



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

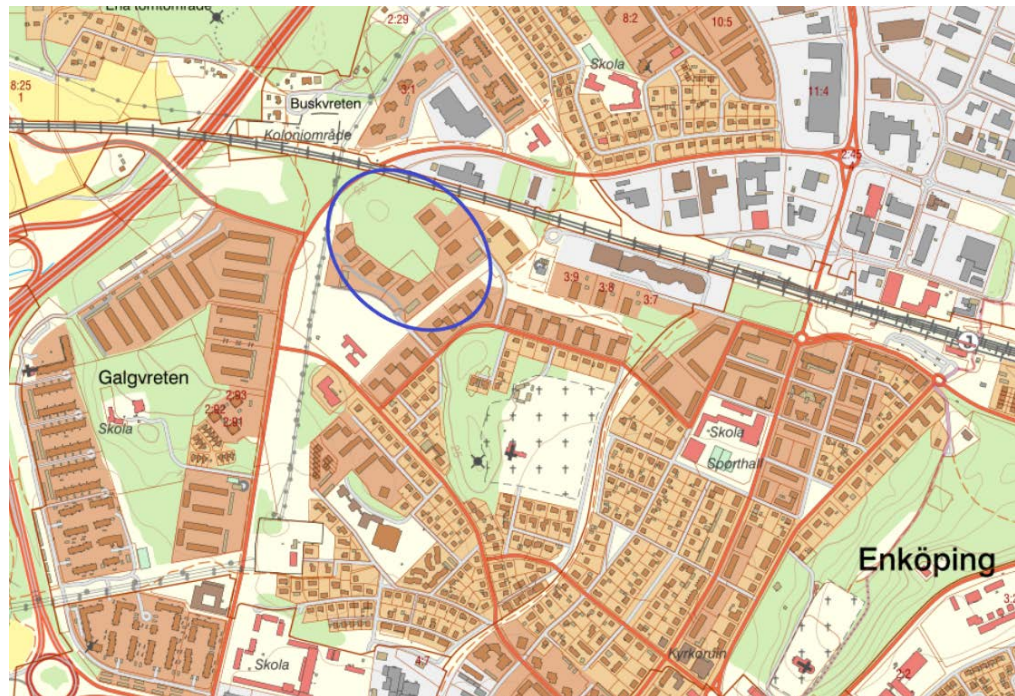
Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Galgvreten 37:1–3 och 39:1–2 – beslut om planbesked

Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

Ärendet



Cirkeln markerar planområdets läge i Enköping.

Bakgrund

HSB, som äger fastigheterna Galgvreten 37:1–3 och 39:1–2, ansöker om planbesked för fastigheterna med avsikt att möjliggöra upprättande av bostäder på Örtagatan och Fabriksgatan. På fastigheterna finns 10 befintliga punkthus med hyresrätter i sex våningar och i ansökan om planbesked önskar fastighetsägaren komplettera med två nya punkthus med sju våningar i samma stil och skala. HSB önskar även förvärva delar av den kommunägda skogsmarken i området och genomföra rensnings- och gallringsåtgärder samt att förse skogen med lekutrustning och andra konstruktioner för att locka barn och vuxna. De två planerade lägenhetshusen planeras med lägenhetstyperna 3, 4, 5 och 5,5 rum och



Illustrationer ur den bifogade områdesanalysen från ansökan om planbesked.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen. Park- och naturenheten hade synpunkter på fastighetsägarens förslag angående skogsmarken och anser att skogen fortsatt bör vara planlagd som allmän plats och därmed inte säljas av till HSB. De anser att bostädernas behov av gårdsyta fortfarande behöver lösas inom de egna fastigheterna vid en eventuell förtätning. Trafikenheten såg positivt på denna typ av förtätning, men påpekar att den medföljande ökande belastningen på trafiksystemet måste utredas och att trafiklösningen för parkering och angöring riskerar att bli en gråzon för fastigheten Galgvreten 39:2. Miljöavdelningen lyfter att fastigheten Galgvreten 37:3 är ett så kallad MIFO-objekt i riskklass 3. De anser att en miljöteknisk markundersökning samt en bullerutredning bör genomföras, med anledning av MIFO-objekten och bostadshusens närhet till järnvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

HSB:s tio punkthus på Örtagatan/Fabrikgatan byggdes under början av 1970-talet i tidstypiska inslag från miljonprogrammets era. Området Galgvreten domineras av hyresrätter i flerbostadshus och är socioekonomiskt homogent samt tätbefolkat jämfört med övriga stadsdelar i Enköping. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det vore positivt med en utveckling av detta område men att det bör ske under rätt förutsättningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser också att förslaget till exploatering har positiva aspekter, t.ex. att det förslag som bifogats skulle kunna ha positiva aspekter för HSB:s bostadsbestånd på platsen genom att komplettera bostadsutbudet med t.ex. andra lägenhetsstorlekar och prisklasser än det övriga beståndet på Örtagatan/Fabrikgatan. Förslaget skulle innebära en förtätning på en redan hårdgjord yta som används för parkeringar, vilket ur förvaltningens synpunkt är ett bättre ianspråktagande av mark än om t.ex. skogs- eller jordbruksmark skulle tas i anspråk. Den aktuella platsen har möjligheter för ny exploatering, men när för- och nackdelar med förslaget har vägts samman har bedömningen landat i att detta förslag inte skulle innebära det tillskott som området Galgvreten kan anses behöva.

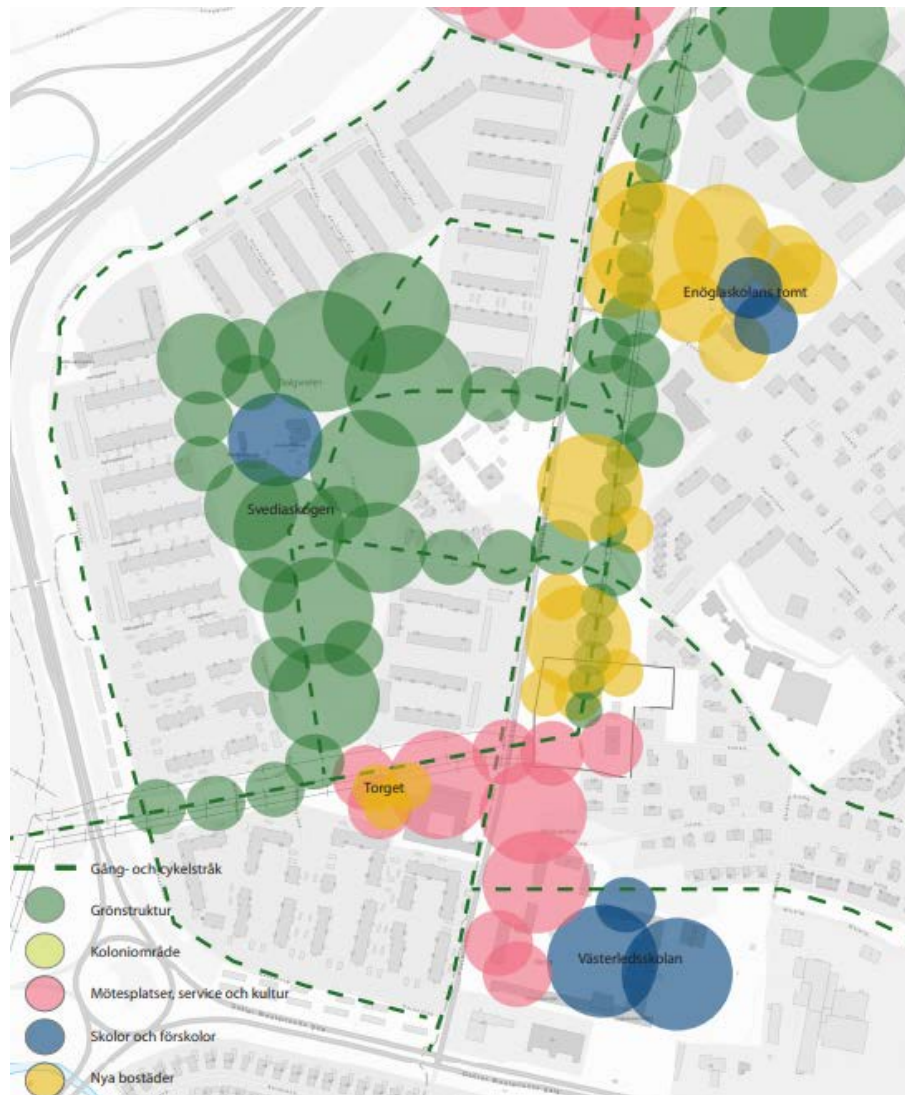
Detaljplaneenheten bedömer att det inte är lämpligt att tillföra fler bostäder i samma stil, karaktär och sannolikt upplåtelseform som de befintliga tio punkthusen. I den fördjupade översiktsplanen finns i det geografiska fördjupningsområdet för Kraftledningsstråket (Västerleden) riktlinjer om att nytillkommande bebyggelse bör ha blandade upplåtelseformer för att skapa ett varierat område. På samma sätt bör ny bebyggelse vid förtätning inom områden som angränsar till stråket komplettera den befintliga bebyggelsen för att skapa en mer varierad stadsdel. Bostadsformen flerbostadshus är i dagsläget väldigt dominerande i området. Förslaget innebär att det blir tolv lägenhetshus på Örtagatan/Fabrikgatan istället för tio, i ett område

som redan är homogent när det gäller bostadstyper och upplåtelseformer. Oavsett om upplåtelseformen (som inte regleras i detaljplan) blir hyresrätt eller bostadsrätt, anses inte detta tillskott av lägenheter bidra till den variation i området som kommunen strävar efter. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser att Galgvreten skulle behöva andra bebyggelseinslag av annan karaktär och bostadstyp än det som redan finns i området, för att få in ett mer långvarigt boende på platsen, t.ex. radhus, som på ett annat sätt skulle kunna skapa närvaro i markplanet jämfört med lägenhetshus. Förslaget möjliggör fortsatt homogena bostadstyper och upplåtelseformer vilket inte bidrar till det skapande av en mer varierad stadsdel som syftas på riktlinjerna för det geografiska fördjupningsområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser även att detta område inte är den mest prioriterade platsen för en förtätning med fler lägenhetshus. När delar av staden som tillhör de mer tätbefolkade stadsdelarna förtätas, så behöver det ske på ett sådant sätt att mervärdet av förtätningen är större än att bara tillföra ytterligare bostäder. Örtagatan/Fabriksgatan har även en betydligt högre befolkningstäthet än övriga delar av Galgvreten. Enligt den fördjupade översiktsplanen finns en långsiktig utvecklingspotential för bostadsändamål vid tre utpekade nya lägen för bostadsändamål på östra sidan om Västerleden. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser hellre att man prioriterar utveckling av bostäder på bättre lämpade platser där förtätning kan ge positiv effekt för området. En av planeringsprinciperna för Västerleden i fördjupade översiktsplanen är att området bör bebyggas med blandade upplåtelseformer och mötesplatser. För att bygga ett mer socialt hållbart samhälle skulle andra delar av Galgvreten kunna kompletteras med t.ex. äganderätter eller radhus.



Intensitetskarta som visar befolkningstätheten vid Örtagatan/Fabriksgatan med omnejd. Färgen röd visar antalet folkbokförda, där en starkare nyans innebär ett högre antal.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad, planområde Västerleden. De gula bubblorna markerar nya utpekade lägen för bostäder.

Den befintliga gårdsmiljön är relativt bristfällig i kvalitet och tillgänglighet. Boendemiljön på Örtagatan/Fabriksgatan ska i dagsläget försörja över 600 hyresgäster och ett tillskott av två nya lägenhetshus kommer ställa högre krav på boendemiljön, då fler boende ska få plats inom samma gårdsytor. Den befintliga miljön måste då räcka till och hålla för ännu fler. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser inte heller att HSB:s förslag till komplettering av boendemiljön genom att förvärva delar av kommunens skog vore önskvärd. Förvaltningen ser skogen som en tillgång, inte bara för boende på Örtagatan/Fabriksgatan, utan för boende i Galgvreten och i hela staden. Skogen är som sagt utpekad som ett prioriterat grönområde i den fördjupade översiktsplanen, och för att kunna trygga en god tillgång och en tillfredsställande drift och skötsel av skogen bör den också fortsatt bedrivas i kommunens regi.

Samhällsbyggnadsförvaltningen landat i att förslaget, både till den nya bebyggelsen samt de föreslagna planerna för skogen, inte är den mest lämpliga utvecklingen för området med hänsyn till den sociala hållbarhetsaspekten. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förtätningar av Galgvreten-området kan ske, men att det då måste ske på en lämpligare plats där den dessutom kan tillföra något nytt och positivt till området, t.ex. genom andra bostadstyper än de dominerande. Hänsyn tas också till de kommunala remissinstansernas synpunkter om skogsmarken, bullerfrågor, trafik- och parkeringsfrågor samt MIFO-objekten. Därför är samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning att kommunen inte bör lämna ett positivt planbesked till den aktuella ansökan.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-13

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:
Sökande