

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Yasaman Ghanavi  
yasaman.ghanavi@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Bilaga 1 – underlag till beslut gällande planbesked för Galgvreten 34:1, kv. Hornugglan - nytt omvårdnadsboende**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Galgvreten 34:1.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Galgvreten 34:1 och skicka det på samråd.
3. En ny detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen och miljöbalken 6 kap. 6 §.

### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i form av omvårdnadsboende inom fastigheten Galgvreten 34:1. Detaljplanen syftar också till att bevara den befintliga envåningsbyggnaden som har använts som kyrka och att skapa förutsättningar för en ny funktion som kompletterar bostadshuset.

## Bakgrund

Enköpings Hyresbostäder (EHB) äger fastigheten Galgvreten 34:1, som är planlagd för bostadsändamål (stadsplan från 1964 och detaljplan från 1996). Fastigheten är bebyggd med flerbostadshus i en L-formad bebyggelsestruktur i tre våningar i den södra och östra delen av fastigheten.

Enligt EHB är lägenheterna inom fastigheten i behov av omfattande renovering, och det bedöms inte som ekonomiskt försvarbart att genomföra de renoveringsåtgärder som byggnaden behöver och samtidigt erbjuda hyresgästerna en rimlig hyresnivå. EHB har därför, efter att ha utrett olika alternativa lösningar för att kunna bevara byggnaden, beslutat att evakuera lägenheterna och riva byggnaden. Mot bakgrund av Enköpings stora behov av omvårdnadsboende har EHB inkommit med en ansökan om planbesked för ett nytt omvårdnadsboende inom fastigheten Galgvreten 34:1.

## Plandata

Fastigheten Galgvreten 34:1 är belägen i den västra delen av Enköpings stad, i ett bostadsområde i anslutning till Västerleden, väg 55 och E18. Fastigheten är 1,4 hektar stor.



*Karta visar planområdets preliminära avgränsning.*

## Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

Fastigheten är redan planlagd och bebyggd med bostäder, och är inte utpekad för ny användning i kommunens fördjupade översiktsplan för Enköpings stad.

Fastigheten ligger inom område som därmed skall fortsätta nyttjas för pågående huvudmarkanvändning, dvs bostäder. Markens lämplighet för bostadsändamål är redan prövad. Fastigheten ligger inom området "västerleden" i den fördjupade översiktsplanen för Enköping, i anslutning till ett "prioriterat grönområde". Området är värdefullt ur rekreations- och friluftsperspektiv.

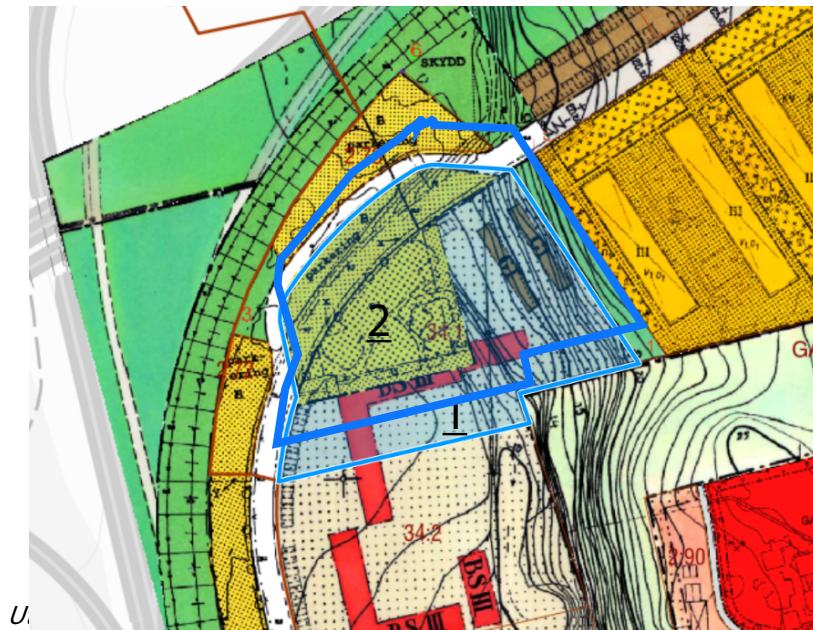
*FÖP 2040 för Enköpings stad. Aktuell fastighet är markerad med röd ring.*



Av utpekade planeringsprinciper för Västerleden är principen om att den sammanhängande grönstrukturen och stråken ska värnas när stadsdelen förtätas, relevant för Galgvreten 34:1.

### *Gällande detaljplan*

Fastigheten Galgvreten 34:1 (blåmarkerad i kartan nedan) berörs av två planer: stadsplan 108 från 1964, som reglerar bostadsändamål/sammanbyggda hus samt garage i en våning, och detaljplan 312 från 1996. I detaljplanen från 1996 är marken prickad och korsad och får endast bebyggas med uthus och garage. Det befintliga bostadshuset inom fastigheten är därmed planstridigt.



*Ortofotot. Aktuell fastighet är markerad med streckad linje.*



*Markägoförhållanden*

Marken ägs av Enköpings Hyresbostäder, kommunens bostadsbolag.

**Nuvarande förhållanden***Stadsbild och karaktär*

Fastigheten ingår i en större stadsplan från 1964, kännetecknad av tidstypiska karaktärsdrag med flera enklaver av bebyggelse och stora, generösa grönytor – ofta parker, lekplatser och bostadsgårdar – mellan husen. Varje enklav har en egen bebyggelsetypologi som ger ett monotont men tydligt och enhetligt uttryck, i det här fallet trevåningslameller i orange tegel med vita detaljer.

Sedan 1980-talet har byggnaderna inom Galgvreten 1:34 successivt byggts om och använts för olika ändamål, däribland kontor och korttidsboende. I dag utgör bostäder endast cirka en tredjedel av byggnadernas totala yta.

Inom fastigheten har det tidigare även bedrivits förskoleverksamhet med tillhörande förskolegård. Verksamheten har nu flyttats till den nybyggda Ripans förskola.

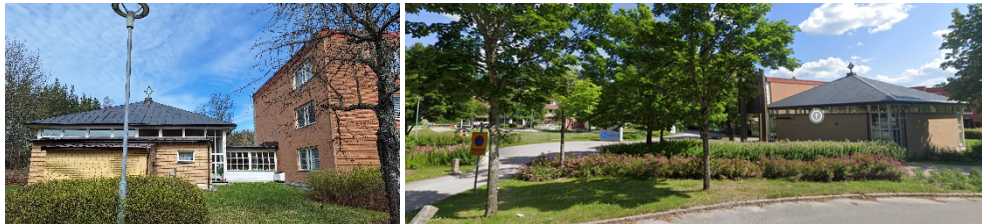


*Vy från nordväst. Befintliga bostadshusen och förskolegård/bostadsgården syns i bilden.*



*Vy från Havsörngatan sett söderut*

I övrigt finns Sankt Lars kyrka i den sydvästra delen av fastigheten, i en mindre envåningsbyggnad som genom en glaskorridor har bundits samman med bostadshuset. Sankt Lars kyrka är en stadsdelskyrka och invigdes 1984. Hyreskontraktet mellan kyrkan och EHB är uppsagt och kyrkan kommer att flytta ut sin verksamhet.

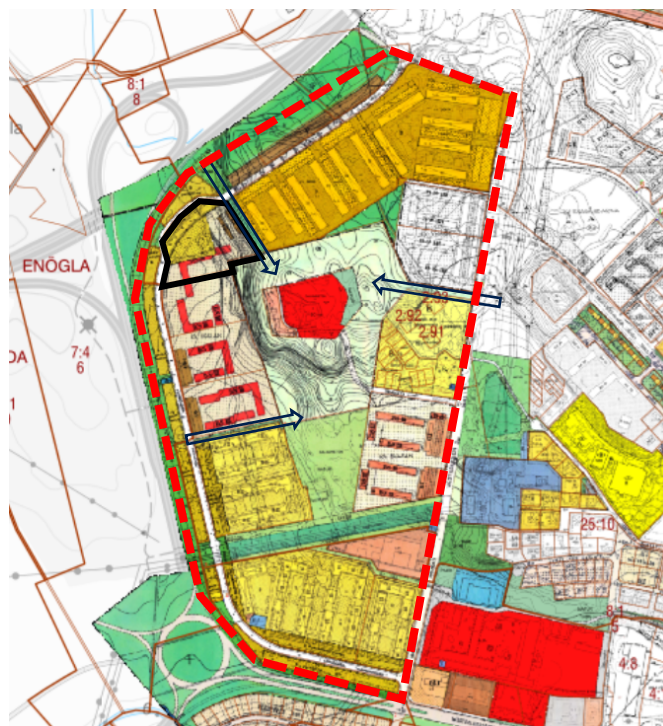


*Sankt Lars kyrkan med valmade tak syns i bilderna.*

### *Kulturmiljö*

Befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten, bestående av två trevåningslameller som möts vinkelrätt i den sydöstra delen av fastigheten, utgör en del av en större bebyggelsestruktur med en sammanhållen karaktär som kan vara betydelsefull ur ett kulturmiljöperspektiv.

Sankt Lars kyrka, med sin småskaliga volym och en takform som avviker från den övriga bebyggelsen i närområdet, bryter mot det i övrigt enhetliga och monotona uttrycket i området. Detta, tillsammans med byggnadens funktion som kyrka och målpunkt, kan innebära att kyrkan har ett visst kulturhistoriskt och socialt värde för stadsdelen.



*Utdrag ur planmosaiken. Aktuell fastighet är markerad med heldragen svart linje. Området med en mer enhetlig karaktär är markerade med röd streckad linje. Pilarna visar befintliga gångstråk till det grönprioriterade naturområdet enligt FÖP.*

#### *Trafik och kollektivtrafik*

Vägnät är utbyggt i anslutning till fastigheten Galgvreten 34:1, och fastigheten angörs via Havsörnsgatan. Närmaste busshållplats är Hornugglegränd, cirka 100 meter från fastigheten. Avståndet till Gustav Adolfs plan, med tillgång till fler busslinjer, är cirka 1,8 km.

#### *Gång och cykel*

Området har god tillgång till ett övergripande nät av gång- och cykelvägar. Ett befintligt gång- och cykelstråk löper längs Havsörnsgatan genom den nordvästra delen av fastigheten Galgvreten 34:1. Inom denna del av fastigheten är gång- och cykelstråket planlagt som kvartersmark, medan det i övrigt är beläget på allmän platsmark.

#### *Miljö*

Fastigheten Galgvreten 34:1 har, genom sitt läge, god tillgång till natur- och rekreationsområden inom gångavstånd. Fastigheten angränsar i öster till ett parkstråk som fungerar som entré till det utpekade prioriterade grönområdet i FÖP:en samt till Ripans skola. Ett annat naturområde, väster om Havsörnsgatan/väg 55, är också utpekad som ett prioriterat grönområde i FÖP:en. Området nås från Västerleden via en gångbro och längre söderut via en gångtunnel, vilket gör det till en viktig tillgång för stadsdelen.

Den befintliga bostads- och förskolegården utgörs i dag av en grön gårdsmiljö med inslag av flera större träd. Det befintliga gång- och cykelstråket som löper genom fastigheten, liksom den markparkering som är belägen inom fastigheten, kantas av trädplanteringar på båda sidor. Dessa trädplanteringar kan utgöra en allé som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken.

#### *Störningar och risker*

Fastigheten ligger i närheten av E18, som är en starkt trafikerad väg, vilket kan innebära störningar i form av trafikbuller. Trafikbuller behöver beaktas under planprocessen så att riktvärden enligt trafikbullerförordningen uppfylls.

E18 är en utpekad transportled för farligt gods. Fastigheten Galgvreten 34:1 ligger som närmast cirka 60 meter från E18, vilket innebär att risker kopplade till transporter av farligt gods på E18 behöver hanteras i den kommande planprocessen.

#### *Luftkvalitet*

Närheten till E18 kan innebära förhöjda halter av luftföroreningar. Det är därför viktigt att det i detaljplanen säkerställs att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken och tillhörande förordning uppfylls.

#### *Markföroreningar*

Flera släckinsatser med brandskum på fastigheten Galgvreten 34:1 kan ha gett upphov till PFAS-förorening i mark och grundvatten i området vilket behöver undersökas.

#### *Teknisk försörjning*

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det kan finnas underjordiska ledningar i de västra delarna av fastigheten som kan komma att beröras av den framtida utvecklingen. Detta behöver hanteras i den kommande planprocessen.

#### *Försvarmakten*

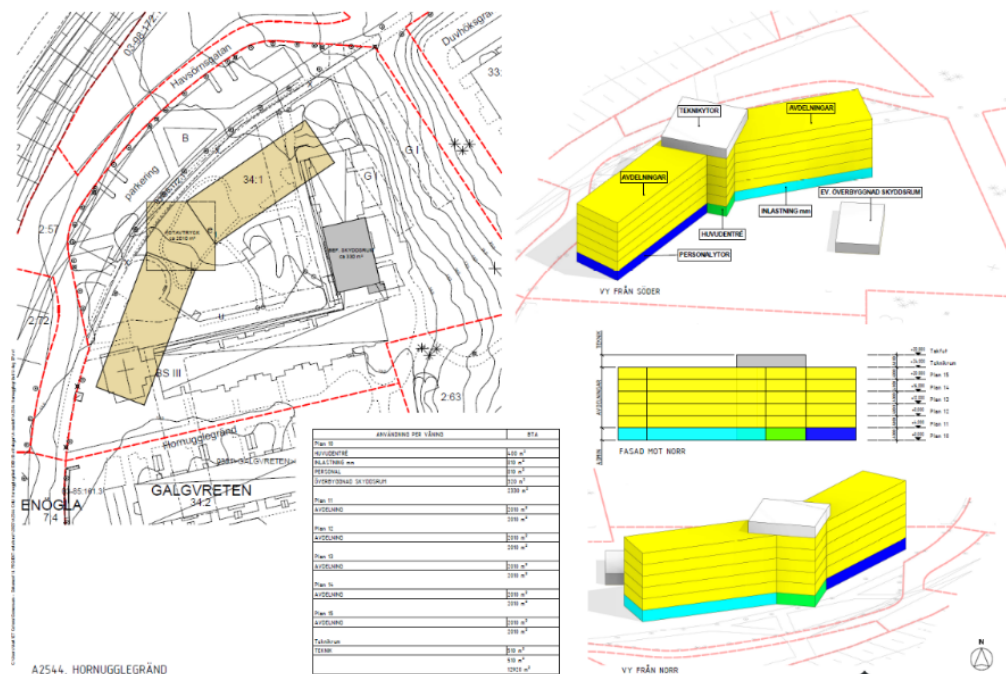
Fastigheten ligger inom försvarmaktens påverkansområde för väderradar.



## Planförslaget

Förslaget som har skickats in i samband med ansökan om planbesked redovisar en byggrätt om ca 13 000 kvm BTA i ett vinklat lamellhus i sex våningar, med en högre parti i mitten. Förslaget utgår från en rivning av det befintliga flerbostadshuset och Sank Lars kyrka. Enligt det inkomna förslaget är den nya bebyggelsen placerad i den nordvästra delen av fastigheten, vid den befintliga parkeringsplatsen.

I källarvåningen i det befintliga bostadshuset finns i dag ett skyddsrum om cirka 330 kvm som enligt EHB:s förslag ska bevaras och byggas på med en våning som skulle kunna utformas som komplementbyggnad.



Inskickad bilaga till planansökan, förslag till ny bebyggelse. EHB/Etcetra Arkitekter

## **Rivning och återbruk**

Inför ställningstagande till rivning och upprättande av ny detaljplan har EHB utrett olika alternativa lösningar, bl.a. på- och tillbyggnad av befintliga byggnader, återskapande av bostäder i befintliga byggnaderna samt omvårdnadsboende i befintliga lokaler. Genomförda tekniska, funktionella och verksamhetsmässiga utredningar visar sammantaget att de befintliga byggnaderna på fastigheten Galgvreten 34:1 har nått slutet av sin tekniska och funktionella livslängd. Byggnadernas konstruktion, planstruktur och installationslösningar innebär att de inte längre är ändamålsenliga för fortsatt användning, och bebyggelse saknar förutsättningar att på ett effektivt sätt uppnå dagens krav på energiprestanda och tillgänglighet, vilket medför risk för höga driftutsläpp, återkommande reinvesteringar och ett begränsat samhällsekonomiskt värde. Alternativet att bevara, och genomföra omfattande ombyggnader av byggnader med begränsad livslängd, låg energieffektivitet och bristande flexibilitet, bedöms enligt EHB leda till större klimatpåverkan över tid.

Enligt EHB möjliggör nybyggnation samtidigt selektiv rivning, materialåtervinning och återbruk samt uppförande av en byggnad med låg klimatpåverkan, lång livslängd och god anpassningsbarhet. Den nya byggnaden kan därmed bidra till minskad klimatpåverkan över tid och stödja kommunens mål om klimatneutralitet 2030. Läs mer om detta i bilaga 2 till denna tjänsteskrivelse!

**Planprocess**

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa gång PLEX beslutar i ärendet är när ett förslag till ny detaljplan ska antas.

**Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, varför en miljöbedömning inte behöver göras.

**Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

|            |                  |
|------------|------------------|
| Planbesked | maj 2026         |
| Samråd     | kvartal 1 2027   |
| Granskning | kvartal 2-3 2027 |
| Antagande  | kvartal 4 2027   |

**Planavtal**

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

**Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning**

Marken är redan ianspråktagen och bebyggd med bostäder. Platsen bedöms ha goda förutsättningar för bostäder, med tillgång till friytor och rekreativa områden både inom kvartersmark och på gångavstånd i närområdet, samt ett kollektivtrafiknära läge i Enköping. Mot denna bakgrund är förvaltningens sammanvägda bedömning att det finns förutsättningar att genom en ny detaljplan pröva lämpligheten av flerbostadshus i form av omvårdnadsboende på fastigheten. Dock behöver ett flertal frågor utredas under planprocessen för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån dagens regelverk och krav.

Mot bakgrund av Enköpings kommuns ambitiösa klimatmål ska bevarandet av befintlig bebyggelse inom fastigheten utgöra en utgångspunkt. Enligt kommunens översiktsplan och klimatstrategi ska det i första hand eftersträvas utveckling av befintlig bebyggelse genom renovering, uppdatering och effektivisering innan beslut om rivning tas. EHB har därför, i detta initiala skede, utrett huruvida det är möjligt att, genom vidtagande av nödvändiga åtgärder, ställa om den befintliga byggnaden inom fastigheten till ett omvårdnadsboende utan att behöva riva och bygga nytt.

Resultatet av de genomförda tekniska, funktionella och verksamhetsmässiga utredningar som har redovisats av EHB för kommunen (bilaga 2 till denna tjänsteskrivelse) visar sammantaget att de befintliga byggnaderna på fastigheten Galgvyren 34:1 har nått slutet av sin tekniska och funktionella livslängd, och byggnaderna saknar förutsättningar att på ett effektivt sätt uppnå dagens krav på energiprestanda och tillgänglighet, vilket medför risk för höga driftutsläpp, återkommande reinvesteringar och ett begränsat samhällsekonomiskt värde. Däremot kommer en selektiv rivning, materialåtervinning och återbruk samt uppförande av en byggnad med låg klimatpåverkan möjliggöra lång livslängd och god anpassningsbarhet. Den nya byggnaden kan därmed bidra till minskad klimatpåverkan över tid och stödja kommunens mål om klimatneutralitet 2030.

I samband med framtagande av ny detaljplan bör det utredas om den tidigare kyrkobyggnaden samt det befintliga skyddsrummet kan bevaras helt eller delvis. Detta med hänsyn till kyrkobyggnadens kulturhistoriska roll som tidigare samlingsplats i stadsdelen samt skyddsrummets betydelse ur beredskapsperspektiv.

I det kommande planarbetet ska de befintliga gröna värdena inom fastigheten värnas och tas till vara. Den befintliga bostads- och förskolegården med inslag av träd samt de eventuella alléträden längs gång- och cykelvägen och parkeringen ska så långt som möjligt bevaras. Vid nybyggnation ska bebyggelsen anpassas till naturvärden inom eller i anslutning till fastigheten, så att skyddsvärda träd och en eventuell allé kan bevaras. I den kommande planprocessen ska det utredas vilken gårdsyta som krävs för att säkerställa en god boendemiljö, exempelvis med avseende på tillräcklig friyta, funktionalitet och dagvattenhantering.

Det befintliga gång- och cykelstråket som löper genom fastigheten utgör en del av gång- och cykelvägen längs Havsörnsgatan och binder samman stadsdelen med de centrala delarna av Enköpings stad. Stråket ska bevaras och ny bebyggelse ska placeras med hänsyn till gång- och cykelvägens läge samt det utrymme som krävs för drift och underhåll. I den kommande



detaljplaneprocessen ska även hänsyn tas till det befintliga parkstråket öster om fastigheten, så att stråket bibehåller sin tydliga och allmänt tillgängliga karaktär. Parkstråket och den grönyta som i dag ingår i fastigheten Galgvreten 34:1 och är planlagd som kvartersmark bör överföras till allmän platsmark, för att säkerställa tydlighet i ansvar för drift och skötsel.

Vid prövning av högre bebyggelse, i form av påbyggnad eller uppförande av en ny byggnad, ska den tillkommande bebyggelsen anpassas till sitt sammanhang vad gäller placering, utbredning, höjd och gestaltning, och komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Detta för att minimera eventuella konsekvenser för närmiljön.

Med hänsyn till fastighetens läge i närheten av E18 kan platsen vara utsatt för höga bullernivåer, risker kopplade till transporter av farligt gods samt förhöjda halter av luftföroreningar. Under planprocessen behöver nödvändiga utredningar tas fram som underlag för att kunna säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål i den nya detaljplanen. Utöver dessa frågor behöver även dagvattenhantering och eventuella markföroreningar utredas inom ramen för detaljplaneprocessen.

Planarbetet bedöms kunna påbörjas under kvartal 3 2026 med ett förslag färdigt för antagande kvartal 4 2027.