

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Komstadius
0171-62 52 67
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för del av Salnecke 1:10

Förslag till beslut

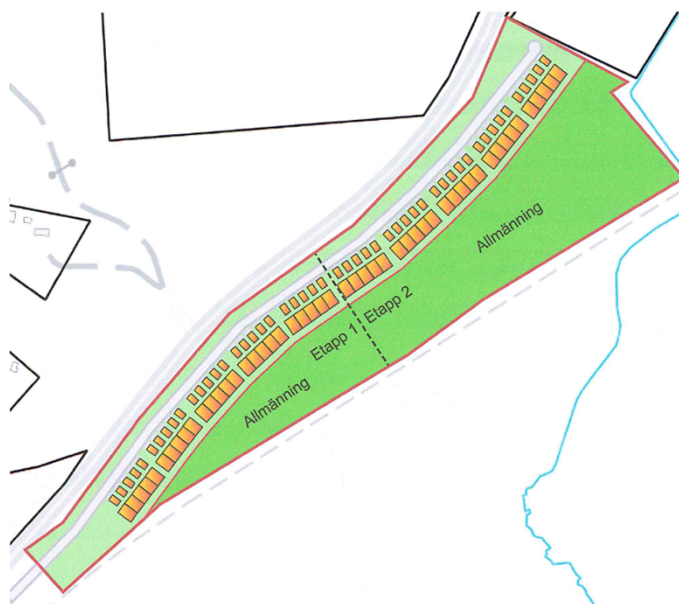
Förslag till utskottet

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att kunna bygga bostäder inom Salnecke 1:10.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att påbörja planprocess med ett inledande programskede som skall omfatta nordöstra Örsundsbro.

Beskrivning av ärendet

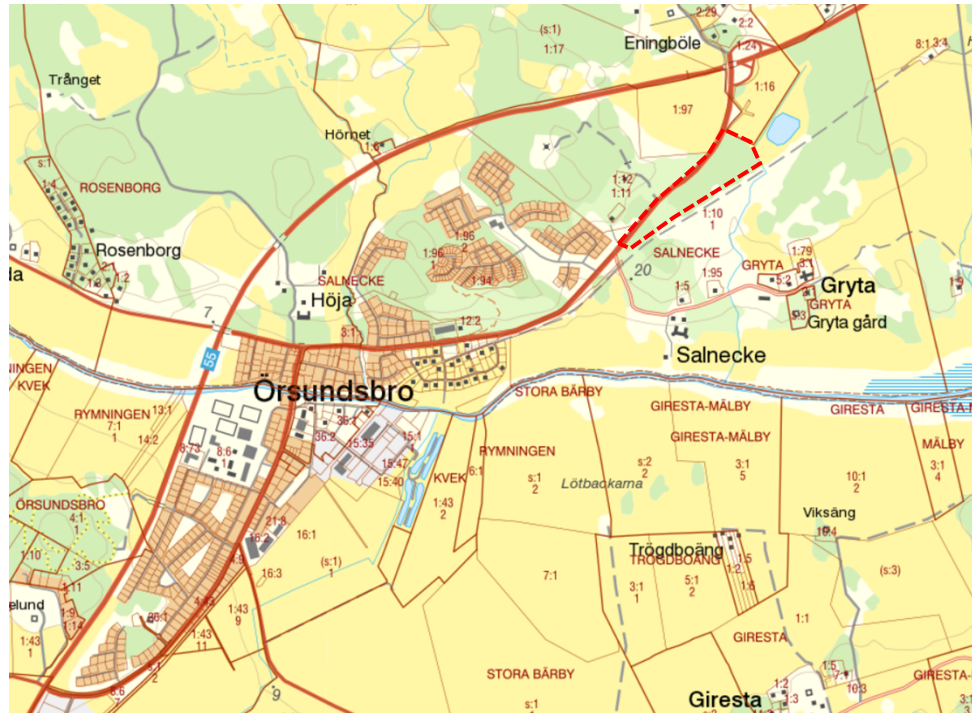
Ägaren till Salnecke 1:10 har ansökt om planbesked för att möjliggöra byggnation av radhusbebyggelse på del av fastigheten. Till ansökan har bifogats principskisser på den tänkta bebyggelsen som omfattar cirka 50 radhus.

SITUATIONSPLANESKISS

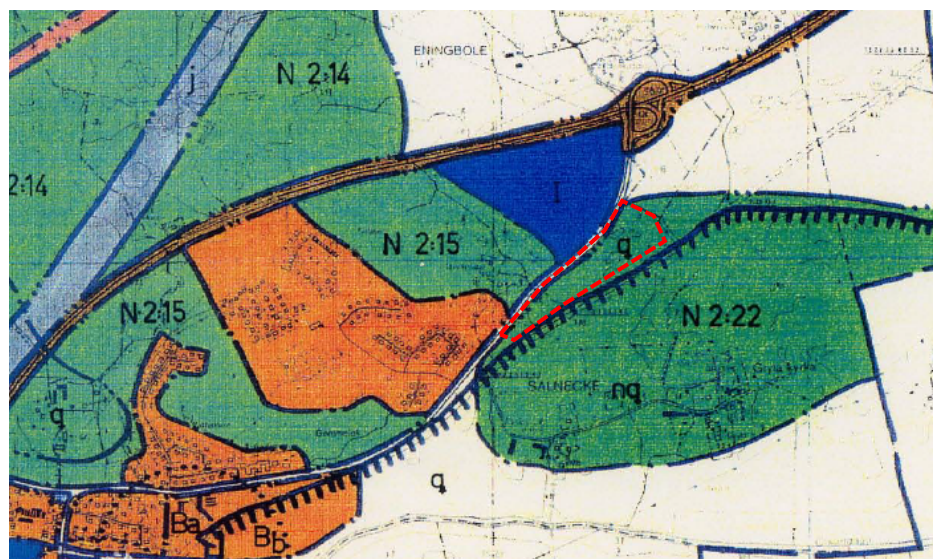


Bilden är en illustrationsskiss hämtad ur ansökan.

Det aktuella området ligger cirka 400 meter norr om Salnecke slott, mellan den gamla banvallen och Uppsalavägen i nordöstra Örsundsbro. Området är idag bevuxet med i huvudsak lövskog (blandskog och planterad björk) men har tidigare till största delen nyttjats som åkermark. Det aktuella området ligger cirka 2 km från centrala Örsundsbro med livsmedelsbutik och skola. Till Salnecke förskola är avståndet cirka 600 meter.



Bilden ovan visar det aktuella områdets läge i Örsundsbro. Bilden nedan är ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen från 1995.



Området är inte planlagt sedan tidigare. För Örsundsbro's tätort som helhet finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) från 1995. Det aktuella området ligger inom ett utpekad närströvmråde (N2:22) i denna FÖP.

Den fördjupade översiktsplanen är i flera avseenden föråldrad och samhällsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att göra särskilda fördjupningskapitel för kommunens kransorter när ny kommuntäckande översiktsplan (ÖP) skall tas fram. Fördjupningskapitlen kommer då att ersätta tidigare fördjupade översiktsplaner för kransorterna. Arbetet med ny kommuntäckande översiktsplan skall påbörjas under senare delen av 2018 och beräknas vara färdig för antagande under 2020.

Den del av Salnecke 1:10 som ansökan avser ligger precis utanför område med förordnande om landskapsbildsskydd och riksintresse kulturmiljö (K51 Gryta). Området ligger inom område av riksintresse för Mälaren. Inom det ansökta området finns en registrerad fornlämning, en hällristning. Med tanke på förekomst av fornlämningar i övriga närområdet kommer troligen arkeologi behöva utredas inför eventuell framtida byggnation.

Vatten- och avloppsnätet i Örsundsbro har kapacitetsbrist, ytterligare anslutningar kan endast ske i liten omfattning. Skolan i Örsundsbro är idag full och prognoserna pekar på en ökning av elevunderlaget redan utan ytterligare utbyggnad av tätorten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett tillskott av bostäder i Örsundsbro är positivt och något som framkom under arbetet med ortsanalyserna att Örsundsbroborna önskar sig. Ett tillskott av bostäder innebär dock behov av satsningar på infrastruktur och skola i området för att klara befolkningsökningen. Det föreslagna området ligger strategiskt till för utpendlare, nära riksväg 55 och med busshållplats på Uppsalavägen. Men området ligger också relativt långt från Örsundsbro's service i form av skolor, handel och vård. En exploatering i detta läge kan riskera att bli ett satellitområde som inte strukturellt hänger samman med övriga tätorten.

Gällande fördjupad översiktsplan ger inget stöd för bostadsbebyggelse i området. I samband med att arbetet med ny kommuntäckande översiktsplan drar igång skall dock en översyn av gamla ställningstaganden ske. Detta måste ske med hänsyn till många parametrar där inte minst förutsättningarna för utbyggnad och uppdimensionering av vatten- och avloppsnätet är en viktig fråga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bostäder på den föreslagna platsen och/eller i dess närhet kan vara en lämplig utveckling. Detta behöver dock utredas på ett mer övergripande plan, vilket kommer att göras inom ramen för översiktsplanearbetet. För att vinna tid skulle frågan kunna hanteras i ett

planprogram där grundförutsättningarna, exempelvis vatten- och avloppsförsörjning, sker samordnat med KÖP-arbetet. Programmet bör då omfatta ett större område, den nordöstra delen av Örsundsbro (Salnecke-området).

Programmet skall ge svar på om och var eventuell ny bostadsbebyggelse är möjlig att lokalisera inom det som var utpekad som närströvområden i nordöstra Örsundsbro i gällande FÖP (N 2:22 och N2:15) utifrån platsens förutsättningar i form av natur-, kultur- och friluftsvärden samt möjlighet att integrera nya bostäder med omgivningen. Programmet skall också redovisa när en utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp kan vara möjligt att genomföra och vilka konsekvenser exploateringen får för utbyggnad av övrig infrastruktur, skola och barnomsorg. Genom att utreda frågan i ett program som sker delvis samordnat och parallellt med ÖP-arbetet, behöver det efterföljande detaljplanearbetet inte avvakta att översiktsplanen antas.

Om programmet och det parallella KÖP-arbetet visar att bostadsexploatering är möjlig kan fortsatt detaljplanearbete följa och en detaljplan bedöms kunna vara färdig för antagande under andra halvan av 2020.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Kopia till:
Sökande