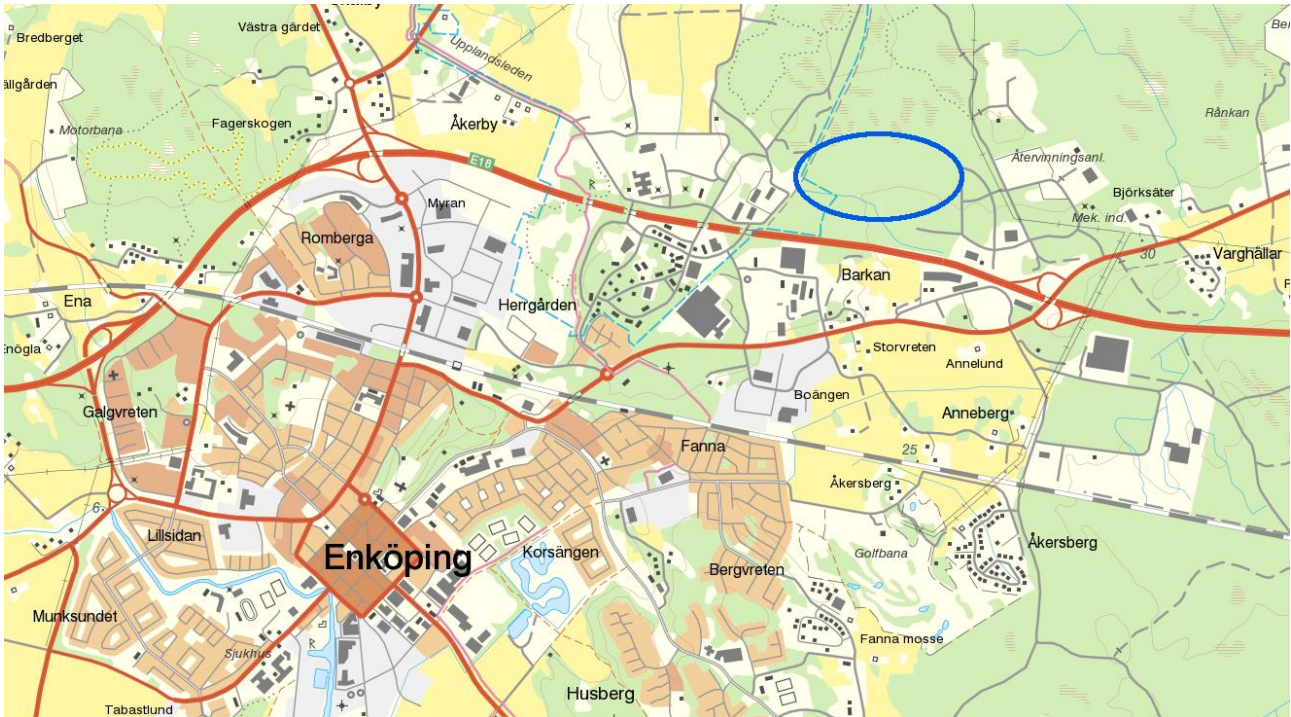


Detaljplan för del av Hagalund 1:4

Antagen
2019-05-21

Laga kraft
2019-06-18

Enköpings kommun
Standardförfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2019-02-25 rev 2019-04-09, 2019-04-25
- Planbeskrivning, 2019-02-25 rev 2019-04-09, 2019-04-25
- Fastighetsägareförteckning, 2019-02-25
- Samrådsredogörelse, 2019-04-09
- Utlåtande, 2019-04-25

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANFÖRSLAGET	7
KONSEKVENSER.....	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen möjliggör större fastigheter och högre byggnader inom nordvästra delen av verksamhetsområdet Enköpings företagspark. Detaljplanen öppnar också för en infart till Försvarmaktens fastighet längst i väster. Samtidigt säkras ytor för långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom området. Markanvändning omprövas i övrigt inte utan stora delar av det arbete som låg till grund för gällande detaljplan DPL 2012/165 bedöms alltså vara relevant även för denna nya detaljplan.

Bakgrund

Fastighetsägaren har ansökt om att få ny detaljplan inom området för att bättre svara mot den efterfrågan på stora verksamhetsfastigheter som senaste åren vuxit. Den kvartersstruktur som gällande detaljplan anger har ännu inte fastighetsreglerats i västra delen av Enköpings företagspark. Fastighetsägaren önskar därför slå ihop ett antal kvarter och ta bort planlagda kommunala gator.

Kommunens bedömning

Enköpings och företagsparkens goda logistiska läge gör området attraktivt för verksamhetsetableringar. En ökad flexibilitet inom del av företagsparken bedöms som positiv för områdets utveckling utan att påverka trafikflödena totalt sett. I samband med revidering av detaljplanen för området skapas också möjlighet att lösa dagvattenhanteringen på driftsäkrare sätt.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked och samråd	2017-11-02
Samråd	2019-02-27 – 2019-03-20
Granskning	2019-04-10 – 2019-04-24
Beslut om antagande PLEX-utskott	2019-05-09
Beslut om antagande KS	2019-06-10

Plandata

Lägesbestämning

Enköpings företagspark ligger direkt norr om E 18 och väster om riksväg 55. Nu aktuell del omfattar nordvästra delen av företagsparken.

Areal

Planområdet omfattar omkring 26 hektar.

Markägo-förhållanden

Marken är privatägd med delar som planlagts som allmän platsmark men ännu inte fastighetsreglerats till kommunen.

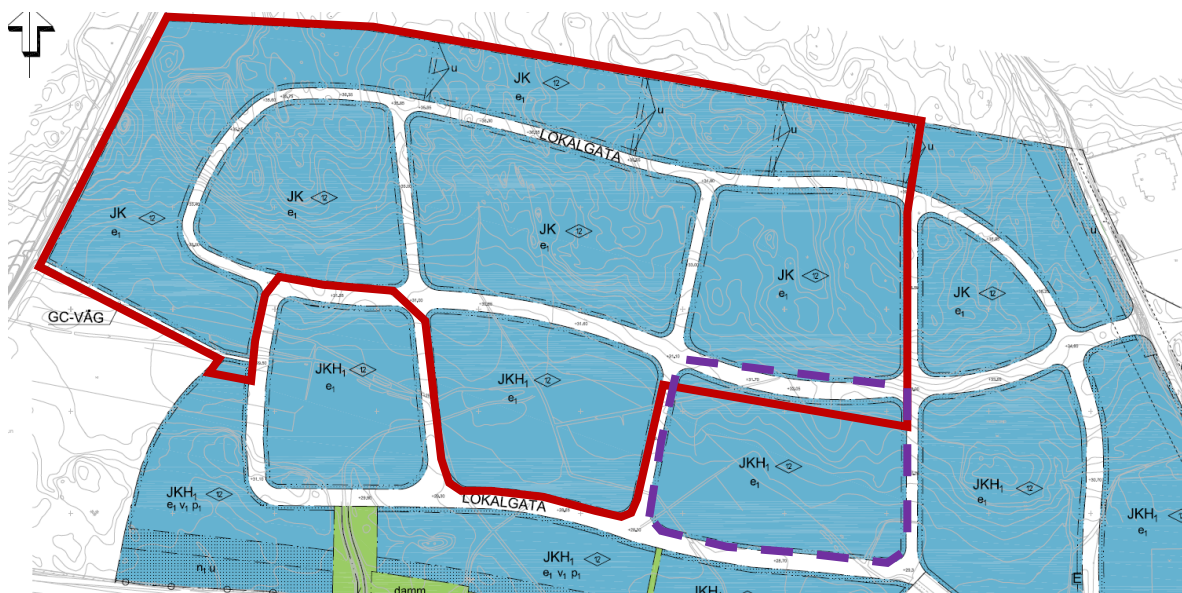
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området är utpekad som befintligt verksamhetsområde i Plan för Enköpings stad (FÖP 2040).

Gällande detalplaner

Området har varit planlagt för företagspark/verksamhetsområde sedan 1991 (DPL 192). Detaljplanen har sedan omarbetats i olika omfattning. För nu aktuellt område gäller DPL 2012/165 som vann laga kraft 2015 och har genomförandetid till 2030. Föreslagen omdaning av detaljplanen i nordvästra delen bedöms som önskvärd ur flera aspekter utan att skapa negativa konsekvenser för fastighetsägarna i delar där DPL 2012/165 redan genomförts.



Västra delen av gällande detaljplan (DPL2012/165) med nu aktuellt område markerat (rött). Lila streckad linje markerar tidigare planlagt kvarter som med denna plan som justerar gatan i norr, blir större.

Program för planområdet

Bedöms som överflödigt.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för planområdet som visar att ett genomförande av planen inte innebär risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § miljöbalken. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunen bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen för en löpande dialog med Trafikverket om utvecklingen av riksväg 55 till 2+1-väg mellan Enköping och Litslena. Trafikplatsen med infart till företagsparken kommer att behöva ses över. Nu aktuell planändring inom företagsparken bedöms dock inte påverka trafikflödena jämfört med vad gällande detaljplan möjliggör.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur*Mark och vegetation*

Området sluttar söderut och är till stor del bevuxet med blandskog som delvis har avverkats som förberedelse för exploatering enligt gällande detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Morän dominerar med inslag av berg i dagen och större block. Diken och mindre våtmarkspartier förekommer huvudsakligen i södra delen av planområdet.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom området.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns inga indikationer på att området är påverkat av risk för skred eller höga vattenstånd. Med exploatering och hårdgörande av området kommer dock dagvattenhanteringen behöva dimensioneras så att lokala översvämningar inte uppstår vid skyfall.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga dokumenterade fornlämningar. Strax utanför dess östra del har dock en skärvstenshöj registrerats vid inventering genomförd under pågående utbyggnad av verksamhetsområdet.

Befintlig bebyggelse*Bostäder*

Inga bostäder finns inom eller i planområdets närhet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Enköpings företagspark är under utbyggnad med en variation av verksamheter och arbetsplatser: husbilsförsäljning, lokaler för

hantverkare, lager och liknande. Direkt sydväst om planområdet har Försvarsmakten verksamhet.

*Offentlig och
kommersiell service*

Serviceutbudet är knappt men med utbyggnad av området är förhoppningen att kommersiell service i form av restauranger kan etableras. I samband med ombyggnationen av riksväg 55 är tanken att möjliggöra för drivmedelsförsäljning och restaurang i anslutning till infarten till företagsparken.

Friytor

Lek och rekreation

Enligt gällande detaljplan ska gång- och cykelvägar byggas ut längs industrigatorna i företagsparken. Detta har påbörjats liksom arbetet att förse området med gång- och cykelväg direkt från Enköping (Stenvreten) via den vägport som finns under E 18.

Naturmiljö

Den natur som finns inom planområdet kommer att försvinna. Direkt norr om området har Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) pekat ut skogsmarken som prioriterat grönområde. I anslutning till detta finns Försvarsmaktens övningsområde.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel- och
mopedtrafik*

Enköpings företagspark nås idag via riksväg 55. En outnyttjad vägport finns under E 18. Se vidare nedan.

Kollektivtrafik

Busshållplats för regiontrafik finns vid infarten till området. Tätorts- och regiontrafik finns i Stenvreten (Stockholmsvägen) och blir ett alternativ när gång- och cykelväg byggs för anslutning till Hagalund via vägporten under E 18.



Planområdet (röd ellips) med hållplatser för tätorts- och regionaltrafik samt planerad GC-väg under E18.

Störningar

Trafik- och verksamhetsbuller

Området är påverkat av trafikbuller från framför allt E 18 och visst verksamhetsbuller dels från verksamheter inom området, dels från närliggande civil skjutbana och Försvarmaktens övningsområde med tillhörande skjutbanor som har tillstånd enligt miljöbalken. För den markanvändning som redan gäller inom planområdet och som föreslås fortsätta gälla är detta dock ingen konflikt. Bullerpåverkan utifrån bedöms minska i takt med att detaljplanen genomförs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvattenhantering har studerats i särskild kompletterande dagvattenutredning, se vidare nedan.

El

Området ingår i E ONs koncessionsområde.

Avfall

Aktuell del av området har idag ingen avfallshantering eftersom det ännu inte exploaterats.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör en stor sammanhängande fastighet på närmare 20 hektar längst i norr med markanvändning J, industri. Detta kvarter kan även delas i flera fastigheter. För att klara naturlig markavvattnings från den i norr liggande skogen behöver en 20 meter bred remsa avsättas för dike och fördröjning som ersätter tidigare detaljplans u-områden. Denna remsa blir allmän plats Natur för dagvattenhantering.

I sydost har tidigare planerad kommunal gata fått en något justerad dragning för att möjliggöra ett större kvarter och en fastighet på drygt 40 000 kvadratmeter söder om gatan, genom anslutning till kvarteret som i övrigt kvarstår inom DPL 2012/165. Markanvändning, byggrätt och bestämmelser harmonierar för denna del med bestämmelserna i den detaljplanen.

Kvarteret väster därom delas så att omkring 40 % av ytan blir allmän plats Natur för dagvattenfördröjning och –rening och resterande del behåller markanvändning och bestämmelser från DPL 2012/165.



Skiss som visar hur tidigare detaljplans kvartersindelning ersätts med ett storkvarter i norr och Natur för hantering av dagvatten samt hur gatan rätas ut för att möjliggöra ett kvarter på drygt 40 000 kvadratmeter i sydost (lila streckad linje).

Exploateringsgrad

Högsta tillåtna byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Inom storkvarteret i norr tillåts en högsta nockhöjd på 30 meter. Stora fastigheter med möjlighet att bygga automatiserade höglager efterfrågas i regionen och med sitt läge intill E 18 och riksväg 55 bedöms del av Enköpings företagspark vara lämplig för att möta denna efterfrågan. Genom att placera dessa byggnader i norr bakom andra kvarter blir volymerna mindre påtagliga från E 18.

I västligaste delen av storkvarteret ska personintensiva verksamheter undvikas med anledning av Försvarmaktens angränsande område. Mindre kontor och personalutrymmen är acceptabelt men eventuella stora sådana bör lokaliseras på östra delen av storkvarteret.

Inom övriga kvarter gäller samma högsta tillåtna byggnadsarea men med en begränsning av byggnadshöjden till 12 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaders och tomters utformning regleras inte i detaljplanen. 15 % av fastighetsarean får dock inte hårdgöras utan ska kunna infiltrera dagvatten. Dessa ytor bör avsättas på respektive fastighets lågpunkter. Se vidare tillhörande dagvattenutredning.

Friytor

Rekreation och naturmiljö

Den natur som idag finns inom området kommer att försvinna vid genomförande av detaljplanen.

Det råder generellt markavvattningsförbud i Uppsala län. För att få genomföra markavvattningsåtgärder krävs dispens men ett beslut om dispens innebär inte att det är tillåtet att markavvattna. Det krävs alltid tillstånd för att dika eller på annat sätt genomföra markavvattning. Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen prövar ärendet.

För att säkerställa hantering av dagvatten från stora hårdgjorda fastigheter har ett område lagts ut centralt som allmän plats Natur. Genom att gestalta detta på lämpligt sätt kan denna yta utöver att hantera dagvatten och fungera som fördröjningsmagasin vid höga flöden och skyfall, även få funktion som grönyta för personer som arbetar i eller besöker området.

Gång- och cykelvägnätet som planeras genom området bidrar också till lugnare ytor och möjlighet att på ett säkert sätt nå angränsande grönområden norr och väster om planområdet. Det är sannolikt att en framtida cykelväg från Enköping österut längs riksväg 55 kommer nyttja dessa sträckor för att undvika passage över E 18 vid trafikplats Enköping Ö.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen innebär att tidigare planlagda kommunala gator genom områdets norra delar ersätts med kvartersmark som tillsammans med befintliga kvarter skapar möjlighet till en enda stor fastighet på närmare 20 hektar. I övrigt kvarstår planerad gatustruktur. Tidigare planerad försörjning med gång- och cykelvägar genom företagsparken påverkas inte utan kvarstår. Längst i väster ersätts kvartersmark med kommunalgata för att möjliggöra passage till Försvarmaktens fastighet, som inte omfattades i DPL 2012/165 utan fortsatt är planlagd enligt DPL 192.

Kollektivtrafik

Möjligheten att ta sig till området med kollektivtrafik finns redan väl utbyggd via region- och tätortstrafik i företagsparkens ytterkanter, men hållplatsernas standard och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter från/till hållplatserna genom verksamhetsområdet behöver förbättras. Kommunen för löpande dialog om detta med Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL och Trafikverket. Den vägport under E 18 som funnits allt sedan motorvägen byggdes för snart 40 år sedan kommer att tas i bruk för gång- och cykelförbindelse från Stenvreten 2019-20.

Parkering, utfarter

Parkering för verksamheter ska anordnas inom kvartersmark. Placering av in- och utfarter från kvartersmark regleras inte.

Om stora hårdgjorda parkeringsytor anläggs ska dagvatten ledas via oljeavskiljare eller motsvarande reningsanläggning. Dagvattenanläggningar inom planlagt området är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.

Beroende på vilka verksamheter som etableras vid genomförande av detaljplanen kan art och omfattning på dessa omfattas av anmälningsplikt eller tillståndsplikt enligt miljöbalken. Detta regleras närmare i miljöprövningsförordningen.

Störningar*Trafik- och verksamhetsbuller*

Detaljplanen bedöms inte påverkas av eller generera mer trafik- eller verksamhetsbuller än gällande detaljplan (DPL 2012/165).

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

I gällande detaljplan (DPL 2012/165) hanteras dagvatten dels med bestämmelser om fördröjning på kvartersmark, dels med avsatta ytor för kommunal hantering längs E 18. Konceptet används även i den nya detaljplanen. Kompletterande dagvattenutredning från Väg & Vatteningenjörerna (2018-01-30) har visat vilka åtgärder som måste till då tidigare planlagda u-områden längst i norr försvinner. Lösningen är ett 20 meter brett utrymme längs stora delar av planområdets norra gräns. För att säkerställa långsiktig drift läggs detta ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Med de stora sammanhållna ytor som detaljplanen medger får hårdgöras och förses med tak, måste en över lång tid driftsäker lösning ges utrymme. Drygt 1,6 hektar mark avsätts därför för ytterligare möjlighet att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Tillsammans motsvarar dessa arealer de ytor som tidigare låg som kommunal gata eller prickad kvartersmark. Den faktiska kvartersmarken blir därför i stort oförändrad inom området men övergår från allmän plats Gata till allmän plats Natur.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggd till några fastigheter inom företagsparken redan. Kapacitet finns att ansluta fler.

El och tele

E.ON har områdeskoncession för elnät och Vattenfall har kraftledningar genom företagsparken, dock inte inom nu aktuellt planområde. E.ON studerar om och var E-områden behöver läggas ut. I granskningshandlingarna ges generell rätt att bygga tekniska anläggningar med högsta byggnadshöjd 3 meter inom all kvartersmark inklusive prickmarkzoner samt på allmän plats Natur.

Fiber finns i området.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns föreskrifter om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". I rekommendationen anges bland annat att hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljölagstiftningens krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Vidare anges att avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om källsortering. Verksamheter ska föras med möjlighet till källsortering motsvarande de fraktioner som finns tillgängligt för insamling.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

<i>Buller</i>	Detaljplanen genererar inte mer buller än gällande detaljplan för området.
<i>Trafik</i>	Detaljplanen genererar inte mer trafik än gällande detaljplan för området.
<i>Dagvatten</i>	Detaljplanen säkerställer en långsiktigt mer hållbar hantering av dagvatten vad gäller såväl fördröjning som rening, jämfört med nu gällande detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).
<i>Vattenförekomster</i>	Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status. Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Kommunen är huvudman för allmän plats. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

Exploateringsavtal Ett exploateringsavtal finns upprättat för gällande detaljplan (DPL 2012/165). Inför antagande av ny detaljplan för nu aktuellt område kommer detta exploateringsavtal att ses över och revideras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. I det centrala kvarter som endast delvis omfattas av nu aktuell planläggning möjliggörs en sammanhållen fastighet på drygt 40 000 kvadratmeter, men kvarteret kan även styckas i flera fastigheter. Se vidare bild på sidan fyra ovan.

Detaljplanen styr inte fastighetsstorlek.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning Allmän platsmark övergår i kommunal ägo. Detaljplanen ger rätt att lösa in den utan överenskommelse med berörda fastighetsägare.

Planekonomi Detaljplanen har finansierats med planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar Dagvattenutredning för nordvästra delen av Hagalund, Väg & VA-ingenjörerna, 2018-01-30

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg
Planarkitekt