

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan- mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan Rymningen 22:10

Förslag till utskottets beslut

Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan

Ärendet

Bakgrund



Rymningen 22:10 i centrala Örsundsbro.

Enköpings Hyresbostäder AB (EHB) har inkommit med en ansökan om planbesked för Rymningen 22:10 i Örsundsbro. Det är den norra delen av kvarteret mellan Enköpingsvägen och Skolvägen, strax söder om Örsundsbroskolan.

Idag har EHB 14 radhuslägenheter på denna plats i en långsträckt byggnad med en våning uppförd 1970. Sex av lägenheterna har i dagsläget radonvärden som trots pågående och genomförda åtgärder fortfarande ligger över gränsvärdet. Strålningen kommer i huvudsak från inbyggda byggnadselement i blåbetong.

EHB har genomfört en statusbesiktning som gör gällande att nuvarande byggnader har ett stort underhållsbehov under kommande 5-årsperiod.

Sammantaget med EHBs uttalade målsättning att aktivt verka för att tillskapa bostäder i kransorter söker EHB därför planbesked för att möjliggöra förtätning på en centralt belägen fastighet med idag låg nyttjandegrad. EHB har med Tengbom och WSP skissat på två radhuslängor med fyra lägenheter i två plan samt två punkthus i tre plan med olika lägenheter. Totalt har EHB räknat på att kunna få plats med 45-50 lägenheter inom området.



Tidig skiss som EHB skickat med planansökan. (OBS! Norr är åt höger i skissen)

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

I översiktsplanens kapitel Bebyggelseutveckling beskrivs bebyggelseutvecklingens tre fokusområden, det vill säga områden dit tillkommande bebyggelse huvudsakligen bör lokaliseras. De tre fokusområdena är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra
- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk
- Mälarnära boende.

Översiktsplanen håller på att revideras och kompletteras med markanvändningskartor för kransorterna. För Örsundsbro finns en fördjupad översiktsplan från 1995 som alltså gäller. I den pekas aktuellt område ut som fortsatt bostadsområde. Ingenting under pågående process med revidering av denna markanvändningskarta indikerar att platsen skulle behövas för något annat än fortsatt bostadsändamål.

2015 genomfördes en ortsanalys av Örsundsbro med omland. Ett av önskemålen från invånarna var att det skapas ett mer varierat bostadsutbud i Örsundsbro och särskilt hyresrätter med mindre lägenheter efterfrågas. Det skulle kunna underlätta flyttkedjor inom Örsundsbro där människor dels får möjlighet att bo kvar inom tätorten när villan börjar kännas för stor, samtidigt som befintliga villor då blir tillgängliga för andra. Ett annat önskemål var att underlaget för utveckling av Örsundsbro centrum ökar så att serviceutbudet kan bevaras eller växa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en förtätning med fler hushåll än idag inom Rymningen 22:10 skulle vara positiv för Örsundsbro. Den aktuella fastigheten uppfyller kriterierna för åtminstone två av översiktsplanens fokusområden: tätorter och befintliga kollektivtrafikstråk. Avståndet till Mälaren är heller inte långt om man ser Örsundaån som en förlängning av Mälaren. Läget är centralt med direkt närhet till offentlig och kommersiell service, liksom god tillgång till kollektivtrafik.

EHBs initiala skisser med åtta radhuslägenheter och två flerbostadshus bedöms vara ett lämpligt komplement i Örsundsbro som annars domineras av småhus. Just runt centrala Örsundsbro finns ett visst utbud av lägenheter i flerbostadshus och radhus. Men som ortsanalysen visat skulle det behövas fler.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en förtätning enligt EHBs ambition är i linje med det som övergripande dokument sagt om Örsundsbro. Det skulle handla om en förtätning med byggnadsvolymer och bostadsformer som redan finns i centrala Örsundsbro närhet, men som det bedöms skulle behövas fler av. Exakt hur stora byggrätter som slutligen blir aktuella och hur dessa placeras inom fastigheten behöver dock studeras och samrådats under planprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning är hårt belastad och har vakanser under hösten 2022. Samtidigt är det prioriterat att skapa fler bostäder i attraktiva kransorter. Bedömningen är att en planprocess kan inledas under våren 2023 och slutföras under 2024.

Utifrån redovisat stöd i översiktlig planering bedöms planprocessen kunna bedrivas med standardförfarande.

EHB avser anlita egen konsult som tar fram planhandlingar och gör erforderliga utredningar. Själva myndighetsdelarna i planprocessen får inte läggas på konsult. Kommunens planavdelning bedömer att utrymme för dessa arbetsuppgifter kan frigöras under senare delen av hösten 2022 och under 2023. Preliminärt skulle en färdig detaljplan kunna vara klar för antagande runt årsskiftet 2023-2024.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-08-29

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Enköpings Hyresbostäder AB