

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Ming Engstrand

0701626441

Ming.engstrand@enkoping.se

## **PM underlag till beslut om detaljplan för del av Galgvreten 2:35.**

### **Förslag till utskottets beslut**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att inleda en planprocess för att pröva möjligheten att planlägga en del av fastigheten Galgvreten 2:35 för bostäder och förskola.

### **Bakgrund**

Kommunens Lokalförsörjning har begärt att avdelningen för strategisk planering tar fram en ny detaljplan för en del fastigheten Galgvreten 2:35 för att möjliggöra uppförandet av ett nytt vård- och omsorgsboende och en ny förskola. På platsen finns i dagsläget två kommunala verksamheter, den Öppna förskolan samt Enögla förskola vars lokaler har ett tidsbegränsat bygglov till år 2027, med möjlighet till förlängning till år 2032. Bakgrunden till planförfrågan är att både Utbildningsnämnden och Vård- och omsorgsnämnden uppmärksammat ett lokalbehov för respektive verksamhet. Utifrån befolkningsprognos 2024 beräknas den generella minskningen av antalet barn i kommunen utebli i Enöglas upptagningsområde som istället beräknas ligga kvar på dagens nivåer. På grund av detta behöver förskoleplatserna i Enögla förskola på sikt ersättas. Vidare medför demografiska förändringar att andelen äldre ökar med 66 procent fram till år 2040 vilket föranleder ett behov av nya vård- och omsorgsplatser. Såväl vård- och omsorgsboendet som förskolan finns med i kommunens investeringsplan och budget.

# Geografisk lokalisering



Figur 1: Fastigheten Galgvreten 2:35 markerad i blått, och ungefärlig del av fastigheten som berörs av aktuell planförfrågan markerad med röd ring.

Fastigheten Galgvreten 2:35 är en större kommunal fastighet lokaliserad i västra delen av centrala Enköping. Den del av fastigheten som avser planförfrågan utgör cirka 2 hektar. Preliminär avgränsning för området redovisas med rödstreckad linje i bilden nedan.



Figur 2: Ortofoto från 2024 med ungefärlig avgränsning för området som avser planförfrågan.



# Förslag

På uppdrag av Lokalförsörjningen har Pelago arkitektur och Nivå Landskapsarkitektur tagit fram ett tidigt skissförslag för föreslagen åtgärd. Förslaget omfattar ett vård- och omsorgsboende i fem våningar plus vind innehållandes 80 bostadslägenheter, samt en typförskola i två plan med plats för 160 barn. I skissen har bebyggelsen placerats med ett avstånd om 120 meter från Västerleden och 50 meter från kraftledningen. Parkering och varumottagning har förlagts i nordväst med angöring från Örtagatan. Öppna förskolan föreslås fortsatt verka i befintliga lokaler. Samlokalisering av verksamheterna bedöms innebära större koncernnytta genom att möjliggöra samnyttjande av tillredningskök och infrastruktur.



## ENÖGLA VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE SAMT FÖRSKOLA

### BYGGNADER

- A. Vård- och omsorgsboende
- B. Produktionskök
- C. Förskola
- D. Öppna förskolan, befintlig byggnad behålls
- E. Tillfällig förskola (rivs efter nybyggnation)
- F. Komplementbyggnad
- G. Befintlig komplementbyggnad
- H. Avfallscontainer/Molok

### GÄRDAR OCH UTEMILJÖ

- 1. Vård och omsorgsboende, ca 1550 kvm
- 2. Förskolegård, ca 6100 kvm, 38 kvm/barn (160barn)
- 3. Naturområde för utflykt, ca 900 kvm
- 4. Entrétorg/möbleringszon

### INFRASTRUKTUR OCH TRAFIK

- I. Personal- och besöksparkering för vårdboende och restaurang, 42 platser
- II. Parkering förskola, 17 platser
- III. Sophämtning
- IV. Varumottagning
- V. Cykelparkering
- VI. Avstånd 50m från kraftledning
- Befintligt träd, läge tolkat, ej exakt
- + Nytt träd, schematisk placering

Figur 4: Illustrationsskiss, Nivå Landskaps Arkitektur. Skissen är ett tidigt förslag på möjlig utformning som kommer behöva bearbetas i en eventuell planprocess.

Till vardera verksamheter föreslås en utemiljö som för vård- och omsorgsboendet beräknas till 1550 kvm och till förskolan 6100 kvm. Detta motsvarar cirka 19 kvm per bostadslägenhet och 38 kvm per barn räknat på 160 barn.



Figur 3: Volymskiss, Pelago arkitektur & Nivå Landskapsarkitektur. Illustrationen är en tidig volymstudie som behöver ses över i en eventuell planprocess.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Fördjupad översiktsplan 2018

Det aktuella området ingår i den fördjupade översiktsplanens fokusområde Västerleden (Kraftledningsstråket) och är utpekad för skola, förskola och bostäder.

Planeringsprinciperna för fokusområdet, gul ruta nedan, handlar sammanfattningsvis om att överbrygga Västerledens barriäreffekt, tillskapa nya mötesplatser, beakta grönstråk och befintlig grönska, samt minska hårdgjorda ytor och omhändertaga dagvatten.



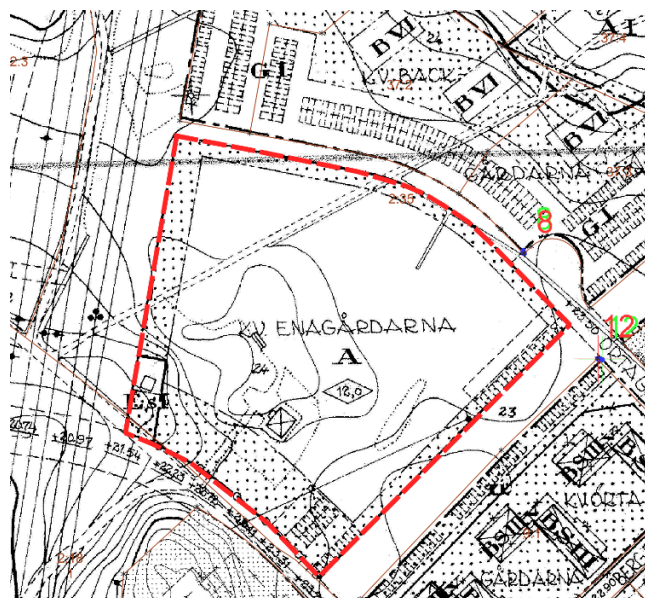
#### Planeringsprinciper Västerleden

- Fler korsande gång- och cykelstråk behöver tillkomma över Västerleden för att minska barriäreffekten.
- En utvärdering av vilka grönytor i kraftledningsstråket som ska sparas och utvecklas till grönsläpp ska genomföras.
- Ny bebyggelse bör vändas så att den öppnar sig mot vägen.
- Parkeringar bör tillkomma under husen för att inte ta annan mark i anspråk.
- Ytor behöver reserveras för svackdiken eller infiltrationsstråk längs Västerleden eller längs en parallell gång- och cykelväg.
- Området bör bebyggas med blandade upplåtelseformer och mötesplatser placeras på båda sidorna om vägen.
- Skollokaler och gårdar bör utformas flexibelt så att de även kan användas som mötesplatser under kvällstid.
- Det finns ett stort behov av aktivitetsytor, parker och mötesplatser i stadsdelen.
- Andelen hårdgjorda ytor på skolgårdarna behöver ses över och åtgärdas.
- Kraftstationen bör bevaras och anpassas för lämplig verksamhet.
- Området runt centrum bör utvecklas och öppnas upp.
- Trygghetsskapande åtgärder som exempelvis belysning och skötsel behöver genomföras i det offentliga rummet.
- Området runt aktivitetsytan vid torget ska utvecklas med fler aktiviteter exempelvis park.
- Den sammanhängande grönsstrukturen och stråken ska värnas när stadsdelen förtätas.
- Grönstråket öster om Västerleden samt genom området och ut mot Ullunda anses extra viktigt och ska bevaras när stadsdelen utvecklas.

Figur 5: Föreslagen utveckling och planeringsprinciper för fokusområdet Västerleden. Röd ring illustrerar ungefär det område som avser aktuell planförfrågan.

### Gällande detaljplaner

För området utgör Stadsplan 129 från 1970 gällande detaljplan. Den del av fastigheten som avser planförfrågan är huvudsakligen planlagt för **A**-Allmänt ändamål. Med allmänt ändamål avses samhällsnyttiga allmänna verksamheter. Högsta byggnadshöjd inom användningsområdet är 12 meter. Det finns även ett mindre område med användningen **Es**-Transformatorstation.



Figur 6: Utsnitt från planmosaiken, för aktuellt område utgör stadsplan 129 gällande detaljplan.



## Nuvarande förhållanden

### Markföroreningar och markbeskaffenhet

Områdets är förhållandevis flack, och marken utgörs av lera, morän och berg. Det markområde som utgörs av morän och berg utgör även ett område med hög (orange) grundvattenkänslighet vilket kan påverka placeringen av byggnader och lämpligheten att infiltrera dagvatten. Det kan även innebära att planerade parkeringsytor behöver förses med oljeavskiljare. Övriga delar av området har måttlig (gul) grundvattenkänslighet.



Figur 7: Jordarter & grundvattenkänslighet

Kännedom om befintliga markföroreningar inom området saknas. Däremot har det mellan 70- och 2010-talet stått en grundskola på platsen varför spår av PCB från byggnaden kan förekomma inom området. Det finns även information om en brandsläckningsinstats på fastigheten och på norra grannfastigheten (Galgvreten 37:3) har det tidigare funnits en handelsträdgård.

## Befintlig bebyggelse & natur



Figur 8: Preliminärt avgränsningsområde markerat med rödstreckad linje, grönt representerar ungefärlig avgränsning av befintlig förskolegård.

Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i tre till sex våningar. Inom området utgörs bebyggelsen av Öppna förskolan lokaliserad i en röd envåningsbyggnad, samt Enögla förskola lokaliserad i ett par gråa barackbyggnader. Norra delen av området utgörs av grusade eller asfalterade ytor som nyttjas för parkering eller inte nyttjas alls. På förskolegården finns en äldre ek, och utmed kanten av området mot Enöglavägen, längs gång- och cykelvägen i öster, samt i norr växer flera alléträd. I sydväst finns en grönyta med naturlig karaktär som frekvent nyttjas av förskolan som en kompletterande utemiljö. I anknäytning till denna finns även en transformatorstation.



Figur 9: Enögla förskola, Google maps.



Figur 10: Öppna förskolan, Google maps.

## Trafik och kollektivtrafik

Området angränsar till Enöglavägen i söder och cirka 90 meter väster ut ligger den lite större vägen Västerleden. Angöring till förskolorna sker från norr via Örtagatan som är en mindre lokalgata vilken även angör omkringliggande flerbostadshus.

Parkeringsytorna nyttjas av personal och besökare till förskolorna, samt antas även nyttjas av boende i närområdet. Närmsta busshållplats är Västerledskyrkan cirka 50 meter väster ut på Enöglavägen. Tillgängligheten till gång- och cykelnätet är god med tre separata GC-stråk i anslutning till området, varav ett går under Västerleden och förbinder området med bostadstadsområdet på andra sidan vägen.

## Kraftledning

Cirka 50 meter väster ut löper tre stycken kraftledningar, vilka kan ha en viss omgivningspåverkan i form av buller och elektromagnetiska fält. Kunskapsläget kring hälsopåverkan av långvarig exponering för svaga magnetfält är i dagsläget osäker. Svenska kraftnät utgår från referensvärdet på 0,4  $\mu\text{T}$  som en utredningsnivå för när det är rimligt att vidta åtgärder för att reducera påverkan från elektromagnetiska fält. Detta är dock inte ett gränsvärde. Enligt svenska myndigheter saknas vetenskapligt underlag för att motivera gränsvärden för exponering av svaga elektromagnetiska fält. Istället rekommenderas försiktighet vid planering av bostäder, skolor och förskolor, och planering av bebyggelse inom 50 meter från en kraftledning ska anmälas till Svenska kraftnät. På sikt planeras en omlokalisering av ledningarna, men i nuläget är de en förutsättning som behöver beaktas i en eventuell planprocess.

## Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Föreslagen utveckling med ett nytt vård- och omsorgsboende och en ny förskola bedöms långsiktigt bidra till att trygga kommunal service. Utvecklingen är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen, möjliggör en effektivare markanvändning och större funktionsblandning i närområdet. För att genomföra föreslagen åtgärd krävs en ny detaljplan som medger högre bebyggelse, vilket utifrån omgivande sexvåningsbebyggelse bedöms som lämpligt.

Områdets närhet till separata gång- och cykelvägar och busshållplats bedöms utgöra goda förutsättningar för ett hållbart resande. I en planprocess behöver framtaget skissförslag bearbetas för att säkerställa ett effektivt nyttjande av mark. Parkeringens föreslagna lokalisering och omfattning ska ses över. Lokaliseringen behöver anpassas i förhållande till befintlig trädallé, samt för att säkerställa goda förutsättningar för en eventuellt framtida utveckling av kraftledningsstråket om befintliga ledningar utgår. Vidare kan omfattning med fördel effektiviseras genom exempelvis samnyttjande eller en parkeringsreduktion. I en planprocess kan även lämpligheten av fler bostäder utöver omvårdnadsboendet utredas.

Förslaget bedöms vidare kunna bidra till att utveckla och förbättra platsens grönstruktur och ekologiska värden. För att skapa en sammanhängande grönstruktur bör utemiljöerna utformas utifrån befintlig grönska, såsom eken och omkringliggande alléer och genom att integrera öppna dagvattenlösningar kan ytterligare estetiska och pedagogiska värden tillföras. Grönytan i sydvästra delen av området innehåller rekreativa värden och erbjuder en stimulerande lekmiljö för barnen i förskolan varför det är viktigt att bevara ytans naturliga inslag.

Kännedom om tidigare handelsträdgård på grannfastigheten samt tidigare brandsläckningsinsats och skolbyggnad inom området innebär att det kan finnas föroreningar i marken varför en miljöteknisk markundersökning behöver genomföras. Dialog om lämplig utredningsnivå ska föras med miljöavdelningen i efterföljande planprocess. Ytterligare frågor som behöver utredas i en planprocess är buller från omkringliggande vägar, dagvattenhantering, och påverkan från intilliggande kraftledningar.

Ovanstående frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för en detaljplanprocess, och förvaltningens samlade bedömning är att markens lämplighet för föreslaget ändamål bör prövas i en planprocess. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsens Plan-, mark, och exploateringsutskott ger förvaltningen i uppdrag att inleda en detaljplanprocess för att pröva möjligheten att planlägga en del av fastigheten Galgvreten 2:35 för bostäder och förskola.

Eftersom aktuellt ärende är en kommunal planförfrågan avses detaljplanprocessens uppstart och tidplan ske i dialog mellan Lokalförsörjningen och Avdelningen för strategisk planering. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas, och planen bedöms kunna hanteras genom standardförfarande.

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef detaljplan

Ming Engstrand  
Planarkitekt