



Handläggare

Ming Engstrand

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av fastigheten Galgvreten 2:35

Förslag till 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 del av fastigheten Galgvreten 2:35 för bostäder och förskola.

Beskrivning av ärendet

Kommunens lokalförsörjning har begärt att avdelningen för strategisk planering tar fram en ny detaljplan för del av fastigheten Galgvreten 2:35. Detta för att möjliggöra uppförandet av ett nytt vård- och omsorgsboende med plats för 80 lägenheter samt en ny förskola med plats för 160 barn. Bakgrunden till begäran är ett uppmärksammat lokalbehov baserat på demografiska förändringar samt ett tidsbegränsat bygglov för Enögla förskolas nuvarande lokaler. Bygglovet gäller fram till år 2027 och är möjligt att förlänga till längst 2032.

Fastigheten Galgvreten 2:35 är lokaliserad i västra delen av Enköpings tätort och utgörs av en större kommunal fastighet. Den del av fastigheten som är aktuell för planuppdraget utgör ca två hektar och är lokaliserad längs Enöglavägen mittemot Västerledskyrkan. På platsen finns i dagsläget öppna förskolan och Enögla förskola vars förskoleplatser på sikt behöver ersättas.

Gällande detaljplan för området utgörs av Stadsplan 129 från 1970, enligt vilken området huvudsakligen är planlagt för A-allmänt ändamål som avser samhällsviktiga allmänna funktioner. Bebyggelse får uppföras till en

byggnadshöjd om 12 meter. Eftersom vård- och omsorgsboendet föreslås uppföras i fem våningsplan plus vind krävs det en ny detaljplan som medger högre bebyggelse på platsen. Utöver detta innebär förslaget att en ny typförskola i två plan samt ett gemensamt tillredningskök uppförs. De båda åtgärderna finns med i kommunens investeringsplan och budget.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar och andra relevanta aktörer. Ärendet har även diskuterats inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden, där även representanter från teknik- och serviceförvaltningen medverkar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av avdelningen strategisk planering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Avdelningen för strategisk planering har sammanställt en bilaga till tjänsteskrivelsen, "PM underlag till beslut", som är en fördjupad beskrivning av relevanta planeringsförutsättningar. För att ta del av den fördjupade genomgången och bedömningen av ärendet hänvisas till bilagan.

Föreslagen åtgärd är förenlig med utvecklingsinriktningen i kommunens fördjupade översiktsplan och bedöms bidra till att trygga kommunal service. Utvecklingen möjliggör för en effektivare markanvändning i ett bostadsnära läge med goda förutsättningar för ett hållbart resande. I en planprocess behöver skissförslaget bearbetas för att säkerställa ett effektivt nyttjande av mark. Parkeringsytans lokalisering och omfattning ska ses över. Lokaliseringen behöver anpassas utifrån befintlig trädallé, samt för att säkerställa goda förutsättningar för en eventuellt framtida utveckling av kraftledningsstråket. Vidare kan omfattningen med fördel effektiviseras genom exempelvis samnyttjande eller en parkeringsreduktion. I en planprocess kan även lämpligheten av fler bostäder utöver omvårdnadsboendet utredas.

Vidare bedöms det finnas goda förutsättningar att höja kvalitén på utemiljön och tillföra ekologiska värden till platsen genom att hantera grönsstruktur, dagvatten och skyfall i ett samlat grepp utifrån befintliga förutsättningar.

Grönytan mot Enöglavägen i sydväst utgör en stimulerande lekmiljö för barnen i förskolan varför ytans karaktär med naturliga inslag bör bibehålls.

Inga kända markföreningar finns inom området, men kännedom om tidigare markanvändning, brandsläckningsinsats och skolbyggnad innebär att en markteknisk miljöundersökning behöver genomföras. Dialog om lämplig utredningsnivå ska föras med miljöavdelningen.

Delar av marken är lokaliserad i ett område med hög grundvattenkänslighet vilket kan påverka lämpligheten att infiltrera dagvatten, samt innebära att parkeringsplatserna behöver förses med oljeavskiljare.

Ytterligare frågor som behöver hanteras inom ramen för en detaljplaneprocess är:

- dagvattenhantering & skyfallshantering
- påverkan från buller
- påverkan från kraftledningar
- trafikallstring.

Ovanstående frågor bedöms kunna hanteras i en planprocess och förvaltningens samlade bedömning är att markens lämplighet för föreslaget ändamål bör provas i en planprocess. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att inleda en detaljplaneprocess 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 detaljplaneprocessens 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 ett standardförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnader för eventuella utredningar och planläggning kommer att regleras i ett planavtal och därmed bekostas av kommunens fastighetsavdelning.

Sociala eller 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

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2026-02-26
- PM underlag till beslut, 2026-02-26

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

- Sökande
- Detaljplaneenheten, för åtgärd