

**Detaljplan och upphävandeplan för
sydöstra delen av
Stenvretens industriområde
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2004-10-28
Laga kraft 2004-12-02

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta, skala 1:1000, 2004-03-12, rev 2004-06-04
- Planbeskrivning, 2004-03-12, rev 2004-06-04
- Genomförandebeskrivning, 2004-03-12, rev 2004-06-04
- Samrådsredogörelse 2004-06-04
- Fastighetsägareförteckning, 2004-03-16
- Utlåtande, 2004-08-25

PLANENS SYFTE

Planen syftar dels till att skapa förutsättningar för Kronans Droghandel AB att utöka sin verksamhet inom Stenvretens industriområde, dels till att möjliggöra en ny tillfart till industriområdet.

Kronans Droghandel vill utöka sin verksamhet inom fastigheten Stenvreten 7:90. Det förhindras idag genom att delar av området för den planerade utvidgningen är planlagt för allmän platsmark, naturändamål.

Idag finns det endast en tillfart till Stenvretens industriområde söder om Stockholmsvägen. Vid en utbyggnad av området bör ytterligare en tillfart till området skapas, vilket inte förenligt med gällande detaljplan.

I samband med att detaljplan upprättas studeras markanvändningen av närliggande område, som idag till stor del är planlagt för verksamheter men som inte är utbyggt.

PLANDATA

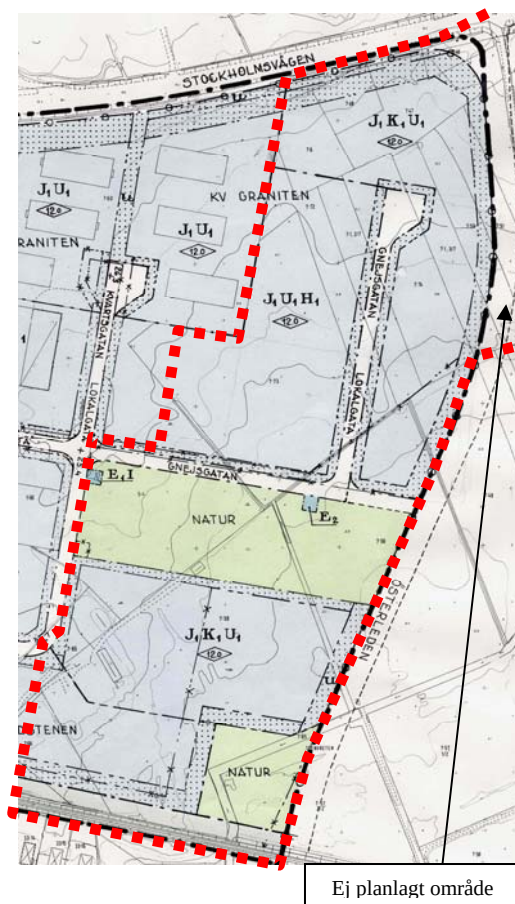
Lägesbestämning	Planområdet är beläget i nordöstra delen av Enköpings tätort, i östra delen av Stenvretens industriområde söder om Stockholmsvägen.
Areal	Planområdets totala areal är ca 12 hektar.
Markägoförhållanden	Planområdet berör följande fastigheter där Enköpings kommun är lagfaren ägare: Stenvreten 5:4, 7:1, 7:6, 7:46, 7:47, 7:48, 7:50, 7:51, 7:56, 7:59, 7:65, 7:66, 7:72, 7:73, 7:74. Planområdet berör även Stenvreten 7:85, taxerad ägare Enköpings kommun och Stenvreten 7:90, lagfaren ägare Kronans Droghandel AB samt Sankt Ilian 2:2, lagfaren ägare Staten Banverket. Följande fastigheter inom planområdet är privatägda: Stenvreten 5:70, 7:40, 7:45, 7:57, 7:83 och Åkersberg 2:3, 2:37.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	För området gäller fördjupad översiktsplan för Enköpings stad, antagen 93-06-23. Planen anger att området är avsett för industri- eller annat verksamhetsområde och att särskild hänsyn måste tas till miljöstörningar.
Detaljplaner	Gällande detaljplan för större del av området är Dpl 229, "Ändring av detaljplan för sydöstra delen av Stenvreten i Enköping", antagen 91-10-23. Genomförandetiden är 15 år och har således ej gått ut. Områdets östligaste del är icke planlagt område.

Gällande detaljplan, Dpl 229

Planbestämmelse



E1: Transformatorstation

E2: Spillvattenpumpstation.

J1: Småindustri, hantverk, ej miljöstörande verksamhet

K1: Kontor, som tål störningar från omgivande verksamhet, ej hotell, ej konferensverksamhet eller liknande

U1: Lager, handel i parti, detaljhandel tillåten endast för lagervaror, ej livsmedel, ej handel som är centrumkommersiell karaktär

T1: Järnvägstrafik

H1: Lunchrestaurang

NATUR: Naturområde

LOKALGATA: Lokaltrafik

Högsta byggnadshöjd 12.0 meter

Gräns nytt planområde ■ ■ ■

Ej planlagt område

Program för planområdet

Program för detaljplanen har ej bedömts nödvändigt då ändringen följer intentionerna i gällande fördjupad översiktsplan och i gällande detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

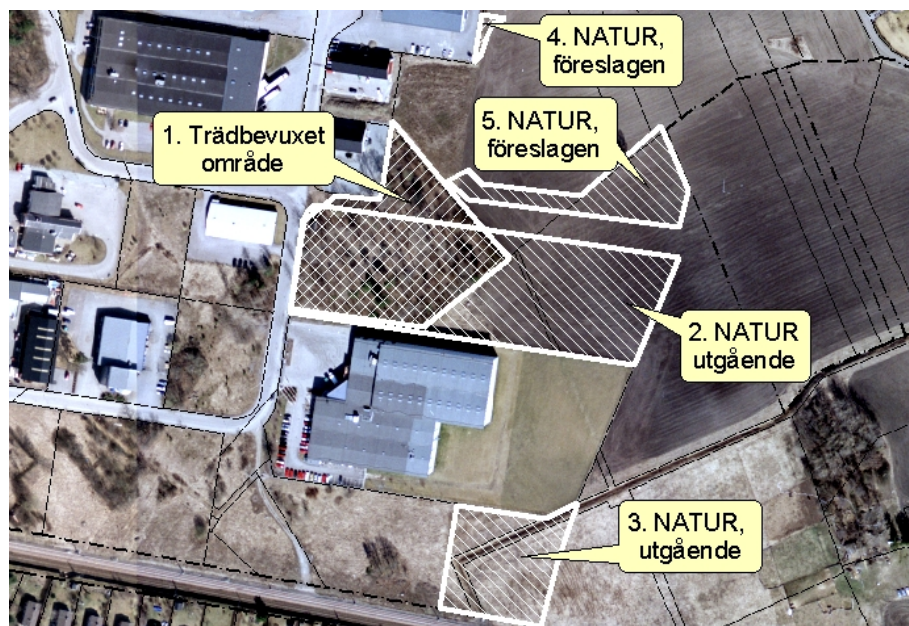
Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2003-10-21 § 341 att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att ändra detaljplan för Kronans Droghandel AB, Stenvreten 7:90.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Planområdet består till stor del av oexploaterad mark, odlad åkermark. Inom planområdet finns även ett trädbevuxet område, norr om fastigheten Stenvreten 7:90 (område 1, se bilder nedan). Delar av området är idag planlagt för naturändamål (område 2). Området består främst av lövträd med inslag av tallar. Grov asp dominerar med ett 30-tal träd, ett 10-tal ekar och enstaka sälg, björk, körsbär och rönn. Trädens ålder uppskattas till cirka 50 år. Området har ett lokalt värde för fågelfaunan. Ett tiotal hålträd med sammanlagt ett 30-tal bohål har gjorts av spillkråka, gröngöling och större hackspett.

Skogsområdet kommer att försvinna vid utbyggnad av industriområdet.



Trädbevuxet område (område 1) sett från Granitgatan i väster. Byggnad Kronans Droghandel skymtar bakom träden.

Ytterligare ett område söder om Stenvreten 7:90 (område 3) är i gällande detaljplan utlagt för naturändamål. Området är en gräsbevuxen plan yta, med enstaka träd, som genomkorsas av ett dagvattendike. Diket leder dagvatten för rening ner till Vattenparken, söder om Korsängen. Området berörs av utvidgningen av fastigheten Stenvreten 7:90.

Dagvattendiket kommer att läggas om och kulverteras inom den planerade fastigheten Stenvreten 7:90. Diket kommer att anslutas till den punkt där det idag leder in under järnvägen.

Föreslagen natur

Två nya områden planläggs för naturändamål för att skapa inslag av gröna miljöer med vegetation i industriområdet. Det är dels ett mindre område i direkt anslutning till den nya industrigatan (område 4), dels ett något större område norr om blivande fastigheten Stenvreten 7:90 (område 5).

På kvartersmark närmast åkermarken skall marken planteras med en trädridå för att skapa en rumsavskiljare mellan industri och åkermark.

Detta säkerställs i detaljplanen genom trädplanteringsbestämmelse.

*Trädplantering utmed
Stockholmsvägen*

Utmed Stockholmsvägens södra sida har kommunen planterat en trädrad med barrväxter. Då Stockholmsvägen skall breddas söderut för att inrymma ytterligare körfält för svängande fordon måste träden flyttas söderut.



Trädplantering utmed södra sidan av Stockholmsvägen, öster om korsningen med Storvretsvägen.



Trädplantering utmed södra sidan av Stockholmsvägen, väster om korsningen med Storvretsvägen.

Fornlämningar

Detaljplaneområdet innehåller inga kända fornlämningar men omges i norr och öster av mark med åtskilliga registrerade fornlämningar. Det kan därför inte uteslutas att området rymmer tidigare ej kända fornlämningar, framför allt i form av överplöjda boplatslämningar. Om man vid anläggningsarbeten inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen

Bebyggelseområden

Industri- och kontorsbebyggelse

Inom planområdet finns en bebyggd industrifastighet, Stenvreten 7:90, samt en transformatorstation utmed Kvarstgatan. I övrigt är planområdet inte utbyggt.

Inom hela planområdet medger planen att byggnader får uppföras för industri- och kontorsändamål. Den totala byggnadsarean per fastighet

får vara högst hälften av fastighetsarean. Byggnaders höjd regleras genom bestämmelse om högsta byggnadshöjd eller högsta totalhöjd över nollplanet.

Stenvreten 7:90, Kronans Droghandel

Fastigheten Stenvreten 7:90 avses utökas från ca 20100 m² till ca 52000 m².

På fastigheten finns idag en större byggnad som omfattar ca 6300 m² byggnadsarea. Kronans Droghandel AB önskar utöka befintlig byggnad med ca 16500 m², vilket ger en total byggnadsarea på ca 22800 m².

Byggnadens totala höjd är idag ca + 38.0 meter över nollplanet. Planen reglerar att byggnadens totalhöjd inte får överstiga + 40.0 meter.



Kronans Droghandel AB sett från nordost.

Gator och trafik

Gatunät

Industriområdet har idag en tillfart, Granitgatan, från Stockholmsvägen. Planändringen möjliggör att ytterligare en tillfart anordnas från Stockholmsvägen, från nordost.

Den nya gatan ska ansluta till Stockholmsvägen vid korsningen Storrötsvägen/Stockholmsvägen. Storrötsvägen, som idag har låg trafikmängd, ska i sin tur att anslutas till industrigatan.

Stockholmsvägen kommer att breddas söderut för att inrymma ytterligare ett körfält, för fordon som ska svänga ner till industriområdet. Breddningen av Stockholmsvägen kommer att beröra den privatägda fastigheten Stenvreten 7:45, där kommunen måste lösa in berörda delar av fastigheten.

De privatägda fastigheterna Stenvreten 7:45, Stenvreten 7:40 och Stenvreten 7:83 berörs av den planerade industrigatans utbredning mot öster. Mark som berörs kommer att lösas in av kommunen för allmänt gatuändamål.

Industrigatan ansluter i väster till korsningen Granitgatan/Kvartsgatan. Industrigatans utformning medför att ett mindre markområde tas i anspråk i sydöstra hörnet av fastigheten Stenvreten 5:70. Berört område som är privatägt kommer att lösas in av kommunen.

Ny entré till verksam-

Vid infarten till industriområdet kommer en fordonsficka att anordnas

<i>hetsområdet</i>	utmed den nya industrigatans västra sida. Fickan utformas för fordon upp till 24 meter. Vid fordonsfickan kommer en informationstavla över industriområdet att uppföras, som skall vara läsbar från fordonets förarplats. I anslutning till fordonsfickan kommer vegetation planteras för att skapa en trivsammare entré till området.
<i>Järnväg</i>	Söder om planområdet går järnvägen, Mälarleden. Järnvägen trafikerar med persontåg och godståg med farligt gods. Den dominerande risken i anslutning till järnväg är att fordon spårar ur och kolliderar med byggnader eller människor. Länsstyrelsen rekommenderar i sin rapport 2000:01, Riskhänsyn vid ny bebyggelse, att området inom 25 meter från järnvägen lämnas bebyggelsefritt. I detaljplanen har området inom 25 meter från järnvägsspåret belagts med byggnadsförbud, s k prickmarksbestämmelse. När det gäller arbetsplatser intill elektrifierad järnväg bör lokaliseringen av verksamhet som är extra känslig för elektromagnetiska störningar undvikas i byggnader i nära anslutning till spårområdet. Teknisk utrustning som kan påverkas av elektromagnetiska fält bör placeras så att exponeringen begränsas.
<i>Kollektivtrafik</i>	Länstrafikbuss trafikerar Stockholmsvägen norr om planområdet.
<i>Parkering</i>	Varje verksamhet inom området skall lösa sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten.
Störningar	Verksamheter inom området för ej vara av miljöstörande karaktär. Verksamheter i södra delen av planområdet skall utformas så att eventuellt buller från verksamheten underskrider riktvärdet för externa industribuller (SNV 1978:5), vid angränsande bostäder söder om järnvägen. Kontorsbyggnader vid Stockholmsvägen och järnvägen skall utformas med tanke på trafikbuller. Fasader skall dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 40 dB(A).
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	Verksamheter inom området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet som avses byggas ut i den planerade industrigatan. Söder om industrigatan sluttar industrimarken från gatan. Det påverkar placeringen av anslutningspunkt spillvatten i byggnad. Anslutningspunkten skall placeras så att det blir självfall i enskilda ledningar på tomtmark till den allmänna ledningen i gatan. Det är även möjligt att pumpa spillvatten från byggnaden till gatan men en sådan lösning ansvarar och bekostar varje fastighetsägare själv för på sin egen fastighet. För att säkerställa att spillvatten ansluts till kommunens avloppsnät på korrekt sätt skall VA-ritningar redovisas för och godkännas av Teknikförvaltningen, Enköpings kommun, innan lov för byggnad med-

ges.

Dagvatten

Söder om planområdet finns idag ett större dagvattendike som leder dagvatten ner till Vattenparken söder om Korsängen, för rening. För att möjliggöra att dagvatten från planområdet ansluts till diket, reserveras områden för allmänna underjordiska ledningar, söder om den planerade industrigatan. Dagvatten från verksamheter kan ledas till dessa allmänna ledningar eller till kommunens dagvattenledning i den planerade industrigatan.

Dagvattendiket genomkorsar planområdet där fastigheten Stenvreten 7:90 avses utvidgas. Den planerade byggnationen på fastigheten kommer att ta i anspråk mark där diket leder idag.

Diket kommer att ligga kvar på blivande fastigheten Stenvreten 7:90 men kommer att läggas om jämfört med dagens läge samt kulverteras. Ett område har reserverats i detaljplanen för att säkerställa tillgången till mark för diket. Anledningen att diket skall ligga kvar inom den planerade fastigheten, är för att spara träd i den björkdunge som finns i anslutning till fastigheten ner mot järnvägen.

Fjärrvärme

Samtliga byggnader i Stenvretens industriområde, inklusive Kronans droghandel, är idag anslutna till fjärrvärmenätet. Ledningsnätet är dimensionerat för att kunna fjärrvärmeförsörja även det nu planerade området. Kommunen förutsätter att tillkommande bebyggelse inom området ansluts till fjärrvärmenätet.

Transformatorstationer

Befintlig transformatorstation inom området planläggs för dess ändamål. Ytterligare ett område har reserverats för transformatorstation för att klara elförsörjningen av nya fastigheter inom planområdet. Området ligger i anslutning till den nya industrigatan. Transformatorstationerna för uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3.0 meter.

Tele

På den blivande fastigheten Stenvreten 7:90 samt i planområdets nordvästra del mot Stockholmsvägen finns idag allmän teleledning. Tillgång till området för allmänna ledningar har i detaljplanen säkerställts genom att området har reserverats för allmänna underjordiska ledningar.

UPPHÄVANDE AV GÄLLANDE DETALJPLAN

*Område 1, Åkersberg
2:3 och 2:37*

Idag planeras industriområdet med en annan gatustruktur än vad som gjordes när gällande plan arbetades fram. Detta leder till, att ett område som i gällande plan är planlagt för industriändamål avses upphävas och därmed inte ingå i det nya industriområdet. Bakgrunden till denna omDispositionering är att det blir problem att ansluta avlopp till det kommunala avloppsnätet i industrigatan.

Området används idag för jordbruksändamål och avsikten är att den verksamheten skall kunna fortgå. Gällande detaljplan upphävs för området och marken blir därmed icke planlagt område. Fastigheterna som berörs är Åkersberg 2:3 och 2:37.

*Område 2, Stenvreten
7:57*

Område 2 där gällande detaljplan avses upphävas, är ett mindre område i sydväst, angränsande till järnvägen. I gällande plan sträcker sig

industriområdet ut till en tänkt sträckning av Österleden. Österleden har sedan flyttats och byggs för närvarande i en mer östligt riktning. Plangränsen i planförslaget följer en utvidgning av Stenvreten 7:90 i en rak linje mot järnvägen. Därmed blir det ett mindre område kvar, som tidigare var planlagd för industriändamål. För denna del upphävs gällande detaljplan och marken återgår till att bli icke planlagt område. Fastigheten som berörs är Stenvreten 7:57.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag beslut om antagande vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän är Marianne Hagman, Miljö & Stadsbyggnad, Rolf Blom, Teknikförvaltningen, Kjell Hansson, Teknikförvaltningen och Carl-Rune Pettersson, Teknikförvaltningen

REVIDERINGAR

Allmänt De avsnitt som i sak ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen. Övriga ändringar som inte finns att återfinna i beskrivningen är redovisade nedan.

Rubrik Detaljplanens rubrik har förtydligast då detaljplanen även upphäver gällande detaljplan för vissa områden. Rubriken har kompletterats med "och upphävandeplan".

Plankarta Planområdet har vid industrigatans norra del vid infarten från Stockholmsvägen breddats 3 meter österut.

Stockholmsvägen i planområdets nordöstra är i gällande plan planlagd för gatuändamål. Planområdet har därför minskats för att ansluta till gällande plan.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt



**Detaljplan och upphävandeplan
för sydöstra delen av
Stenvretens industriområde
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2004-10-28
Laga kraft 2004-12-12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras med s k normalt planförfarande och beräknas antas under hösten 2004.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag beslut om antagande vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan.
Huvudmannaskap	Kronans Droghandel AB bekostar omläggning och kulvertering av dagvattendike i områdets sydöstra del . Utformningen av omläggning/kulvertering skall samrådats med Teknikförvaltningen, Enköpings kommun.
Avtal	Kommunen är huvudman för allmänna platser och för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom planområdet.
Avtal	Planavtal har upprättats mellan Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun och Kronans Droghandel AB samt Teknikförvaltningen, Enköpings kommun som reglerar kostnader och ansvarsfördelning för upprättande av detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

U-områden	I planen utlagda u-områden säkerställer rätt till mark för allmänna ledningar, deras skötsel och underhåll. Ledningarna bör säkerställas genom ledningsrätt.
Fastighetsbildning	Fastigheter lämpliga för sitt ändamål skall bildas inom området. Fastighetsbildnings- och ledningsrättsförrättningar genomförs av Lantmäterimyndigheten i Uppsala län, Box 986, 751 09 Uppsala.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Teknikförvaltningen, Enköpings kommun och Kronans Droghandel AB bekostar upprättande av detaljplan.
Inlösen	Vid utbyggnad av allmänna gator inom planområdet skall kommunen lösa in delar av fastigheterna Stenvreten 5:70, 7:40, 7:45, och Stenvreten 7:83.
Bullerdämpande åtgärder	Varje fastighetsägare/exploatör skall vidta och bekosta nödvändiga åtgärder som krävs för att klara de bullernivåer som detaljplanen reglerar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän är Marianne Hagman, Miljö & Stadsbyggnad, Rolf Blom, Teknikförvaltningen, Kjell Hansson, Teknikförvaltningen och Carl-Rune Pettersson, Teknikförvaltningen

REVIDERINGAR

Allmänt	De avsnitt som i sak ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen.
----------------	--

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt