

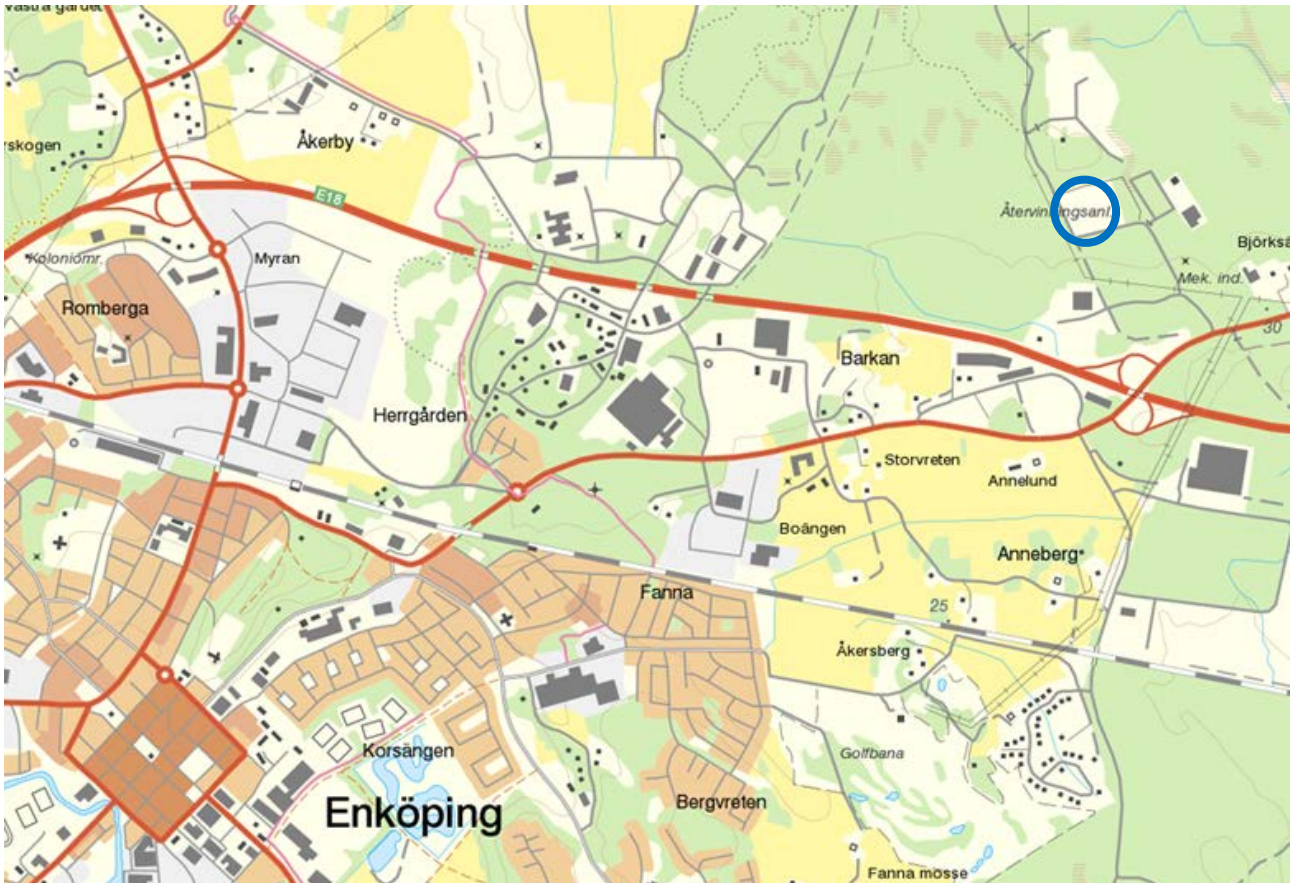
Detaljplan för Hagalund 1:14 med flera

Enköpings kommun

Standardförfarande

Antagen
2017-05-23

Laga kraft
2017-06-21



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2017-04-24
- Planbeskrivning, 2017-04-24
- Fastighetsägareförteckning, 2017-03-31
- Samrådsredogörelse, 2017-04-04
- Utlåtande, 2017-04-24

Innehåll

INLEDNING.....	3
Planens syfte.....	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning.....	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANFÖRSLAGET	8
KONSEKVENSER	8
GENOMFÖRANDE	9
Organisatoriska frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en effektivare användning av fastigheterna då tidigare rådande planförutsättningar inte längre är aktuella. Planbestämmelserna anpassas efter nu rådande förhållanden och medger kontor, industri och handel med undantag från livsmedel.

Bakgrund

I den gällande detaljplanen, Dpl 300 (1996), finns en 16 meter bred skyddszon med prickmark (mark som inte får bebyggas) runt kretsloppsanläggningen. Anledningen till att en skyddszon lades ut var på grund av att man bedömde att kretsloppsanläggningen var av viss störande karaktär. Fastighetsägaren Ragn-Sells AB har under 2015 ansökt om bygglov för att uppföra en tälthall på fastigheten, men fått avslag på grund av att den inte tillåts placeras på prickmark. Ragn-Sells AB har nu ansökt om planändring för att skapa bättre möjlighet för etableringar på sin fastighet, bland annat genom att minska prickmarken.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ny detaljplan enligt ansökan är förenlig med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Enköpings tätort (2009). Skyddszonen som ritats ut i Dpl 300 har spelat ut sin roll då FÖP:en anger att hela området bedöms vara lämpligt för verksamheter av störande karaktär. I angränsande detaljplan för Enköpings företagspark, Dpl 2012/165 (2015), medges markanvändningen industri, kontor och handel med undantag från livsmedel, vilket enligt nu rådande förhållanden även bedöms vara lämpligt i det aktuella planområdet.

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	2016-06-16
Beslut om samråd	2017-02-09
Samråd	2017-02-27 – 2017-03-19
Granskning	2017-04-07 – 2017-04-20
Beslut om antagande PLEX-utskott	2017-05-11
Beslut om antagande KS	2017-05-23

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 4 kilometer nordost om centrala Enköping inom det område som kallas Enköpings företagspark. Området ligger strax norr om riksväg 55 och E18 och precis söder om Snedens skyttecenter, ett skjutbanefält i kommunal regi.



Vy över planområdet sett mot väster.

Areal

Cirka 2,6 hektar.

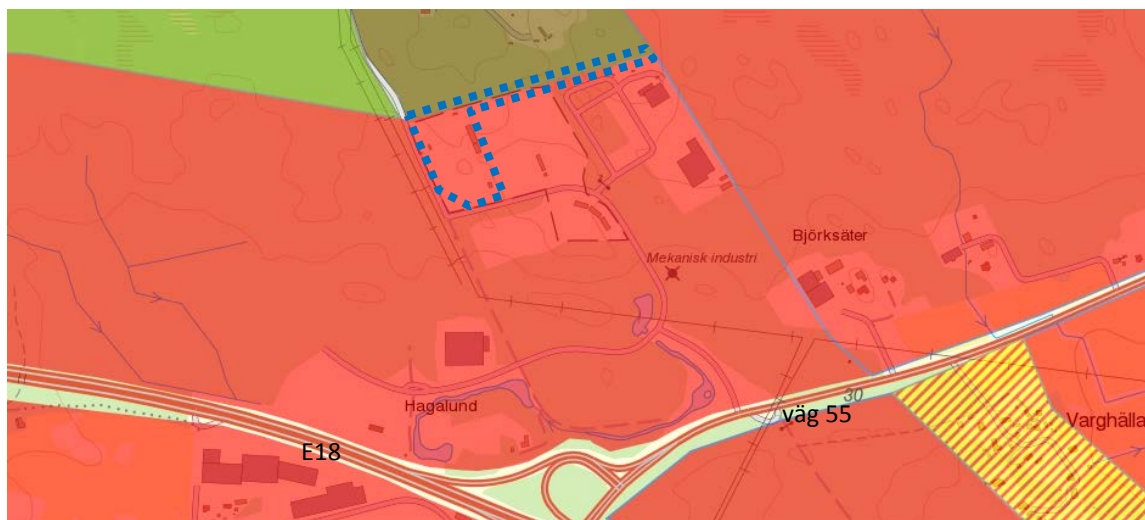
Markägo-förhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo och består av fastigheterna Hagalund 1:14, Hagalund 1:4 samt del av Hagalund 1:5 och 1:9.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) anges det aktuella området som lämpligt för verksamhetsområde. I de riktlinjer som anges för verksamhetsområdet har man identifierat att det bland annat är väl lämpat för verksamheter med stora transporter genom närheten till riksväg 55 och E18. Med tanke på närheten till motorvägen, bergtäkt och skyttebana bedöms området även vara lämpat för verksamheter av störande karaktär.



Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) där det aktuella området är utpekad som verksamhetsområde (röd färg). Planområdet markerat med prickad linje.



Planmosaik över omgivningen med planområdet (Dpl 300) markerat.

Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen är Dpl 300 (1996) som anger markanvändningen *J – industri* för södra delen av området, samt *J1 – industri, kretsloppsanläggning* för norra delen av planområdet. I den nordligaste delen finns en remsa mark med markanvändningsbestämmelsen *T1 – spårtrafik* som är en rest från tidigare planeringsunderlag då det planlades för ett eventuellt industrispår. En 16 meter bred skyddszon med prickmark lades ut runt kretsloppsanläggningen för att ge ett visst störningsskydd för kommande etableringar inom kvarteret.

Större delen av prickmarken och de tillhörande bestämmelserna n_1 – *Ytparkering inordnad bland befintliga träd får anordnas* och n_2 – *Befintliga träd får inte fällas, förutom träd som utgör fara, tas bort i och med denna planändring.*

Området angränsar till Dpl 192 (1991) i öster och Dpl 2012/165 (2015) i sydväst. Dessa detaljplaner medger bebyggelse för kontor, industri och handel med undantag från livsmedel/dagligvaruhandel.

I Dpl 2011/25 (2011), nordost om planområdet, är det planlagt för idrottsändamål (motorbana). Det aktuella planområdet angränsar i norr till en remsa mark avsatt för gång- och cykelväg som infartsväg till motorbanan.

Program för planområdet

Inget planprogram har tagits fram då det ej bedömts vara nödvändigt. Den föreslagna ändringen är endast en mindre revidering av befintlig markanvändning och stöds i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken. Samråd har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade vid sammanträde 2016-06-16 att ge plan- och exploateringsavdelningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan över området.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet är marken till största delen hårdgjord. Omgivande vegetation består till stor del av tallskog med inslag av gran och lövträd. Topografiskt sluttar området mot söder.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består främst av morän med inslag av berg i dagen och viss del lera.

Förorenad mark

Inom fastigheten Hagalund 1:9 har det förekommit en bilskrot med hantering av farligt avfall. Det är oklart vilken utbredning skroten haft och om den även bedrivits inom Hagalund 1:14.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Fastigheterna Hagalund 1:14 och 1:9 nyttjas för verksamheter inom avfallshantering. Fastigheten Hagalund 1:5 nyttjas av AGA Gas AB.

Större delen av Enköpings företagspark är sedan tidigare planlagt för industri, kontor och handel, med undantag från dagligvaruhandel. Området är i dagsläget till största delen obebyggt.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Området angörs från riksväg 55 via Baltzar von Platens gata.

I samband med utbyggnaden av Enköpings företagspark finns planer på att bygga ut en gång- och cykelväg genom området som ansluter till en befintlig tunnel under E18 cirka 800 meter väster om planområdet.

Kollektivtrafik

UL:s regionbussar trafikerar riksväg 55 cirka 500 meter söder om planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering ska tillgodoses inom respektive fastighet.

Störningar

Kraftledning

Väster om planområdet finns en högspänningskabel, 70 kV (luftledning), vilken kräver skyddsavstånd som regleras i ledningsrätten. Skyddsavståndet påverkar inte det aktuella planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Inom fastigheten Hagalund 1:14 finns en enskild avloppsanläggning.

El

Planområdet ligger inom E.ON:s verksamhetsområde för eldistribution.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Området planläggs för industri, kontor och handel, med undantag från livsmedel.

Byggnadernas höjd regleras genom bestämmelse om högsta nockhöjd som är satt till 16 meter. Tekniska anläggningar, fläktaggregat med mera får överstiga nockhöjden.

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 50% av fastighetens area.

Den del av fastigheten Hagalund 1:5 som ingår i planområdet ska även i fortsättningen omfattas av prickmark (byggnad får inte uppföras).

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

Detaljplanen omfattar endast mindre justeringar av befintlig plan och bedöms därmed inte medföra någon negativ miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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).

Vattenförekomster

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.

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 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden men utförs av ledningsägaren.

Den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldig att samråda och anmäla det till tillsynsmyndigheten som i det här fallet är kommunens miljö- och byggnadsförvaltning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i avtal mellan kommunen och Ragn-Sells AB. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering Detaljplanen medför en möjlighet för fastigheten Hagalund 1:4 att genom fastighetsreglering överföra mark till Hagalund 1:9 respektive Hagalund 1:14.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Engelbrekts i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt