

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Kommunstyrelsen

Uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Plogen 12–13 och att förbereda markanvisning

Ärendet

Efterfrågan på bostäder för äldre förväntas öka. Kommunstyrelsen fattade den 19 juni 2023 (§ 125) beslut om planeringsinriktning för ett antal fastigheter som idag används för socialnämndens behov och för den särskilda kön för seniorboende. I planeringsinriktningen ingick att planera för ett trygghetsboende i Enebyberg, närmare bestämt inom fastigheterna Plogen 11, 12 och 13. Nu föreligger ett förslag till Start-PM för att ta fram en detaljplan för att möjliggöra för trygghetsbostäder där samt att förbereda en markanvisning för trygghetsboendet.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen antar start-PM för planläggning av Plogen 12 och 13 i Enebyberg för flerbostadshus för trygghetsboende.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram ny detaljplan med utgångspunkt i framtaget start-PM för trygghetsbostäder inom Plogen 12 och 13 samt del av Enebyberg 1:105.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att förbereda markanvisning av Plogen 12 och 13 för uppförande av flerbostadshus för trygghetsboende samt integrering av befintliga byggnader på Plogen 11 i trygghetsboendet.

Bakgrund

Vid kommunstyrelsens sammanträde 19 juni 2023 (§ 125) fastställdes planeringsinriktning för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14 i Djursholm samt för Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 i Enebyberg enligt tjänsteutlåtande daterat 2023-05-30. Planeringsinriktningen innebär ett uppdrag att planera för ett trygghetsboende inom fastigheterna Plogen 11, 12 och 13. Nu föreligger ett förslag till start-PM för detaljplanearbete samt förslag till inriktning för arbete med markanvisning.

Kommunstyrelsen noterade att planeringsinriktningen innebär att nuvarande system för kö till kommunens seniorboende till Tröskan 22, Plogen 11–13 och Skrindan 1 förutsätts upphöra senast när trygghetsboende om ca 50 bostäder i Enebyberg är säkerställt.

Det här föreslagna uppdraget följer kommunfullmäktiges beslut av den 9 maj 2022 (§ 47) med vilket kommunstyrelsen uppdrogs att ta fram en

Tekniska kontoret
Dag Björklund

planeringsinriktning innehållande möjligheten till trygghetsboende i Enebyberg.

Tekniska kontorets utredning

Som grund för beslutad planeringsinriktning med trygghetsboende på fastigheterna Plogen 12 och 13 har framförts att kommunen har rådighet över marken som fastighetsägare och kan ange villkor i markanvisning som i vart fall initialt säkerställer upplåtelseformen. Det centrala läget i Enebyberg medför också att objektet bedöms som lämpligt för ett trygghetsboende.

En tidig volymstudie har tagits fram som indikerar att det är möjligt att uppföra ett nytt trygghetsboende med ca 50 bostäder på fastigheterna Plogen 12 och 13. De radhus som renoverats inom Plogen 11 är tänkta att ingå i ett framtida trygghetsboende och ingå i den tänkta markanvisningen tillsammans med Plogen 12 och 13 med en byggrätt för flerbostadshus för trygghetsboende. Elva småhus i dåligt skick försvinner och nettotillskottet av bostäder för äldre i Enebyberg blir i storleksordningen 40 lägenheter.

Ett inledande arbete för att förbereda en markanvisning har påbörjats men bör koordineras med processen att ta fram en ny detaljplan, med syfte att möjliggöra för nya trygghetsbostäder. En lämplig tidpunkt för markanvisning bedöms vara efter plansamråd men före färdigt förslag för granskning enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Fastigheterna Plogen 11–13 ingår i en gemensamhetsanläggning som disponerar del av marken som behöver tas i anspråk för ny bebyggelse. En särskild fråga att lösa i projektet är ändring av gemensamhetsanläggningen eller att bebyggelsen anpassas till dess nuvarande omfattning.

Vid pågående planering för ny bebyggelse öster om Enebybergsvägen har en framtida utformning av Enebybergsvägen studerats. Placering och utformning av ny bebyggelse inom Plogen 12 och 13 bör anpassas till den framtida utformningen av vägen och vara en del av ett attraktivt och funktionellt framtida gaturum.

Tekniska kontorets bedömning

Givet det uppdrag som finns för att skapa möjlighet för trygghetsboende i Enebyberg bedömer tekniska kontoret att ett sådant projekt inom Plogen 12 och 13 är optimalt. Kommunen äger marken och kan därför sätta villkor för projektet i samband med markanvisningen. Det är endast ett begränsat antal bostäder som idag disponeras av socialnämnden som berörs under projektets gång vilket bör kunna hanteras inom den ordinarie verksamheten för att upprätthålla ansvaret för bostadsförsörjning.

En planprocess bör inledas för att möjliggöra tillskapande av trygghetsbostäder inom Plogen 12 och 13 samt intilliggande mark vid Enebybergsvägen som är en del av Enebyberg 1:105. Lämplig placering och utformning av föreslagen bebyggelse studeras under planprocessen.

Datum 2024-01-09 **Diarienummer** KS 2023/0342

Tekniska kontoret
Dag Björklund

Handläggning av planen föreslås ske med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

Konsekvenser för barn och unga

Projektet har inga direkta konsekvenser för barn och unga. I det fall äldre som flyttar in i de nya bostäderna lämnar större bostäder ökar utbudet för yngre familjer som efterfrågar större bostäder. I den pågående planeringen för en förnyad Enebybergsväg vid Enebybergs centrum torde säkerheten öka för barn som passerar vägen till exempel på väg till sin skola.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med detaljplan och markanvisning betalas av kommunstyrelsens anslag för driftinvesteringar under 2024 och 2025. Intäkter från markanvisning bedöms kunna komma in under 2026 eller 2027 varvid ett totalt överskott uppstår.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Plogen 12–13 och att förbereda markanvisning
2. Förslag till Start-PM Plogen 12–13
3. Kommunstyrelsens beslut, 2023-06-19 § 125
4. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-05-30

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden