregående detaljplaneändring. Dvs ambitionen är att kunna gå direkt på byggnadslov för uppförande av bostäder för nyanlända och därigenom få en kortare genomförandetid till inflyttning. De allra flesta bostadslägen innehåller någon form av restriktion som medför komplikationer.

I inventeringen har det framkommit att det finns 11 st obebyggda småhustomter nordväst om Roshagens gruppbostad. I samband med upprättande av en byggnadsplan på 40-talet möjliggjordes då uppförande av småhus. År 2001 tillkom vissa tillägg till planbestämmelser avseende bl a maximal antal våningar, maximal byggnadsarea samt att utöver en ordinär bostadslägenhet får även en mindre lägenhet för generationsboende uppföras.

Således finns 11 st bildade obebyggda småhustomter i området Roshagen (fastigheterna Träkvista 18:1, 17:1, 16:1, 19:1, 35:1, 36:1, 37:1, 38:1, 39:1, 40:1 & 41:1) som enligt byggnadsplan från 1943 och tilläggsbestämmelser från 2001 har en gällande byggnadsmöjlighet. Byggnadens totala area får då vara högst 35 % av tomtarean eller maximalt 350 kvm bruttoarea. Av olika anledningar har inte tomterna blivit bebyggda, varav frågan om bildande av ett friluftreservat inom Jungfrusundsåsen har varit en. Området är idag skogsbevuxet med blandskog och saknar även gata/va.

Med hänsyn till behovet av bostäder för nyanlända och även efterfrågan på hyreslägenheter i övrigt har kontoret under hand konsulterat Boverket för att efterhöra möjligheterna till avvikelser från gällande detaljplan. Utgångspunkten har varit att inom ramen för befintlig byggnadsrätt på maximalt 350 kvm uppföra s k stadsvillor och uppföra 4 st lägenheter i stället för två inom ramen för maximal tillåten bruttoarea på resp. tomt. Boverket har då avgett följande svar;

”Det finns inga speciella regler gällande avvikelser i samband med flyktingsituationen, varken för tillfälliga anläggningsboenden eller för permanenta bostäder när asyl har beviljats. De vanliga reglerna för avvikelser gäller alltså enligt bygglagstiftningen.....Efter genomförandetiden enligt 9 kap 31 c § 1 kan bygglov ges för åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Enligt förarbetet står det att "allmänt intresse" inte avser de som räknas upp i 2 kap PBL, utan handlar om åtgärder som är till nytta för samhället i stort. Exempelen som tas är kiosker, små förråd och så vidare.”

För nu aktuell detaljplan har genomförandetiden gått ut. Kontoret bedömer att behovet av bostäder för flerfamiljslägenheter för nyanlända och andra är ändå så pass stort och att frågan om allmänt intresse inte är helt utklarad varför det bör provas att uppföra 11 st stadsvillor (totalt ca 44 st lägenheter varav hälften 2:or resp 3:or) på aktuell plats. I bilagor redovisas förslag på bebyggelse som bör provas i form av förhandsbesked för byggnadslov.

Kontoret föreslår då att marken anvisas på marknadsmässiga villkor till AB Ekerö Bostäder för uppförande av bostäder, s k stadsvillor. Efter det att frågan om förhandsbesked för byggnadslov prövats får i så fall kontoret återkomma till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige med förslag om försäljningen av fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Intäkterna från försäljningen av tomterna får då svara mot exploateringskostnaderna för utbyggnad av området (gata mm).

Beslutet expedieras till
Teknik& Exploateringschef
Integrationschef Anders Anagrius
AB Ekerö Bostäder

Jonas Orring
Teknik & exploateringschef