



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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Detaljplan för Romberga 11:4 och 11:5**

### **Förslag till beslut**

#### **Förslag till utskottet**

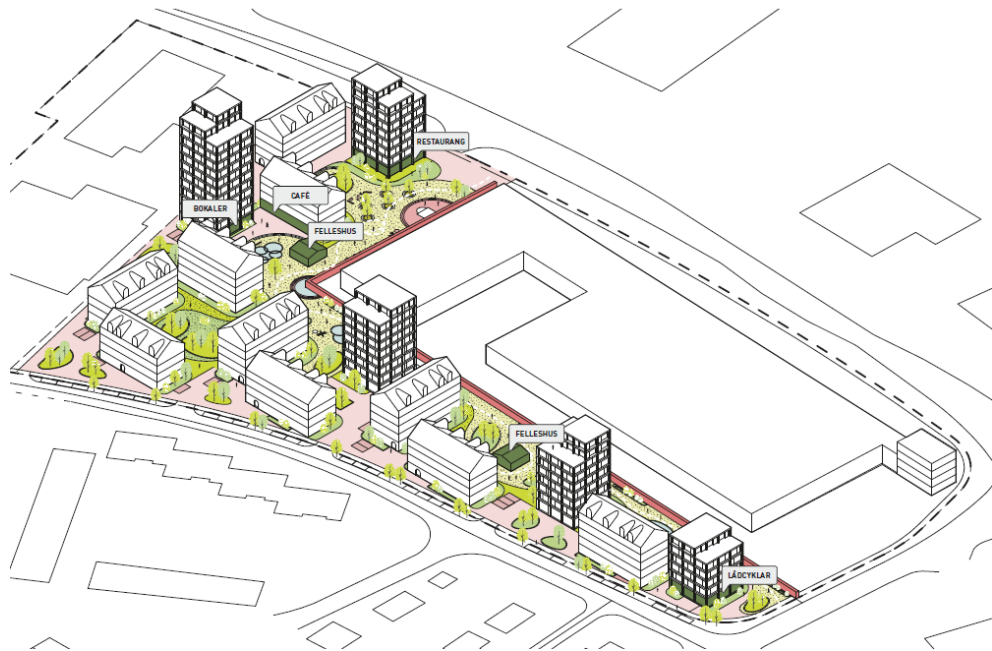
Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

### **Beskrivning av ärendet**

Ägaren av fastigheterna Romberga 11:4 och 11:5 ansöker om planbesked för fastigheterna med avsikt att, utöver den verksamhet som finns i befintlig byggnad, kunna få bebygga fastigheterna med bostäder. I ansökan som också åtföljs av en konceptbeskrivning med illustrationer anges följande:

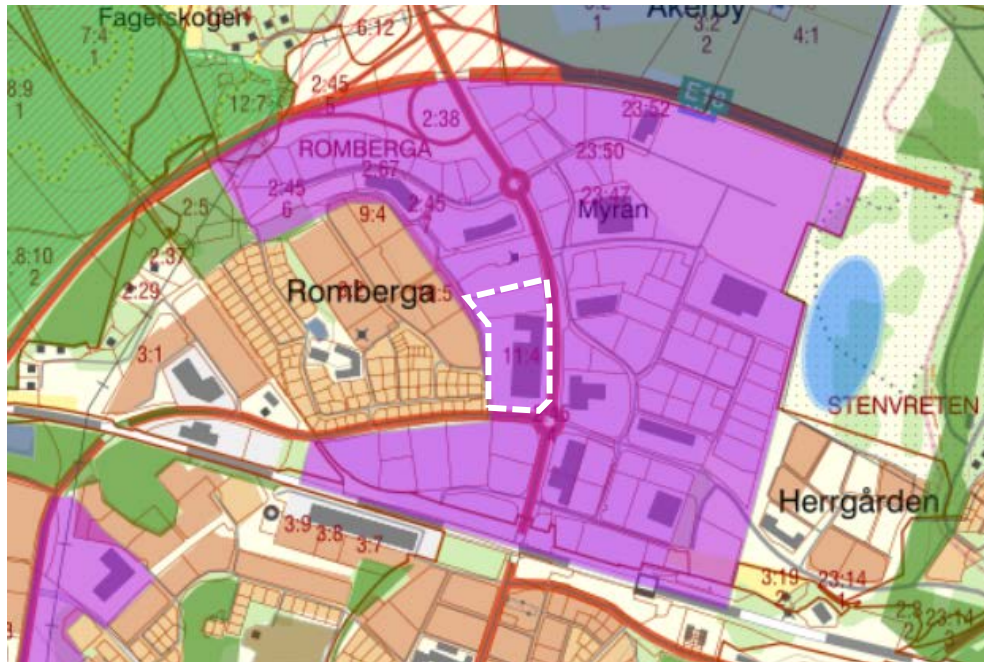
*”Med utgångspunkt i platsens förutsättningar och utmaningar presenteras ett koncept och en volymskiss för hur Romberga kan förtätas och utvecklas till ett levande bostadsområde som uppfyller ambitionerna som beskrivs i kommunens översiktsplan. Målsättningen är att ändra fastigheternas detaljplan för att möjliggöra exploatering av bostäder på mark som idag är oexploaterad.”*

Av konceptbeskrivningen framgår att det man tänker sig omfattar cirka 25 000 kvm BTA fördelat på tegellängor i 4-5 våningar, träpunktshus i 6-13 våningar och gemensamma samlingslokaler i en våning (så kallade felleshus). Detta uppges motsvara 265 lägenheter. I sitt förslag har man också inrymt 171 bilplatser och då beräknat utifrån ett P-tal om 0,8 som räknats ned till 0.64 med mobilitetsåtgärder. Bilplatserna omfattar 130 platser i garage, 26 platser som kantstensparkering längs Sämskarvogatan och 15 platser som markparkering inom kvarteret.



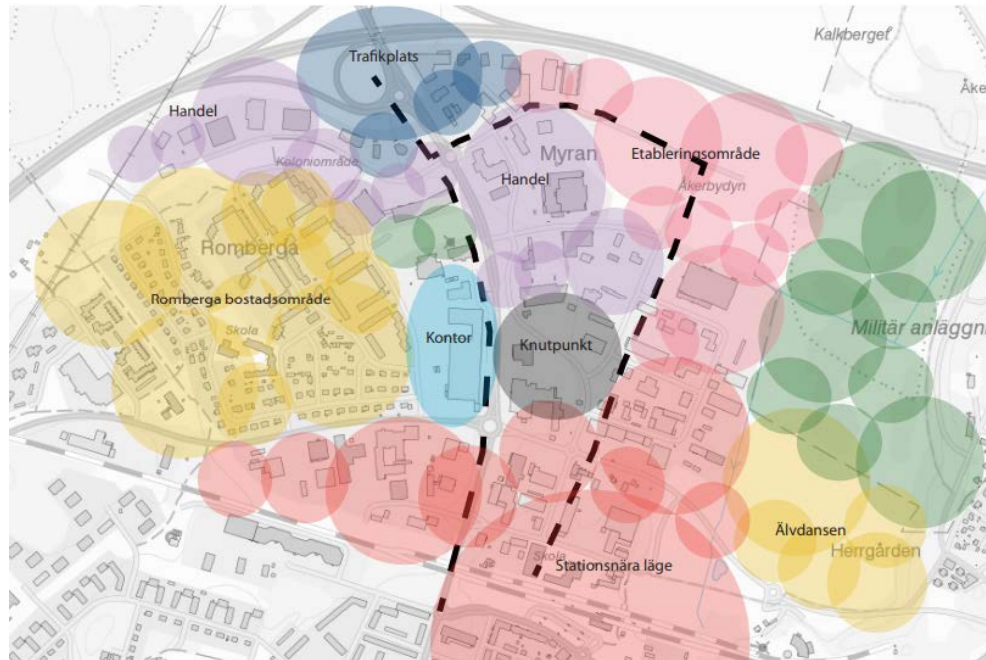
Ovan och till vänster  
illustrationer ur  
konceptbeskrivning  
bifogad ansökan om  
planbesked.

### Gällande planer och program



Bilden visar Enakartan med FÖP:ens markanvändningslager. Det tänkta planområdet är markerat med vit streckad linje. Det lila området som de aktuella fastigheterna ligger inom är område för geografisk fördjupning – Myran.

Den fördjupade översiktsplanens kapitel om Myran grundar sig på utvecklingsprogrammet som togs fram 2015 för området. Området väster om Salavägen vid det gamla Asehuset (ljusblått område i kartan nedan) pekas ut som lämpligt som kontorsområde. Närheten till kommunikationer gör även att utbildningsverksamheter skulle vara lämpligt enligt FÖP och utvecklingsprogram för Myran. För att koppla ihop området med Romberga bostadsområde skulle det även vara möjligt att komplettera med bostäder.



Kartan är hämtad ur utvecklingsprogram för Myran från 2015 och återfinns också i den fördjupade översiktsplanen.

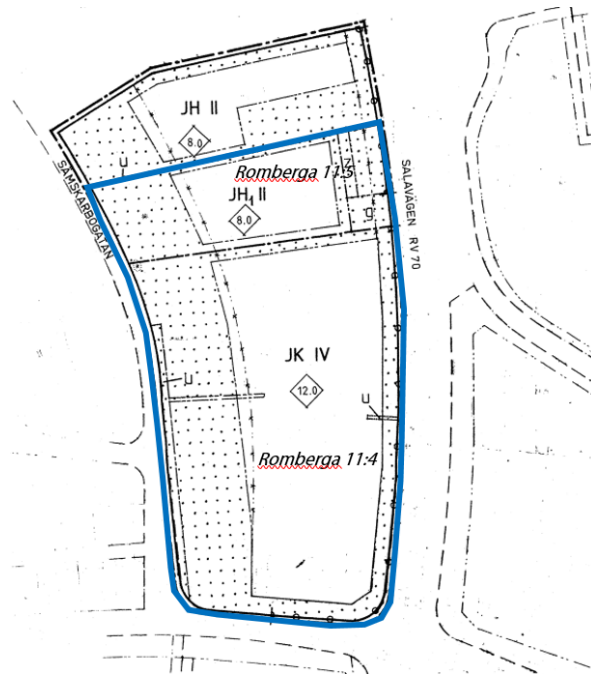
För stadsdelen Romberga anges i fördjupade översiktsplanen följande övergripande planeringsprinciper:

#### Planeringsprinciper Romberga

- Kommunen bör arbeta för att minska omgivande vägars barriäreffekt för bostadsdelen av stadsdelen
- Vid exploatering ska kommunen sträva efter att få in bostadsrätter och villabebyggelse i stadsdelen.
- Hänsyn behöver tas till grundvattenförekomsten inom stadsdelen och vattenskyddsområdets föreskrifter skall beaktas.
- Omvandling av Myranområdet bör ske i enlighet med utvecklingsprogrammet från 2015.
- Stadsdelen behöver tillgängliggöras för oskyddade trafikanter.
- Parker, lekplatser, aktivitetsytor och grönområden bör ses över och kompletteras.
- Den sammanhängande gröstrukturen och stråken ska värnas när stadsdelen växer.
- Fagerskogen ska bevaras, utvecklas och skyddas i form av kommunalt naturreservat.
- Behovet av dagvattenåtgärder ska beaktas.

För fastigheterna gäller detaljplan 188 från år 1990. För fastigheten Romberga 11:4 är ändamålet industri och kontor i fyra våningar och för fastigheten Romberga 11:5 gäller användningen industri och handel. Mot Sämskarbogatan gäller för båda fastigheterna en bred zon med prickmark. Området utgörs idag huvudsakligen av relativt flacka gräsytor som nyttjas som grönområde av Rombergaborna.





Bilden visar utdrag ur  
plankarta för gällande  
plan, 188.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

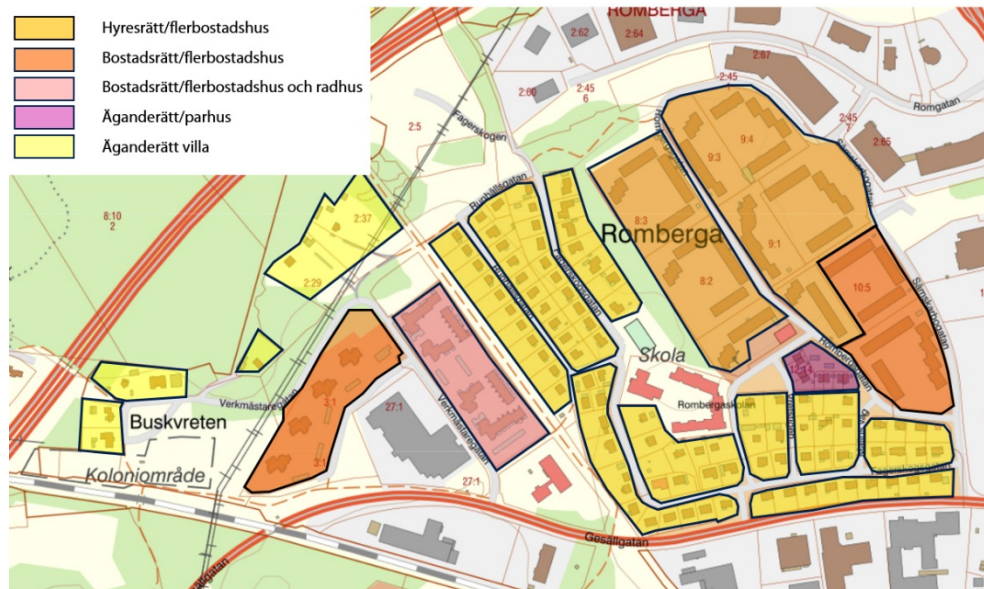
Romberga byggdes ut under 1950-60-talen och redan i den första stadsplanen för Romberga skapades en zon av industrimark söder och öster om det nya bostadsområdet. Zonen tillsammans med de intilliggande genomfartsgatorna (Salavägen och Gesällgatan) och järnvägen har en barriäreffekt på stadsdelens bostadsområde. Så småningom kom E18 när den drogs utanför staden att innebära en barriär på återstående sidor i norr och väster.

Under 2010-talet har kvarvarande åkermark och tidigare Romberga IP mellan bostäderna och E18/Salavägen planlagts och byggts ut till handelsområde. I och med det finns få kvarvarande luckor inom och i anslutning till bostadsområdet. En sådan lucka som ännu finns är den obebyggda delen av fastigheten Romberga 11:4. Ytan som idag består av en öppen gräsmatta tolkas troligen av många Rombergabor som allmän plats. Men en förtätning inom dessa fastigheter skulle om det görs på rätt sätt ändå kunna innebära ett första steg i en bättre länkning av bostadsområdet Romberga till den övriga staden.

Om och när bostäder skall byggas i Romberga pekar FÖP:en på att det bör vara i första hand villabebyggelse och i andra hand bostadsrätter. Riktlinjen får ses som en ambition att skapa mer variation i upplåtelse- och boendeform i stadsdelen som idag domineras av hyresrätter i flerbostadshus.

Merparten av flerbostadshusen i Romberga tillkom under perioden 1961 till 1964, då byggdes nästan 1000 lägenheter i stadsdelen. EHB äger knappt 700 av dessa

men i området finns också Riksbyggen och HSB representerade med bostadsrättshus. I Romberga finns också knappt 100 enbostadshus, huvudsakligen från 1950- talet och många av den då tidstypiska egnahems-storleken om cirka 70-90 kvm



Bilden visar ytmässig fördelningen av olika upplåtelse- och boendeformer i Romberga.

En annan av FÖP:ens riktlinjer för stadsdelen Romberga är att parker, lekplatser, aktivitetsytor och grönområden bör ses över och kompletteras. Att den sammanhängande gröstrukturen och stråken ska värnas när stadsdelen växer är en annan. Med tanke på att de offentliga grönytorerna är relativt få och små i Romberga är det viktigt att det när bostadsförtätningar görs i stadsdelen lämnas plats för tillräckligt med utevistelseyta i anslutning till de nya bostäderna. Utnyttjandegraden bör mot bakgrund av detta inte tillåtas vara allt för hög vid förtätning i området.

I den interna diskussion som förts med kommunens olika förvaltningar i samband med beredningen av ärendet pekas bland annat på problem med föreslagen parkerings- och trafiklösning, brist på tillräcklig utemiljö och risk för trafikbuller och störningar från intilliggande verksamheter. Närheten till kontors-/industribyggnaden är också en faktor som talar för att en mindre tät bebyggelse är att föredra, för att kunna inrymma både parkeringsbehov som uppstår med den nya bebyggelsen och den som befintlig verksamhet alstrar och detta kan inte lösas inom gatumarken. Det kan också krävas avstånd för att parera för eventuella störningar från verksamheten och ytor för att hantera det dagvatten som uppstår vid en förtätning. Från VA-avdelningen signaleras att behov av förstärkningar för att ansluta nya bostäder i detta läge måste utredas och att ett genomförande utifrån detta och

mängden redan pågående planeringsprojekt i staden, kan behöva vänta ett antal år.

I det förslag som åtföljer ansökan om planbesked föreslås en relativt tät bebyggelse i flerbostadshus. Oavsett om bostäderna skulle upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt, vilket inte kan regleras i detaljplan, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att förslaget inte innebär det komplement som stadsdelen bäst behöver. Och i en situation där planberedskapen för bostäder får sägas vara god och med fler stora pågående planprojekt med bostäder i övriga staden, finns ingen anledning att frångå den fördjupade översiktsplanens ambition att komplettera området på det sätt som bäst berikar bostadsbeståndet i området.

För att skapa mer variation i bostads- och upplåtelseformer bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att ett bostadssegment i form av till exempel radhus eller liknande småhusbebyggelse i kombination med utevistelseyta för bostäderna och stråk för gång och cykel mellan Sämskarbogatan och Salavägen, bättre skulle komplettera stadsdelen. Området skulle också kunna vara lämpligt plats att lokalisera förskola/skola till eller för lokalisering av ytterligare kontorslokaler.

Med utgångspunkt i ovanstående resonemang bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den ansökan som ställts till kommunen i rubricerat ärende inte bör ges ett positivt planbesked.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

Kopia till:  
Sökande