



Handläggare

Yasaman Ghanavi

Enhetschef detaljplanering

Miljö- och

Detaljplan 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 §.

Beskrivning av ärendet

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. 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.

Marken är redan ianspråktagen och bebyggd med bostäder. Platsen bedöms ha goda förutsättningar för bostäder, med tillgång till friyor och rekreativa områden både inom kvartersmark och på gångavstånd i närområdet, samt ett kollektivtrafikhärläge 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.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens förvaltningar och andra relevanta aktörer både inom kommunen och externt. Ärendet har även diskuterats inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden där även representanter från teknik- och serviceförvaltningen medverkar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Marken är redan ianspråktagen och bebyggd med bostäder. Platsen bedöms ha goda förutsättningar för bostäder, med tillgång till friyor och rekreativa områden både inom kvartersmark och på gångavstånd i närområdet, samt ett kollektivtrafikhärläge i Enköping. Mot denna bakgrund är förvaltningens sammanvägda bedömning att det finns förutsättningar för att genom en ny detaljplan pröva lämpligheten av flerbostadshus i form av omvårdnadsboende på fastigheten. Ett flertal frågor behöver 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 till planansökan) visar sammantaget att de befintliga byggnaderna på fastigheten Galgvreten 34:1 har nått slutet av sin tekniska och funktionella livslängd. 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. En selektiv rivning, materialåtervinning och återbruk samt uppförande av en byggnad med låg klimatpåverkan kommer att 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.

De befintliga gröna värdena inom fastigheten ska värnas och tillvaratas i det kommande planarbetet. 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.

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.

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.

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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, daterat 2026-05-06
- PM underlag till beslut, daterad 2026-05-06
- Ansökan om planbesked, daterad 2026-04-15
- Bilaga till ansökan om planbesked, underlag rivning och ny detaljplan, daterad 2026-05-06

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Patrik Holm, avdelningschef strategisk planering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Enköpings hyresbolag