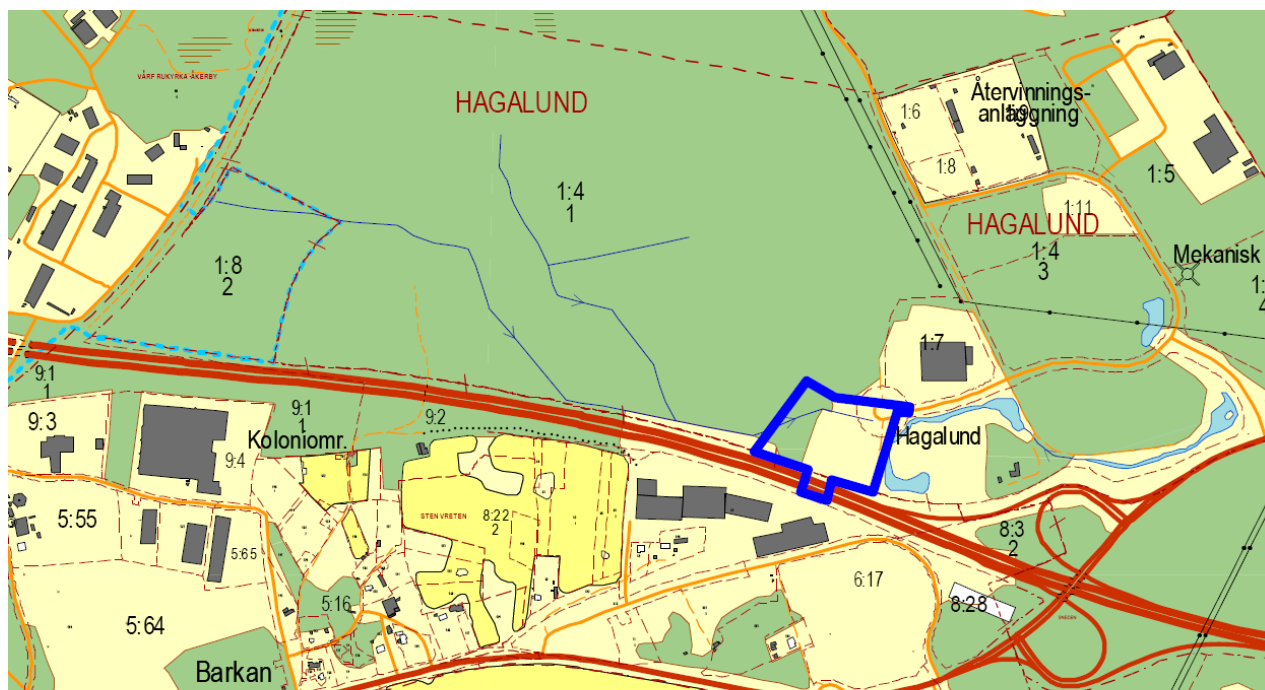


**Detaljplan för
del av fastigheten Hagalund 1:4 (del av
Enköpings företagspark)
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2012-06-13
Laga kraft 2012-07-07

PLANBESKRIVNING



Aktuellt planområde är inringat. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2012-04-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2012-05-09
- Fastighetsägareförteckning, 2012-02-27

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Aktuellt område utgör en del av Enköpings företagspark, som planlades i början av 1990-talet. För att anpassa tomt och väg efter dagens efterfrågan vill fastighetsägaren ändra utformnings-

bestämmelsen gällande fasadmaterial samt ta bort en föreslagen rondell för att på så sätt få en rakare vägsträckning i området.

Detaljplanen syftar till att ändra vägsträckningen samt se över gällande planbestämmelser kring utformning. Nuvarande markanvändning kommer i huvudsak att kvarstå.

Detaljplanen syftar också till att ta bort ett vägområde över E18, som i en tidigare detaljplan är utlagt för allmän körtrafik samt för gång- och cykeltrafik. Eftersom planerna inte är aktuella att genomföra upphävs denna del.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken (MB). Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i nordöstra Enköping, i direkt anslutning till E18 strax väster om riksväg 55.
Areal	Planområdet är ca 3,3 hektar stort.
Markägoförhållanden	Hagalund 1:4 ägs av PEAB Bostad AB. Ca 22 000 kvm mark inom aktuellt planområde har förvärvats av Lindströms husvagnar AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, antagen 2009, pekas området ut som verksamhetsområde. I översiktsplanen anges bl.a. följande riktlinjer för området: • Området är väl lämpat för verksamheter med stora transporter genom närheten till riksväg 55 och E18. • Området är lämpat för verksamheter av störande karaktär med tanke på närheten till motorvägen, stenkross och skyttebana m.m. • På fastigheter med marknadsföringsläge mot E18, ska höga krav ställas på utformningen av bebyggelse och tomtmark mot vägen.
Detaljplaner	Aktuellt område berörs av två detaljplaner med liknande innehåll och planbestämmelser. Dpl 192 togs fram 1991 för att etablera en företagspark i Enköping med flera tusen anställda. Tanken var att företagsparken skulle innehålla en blandning av kontor, industri och handel. Till detta skulle finnas servicefunktioner för företagsparkens behov, exempelvis bokföring, revisionsbolag, kopiering, tryckeri, restaurang, samlingsal, bank, friskvårdscenter etc.

Servicefunktionerna var tänkta att samlas kring en rondell i området, som skulle få funktion som knutpunkt i området. Parkstråk ligger utlagt längs gatan mot rondellen, för att förstärka centrumkänslan. I detaljplanen finns också en hel del naturmark sparad mellan de tänkta verksamhetsytorna. Utformningsbestämmelserna i gällande detaljplan anger att fasadmaterialet till 80 % skall utgöras av tegel, puts eller natursten i ljus färgton. Dessa bestämmelser gäller inte i hela området utan främst intill E18.

Dpl 262 var en ändring två år senare för en del av dpl 192 och syftade bl.a. till att justera läget för en underjordisk ledning. Detaljplanen innefattar även området söder om E18, som då planlades för ett framtida Eurostop m.m. Detaljplanen ändrades sedan 1998 och ersattes av en ny detaljplan för utökad industri- och kontorsverksamhet (dpl 333), men fortfarande är ett område över E18 planlagt som bro för allmän körtrafik, gång och cykel. Det är inte längre möjligt att anlägga en bro över motorvägen på grund av befintliga byggnaders placering. Av denna anledning bör man ta med och upphäva detta område i den detaljplan som nu är aktuell. På så sätt utsläcks hela dpl 262.

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 4 kap. 34 §. Vid behovsbedömningen har beaktats den totala effekten av planens genomförande. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade vid sammanträdet, 2012-01-24 § 1, att ge kommunstyrelsekontorets planenhet i uppdrag att ta fram en detaljplan för området och att ärendet ska hanteras med ett enkelt planförfarande.

Riksintressen och övriga förordnanden

Planområdet gränsar till riksintresse för totalförsvaret. Enligt miljöbalken ska områden som behövs för totalförsvarets intressen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna. Aktuell planändring bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Planområdet ligger också i direkt anslutning till E 18 som är av riksintresse för kommunikationer. Aktuell planändring bedöms inte påverka riksintresset.

Länsstyrelsen har i enligt med § 47 Väglagen beslutat om ett byggnadsfritt avstånd om 50 meter från E18. Vad gäller avstånd mellan bebyggelse och E 18 har kommunen tillämpat ett avstånd om 40 meter i samtliga detaljplaner invid E 18. Detta gäller i nuvarande plan och föreslås också i denna plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i öster av en öppen markyta och i väster av skog. Ett parti strax norr om E18 utgörs av tätare barrskog med visst inslag av lövträd. Längst i nordväst finns glesare bevuxen mark. Marken består främst av lera med inslag av morän i väster (skogsmark). Inom planområdet finns inga särskilda naturvärden. Marken i planområdet är relativt flack med undantag för ett höjdparti i västra delen av området.

Bilden visar planområdet med utsikt mot E18. Byggnaderna som skymtar ligger på andra sidan E18.



Planförslaget medför troligen att stor andel av befintliga träd i området kommer att behöva tas ned för att en exploatering av tomten ska kunna genomföras.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inte några kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Industri, kontor och övrig bebyggelse

Planområdet är i dagsläget obebyggt.

Inom hela planområdet medger planen att byggnader får uppföras för småindustri av icke störande karaktär samt lager och kontorsändamål. Byggnadsarean inom området begränsas och relateras till fastighetens storlek.

Lindströms husvagnar AB planerar att uppföra en byggnad om ca 3500 kvm för kontor, verkstad och utställningshall. I anslutning till detta kommer uppställningsytor för husvagnar och husbilar att finnas, vilket

medför stor andel hårdgjord yta.

*Offentlig och
kommersiell service*

Inom området finns varken offentlig eller kommersiell service. In till Enköpings centrum är det ca 4 km fågelvägen.

*Byggnadskultur och
gestaltning*

Eftersom planområdet ligger intill E18 och nära en av entréerna till Enköping, krävs omsorg om utformning av bebyggelse, skyltar, belysning, mark och vegetation.

Lastzon ska inte exponeras mot E18 utan placeras i annan riktning. Upplag ska avskärmas från insyn.

Tidigare utformningsbestämmelse om att fasadmaterialet till 80 % skall utgöras av tegel, puts eller natursten i ljus färgton tas bort då den anses onödigt detaljerad. Byggnaderna längs E18 kan med fördel uppföras med varierad utformning, men ska ha hög kvalitet. För att bryta ned storskaliga byggnader kan man dela upp fasaden på olika sätt, till exempel genom inslag av glasade partier.

Byggnadernas höjd regleras genom bestämmelse om högsta byggnadshöjd som är satt till 8 m.

Man bör i så stor utsträckning som möjligt spara befintligt höjdparti i väster och även befintlig vegetation i den mån det är möjligt. Ny vegetation, i form av träd och planteringar, skall tillföras området för att skapa en varierad miljö. En planbestämmelse har införts för att säkerställa att plantering av träd/buskar kommer till stånd inom den byggnadsfria zonen närmast E 18. Växtvolym (träd och större buskar) i grupper om ca 100 kvm skall planteras enligt nedanstående principer. I väster finns möjlighet att ta tillvara befintlig vegetation men om denna skog tas ned skall ny plantering ske enligt denna princip. Slutlig placering av planteringen bör göras först efter att ledningar grävts ned i området och planteringarna skall utföras så att de inte kommer i konflikt med ledningar inom området.



Skyltning

I detaljplanen finns ett par bestämmelser om skyltning inom planområdet. Ett generellt förbud mot bildväxlande skyltar som riktar sig mot E 18 införs. Vad gäller skyltar på byggnader skall dessa placeras på fasad. För fristående skyltar gäller att de får uppföras till en höjd om max 12 meter.

Gator och trafik

Infart till planområdet sker via Gustav Dahléns gata. Den rondell som finns i anslutning till området har i nuläget funktion som vändslinga, se bild nedan.



Rondellen i sig fyller ingen funktion i området eftersom trafikrörelser endast kommer att ske från två håll. Tidigare tankar och idéer om att samla centrumfunktioner i anslutning till rondellen känns avlägsna och är inget som efterfrågas idag. Genom att ta bort rondellen ur planen och istället få en rakare sträckning frigörs mark som kan övergå till kvartersmark och nyttjas på ett bättre och effektivare sätt.

Det framtida trafikflödet i aktuellt planområde är svårt att förutsäga eftersom ett större område (hela företagsparken) är under översyn och sedan kommer att byggas ut i etapper. Trafikflödet beror också på vilka verksamheter som etablerar sig i området.

I gällande detaljplan har industrigatan en bredd av 20 m, vilket föreslås minskas ned till 18 meter, där körbanan utgör 9 m. Befintlig körbana på Gustav Dahléns gata är 9 m. Dike för avvattning av gatan föreslås på båda sidor om vägbanan. En separat gång- och cykelväg (3 meter bred) föreslås ligga inom vägområdet, se avsnittet om "gång- och cykeltrafik" nedan.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten.

<i>Gång- och cykeltrafik</i>	Aktuellt planområde, samt företagsparken i övrigt, saknar idag gång- och cykelförbindelse till/från området. E18 utgör en stor barriär som man måste ta sig över och det är inte trafiksäkert att använda riksväg 55, som saknar separerad gång- och cykelväg. Enköpings kommun arbetar med att ta fram en strategi/plan för gång- och cykelvägnätet, både för tätorterna och för landsbygden. Strategin ska bland annat ge förslag till utveckling av gång- och cykelvägnätet och innehålla ett åtgärdsprogram. Ett väl utbyggt och sammanhängande gång- och cykelvägnät är bra ur både miljö- och hälsosynpunkt. Väster om aktuellt planområde finns en befintlig gångtunnel under E18 och i den kommande strategin/planen föreslås att tunneln iordningställs även för cykeltrafik och att länken mellan Stockholmsvägen och tunneln rustas upp. Gång- och cykelvägar föreslås byggas ut i det framtida industriområdet, men omfattningen är i nuläget oklar. I aktuellt planområde kommer en separerad gång- och cykelväg att byggas längs gatan.
<i>Kollektivtrafik</i>	Regionbussar trafikerar riksväg 55 öster om planområdet. Från aktuellt planområde är det ca 700 m till närmaste hållplats.
Hälsa och säkerhet	
<i>Farligt gods</i>	Planområdet ligger intill E18, som är en rekommenderad led för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer för den fysiska utformningen längs vägar för farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant undvikas. Detaljplaneförslaget är utformat så att bebyggelse inte får uppföras inom 40 meter från vägkant E18.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp.
<i>Dagvatten</i>	Planområdet kommer att hårdgöras till stora delar med asfalts- och takytor och får därmed höga och snabba dagvattenflöden. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas och renas lokalt inom varje fastighet innan vattnet leds vidare. Minst 15 % av fastighetens area ska vara grönytor. De grönytor som sparas inom varje fastighet bör ligga i lågpunkter för att kunna nyttjas för den lokala dagvattenhanteringen. De bör vara utformade så att de kan fånga upp de stora vattenflöden som uppkommer vid snösmältning och kraftiga regn. I dagsläget går ett dike på diagonalen genom planområdet, vilket försvårar framtida placering av byggnader. Därför bör diket flyttas och läggas parallellt med motorvägen, vilket redan har gjorts längre västerut utanför planområdet. Precis som idag kan diket sedan kopplas på det kommunala dagvattennätet. Öster om planområdet finns dagvattendammar som också till viss del fungerar som branddammar.

<i>Fjärrvärme</i>	Det är för närvarande inte aktuellt att ansluta planområdet till fjärrvärme. På längre sikt kommer fjärrvärmen eventuellt att byggas ut i området. ENA Energi har förberett med rördragning under E18 för en eventuell framtida utbyggnad inom området.
<i>El och tele</i>	Området ansluts till E.ON:s befintligt elnät. I planområdets östra del ligger idag teleledningar (TeliaSonera Skanova Access AB) placerade på ett sådant sätt att de får stor påverkan på framtida placering av byggnader inom planområdet. De bör därför flyttas till ledningsstråket i östra kanten av planområdet för att tomten ska kunna användas på bästa möjliga sätt.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planprocessen hanteras som ett enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Nedanstående tidplan (med enkelt planförfarande) är preliminär: - Beslut om samråd 2012-02-28 - Samråd mars 2012 - Granskning april 2012 - Beslut om antagande 29 maj 2012 (i kommunstyrelsen) Planen vinner laga kraft 3 veckor efter att det justerade sammanträdesprotokollet anslagits på kommunens anslagstavla.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning	Byggherren/exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Enköpings kommun ansvarar för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät samt industrigata.
Huvudmannaskap	Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark, i detta fall industrigatan.
Avtal	Exploateringsavtal har tidigare tecknats mellan Enköpings kommun och exploatören, PEAB Bostad AB, gällande detta område. Ett nytt exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen/Teknikförvaltningen och PEAB Bostad AB innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Detaljplanen ger möjlighet till avstyckning av stamfastigheten Hagalund 1:4. Till den avstyckade industrifastigheten förs även en mindre del av gatufastigheten Hagalund 1:1. Till nämnda gatufastighet förs även en del av stamfastigheten Hagalund 1:4.



Avstyckning av ny fastighet från Hagalund 1:4

Fastighetsreglering från Hagalund 1:1 till ny fastighet

Fastighetsreglering från Hagalund 1:4 till Hagalund 1:1

Längs E18 finns ett ledningsstråk för el, tele och fiberoptik. Dessa säkerställs i detaljplanen med ett u-område, vilket innebär att man inte får bebygga marken.

I östra delen av planområdet ligger ett område markerat med u (underjordiska ledningar) för vatten- och avloppsledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan regleras i ett detaljplaneavtal som tecknas mellan Enköpings kommun och exploatören.

Övrigt

Kostnader för flytt av befintligt dike bekostas av exploatören.

Kostnader för flytt av teleledningar, eller andra ledningar, bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Åsa Rudhage i samråd med planchef Patrik Holm och tjänstemän från teknikförvaltningen, Enköpings kommun.

Patrik Holm
Planchef

Åsa Rudhage
Planarkitekt