

Interpellationssvar - Angående möjlighet till åtgärder under byggprocessen inom Ekerö Strand.

Tack Robert Oberascher för en viktig och bra interpellation. Bra att vi för dialog här i KF om Ekerö Strand för det finns fortfarande tid att göra något bra av området. Till att börja med så stod alla Ekerös partier bakom detaljplanen när den klubbades i kommunfullmäktige 2017-06-20. Det fanns diskussioner innan beslutet att kommunen själva skulle ta hand om och markanvisa den sk Henckeltomten till Ekerö Bostäder (fastigheten markanvisades istället till Wallfast), att vi skulle ha lägre p-tal samt bygga i trä.

Något att lära sig av detta är att rådighet över marken skulle ha varit bra i det här läget, för då skulle vi i kommunen kunna bestämma hur vi vill använda detaljplanens inbyggda flexibilitet, för detaljplanen är faktiskt ganska flexibel. I mittenstyrets budget har vi dessutom inriktningen att skaffa oss rådighet över mer strategiskt viktig mark.

Bilburna förorter kännetecknas ofta av högre hus och markparkeringar, eftersom det är det mest kostnadseffektiva sättet att bygga ur byggherrens perspektiv. Småstäder är lägre och tätare och parkeringar sprids ut i stadsväven och göms därmed undan. Det är denna småstad vi i mittenstyret egentligen vill bygga i Ekerö Strand. Tyvärr har byggherrarna hittills inte haft samma målbild.

Ekerö Strands detaljplan tillåter alltså byggandet av höga smala hus med stora markparkeringar, men detaljplanen tillåter även en tätare och lägre bebyggelse mer av en småstadskarakter med parkeringar som göms undan i carports eller garage med bostäder ovanför.

Varje kvarter har i detaljplanen en total byggrätt med en sk. bruttototalarea, BTA fördelat på ett intervallsatt antal våningar, vanligtvis är möjliga antalet våningar 4-6 st i detaljplanen inom tillåten byggyta. Sedan finns även en bonus att man får bygga ytterligare en våning om man skapar lokaler i bottenvåningen.

Byggherrarna kan, **om de själva så önskar**, på de flesta kvarteren bygga något bredare hus i mestadels fyra (IV) våningar och inom hela den byggbara ytan inom kvarteret och därmed med färre våningar och bilar i garage ändå få ut lika många säljbara eller uthyrningsbara kvadratmeter som detaljplanen medger.

Just denna disposition av byggrätterna har bl.a undertecknad i många möten med markägarna som är JM, Skanska och Wallfast vädjat om. Vi har haft minst tre vädjandemöten vardera mellan Skanska, Wallfast och JM och oss i styret att bygga lägre och bredare och troliga bort markparkeringarna. Vår stadsarkitekt har också länge kämpat för detta. Med JM gick det inte, men för Skanska och Wallfast lever hoppet att de ska lyssna.

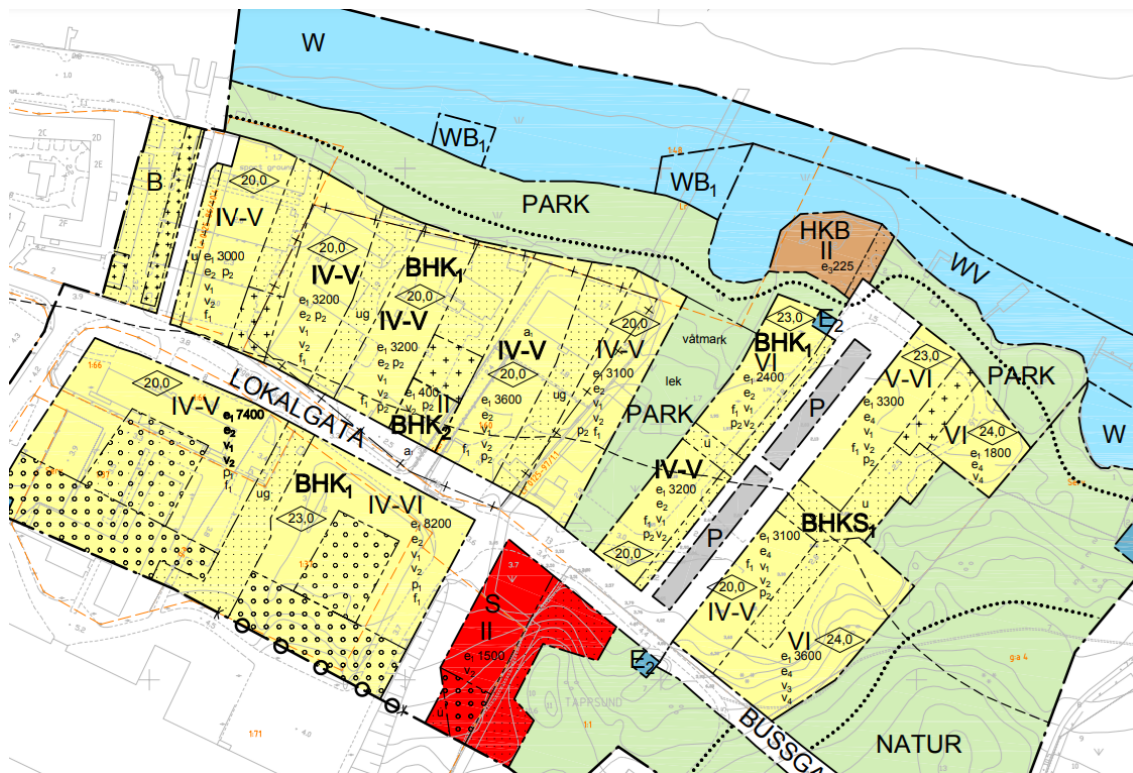
Emellertid så fick vi JM att frivilligt plantera fler träd längs gatan och parkeringen för att göra det mänskligare, minska den urbana värmeöns som betong och asfalt skapar och med träd ta ner hushöjderna visuellt.

Makten hur man vill bygga vid en flexibel detaljplan på kvartersmarken ligger hos markägaren (som tyvärr inte är kommunen, förutom förskolan som ju blivit riktigt vacker). Viktigt att poängtera, att när väl byggherren bestämt hur de vill bygga, klubbat projektet i sin styrelse och det följer detaljplanen, kan vi inte neka dem bygglov - eftersom de har en byggrätt som betingar ett

markvärde. Om vi från politiken i beslut frångår villkoren i detaljplanen är det i princip omöjligt att få rätt vid en juridisk prövning av bygglov.

Om vi nekar bygglov trots detaljplan så kommer vi med stor sannolikhet att få krav på vite från byggbolagen, men det är inte det värsta. Vi kommer dessutom att bli stämplade och få ryktet om oss att vara en rättsosäker kommun vad gäller äganderätten vilket vore förödande.

Därför är den bästa vägen framöver att vi på både politisk och tjänstemannanivå fortsatt håller en god dialog med byggföretagen.



Figur 1. Detaljplan för Ekerö Strand där romerska tecken visar antalet våningar, romben maximal byggnadshöjd, e1-antalet BTA som finns som byggrätt i varje kvarter. Byggbar yta är de ytor som saknar skaffering.

Fredrik Ohls (L)

Kommunfullmäktige Samhällsbyggnadsnämnden

Ekerö 20 oktober 2024