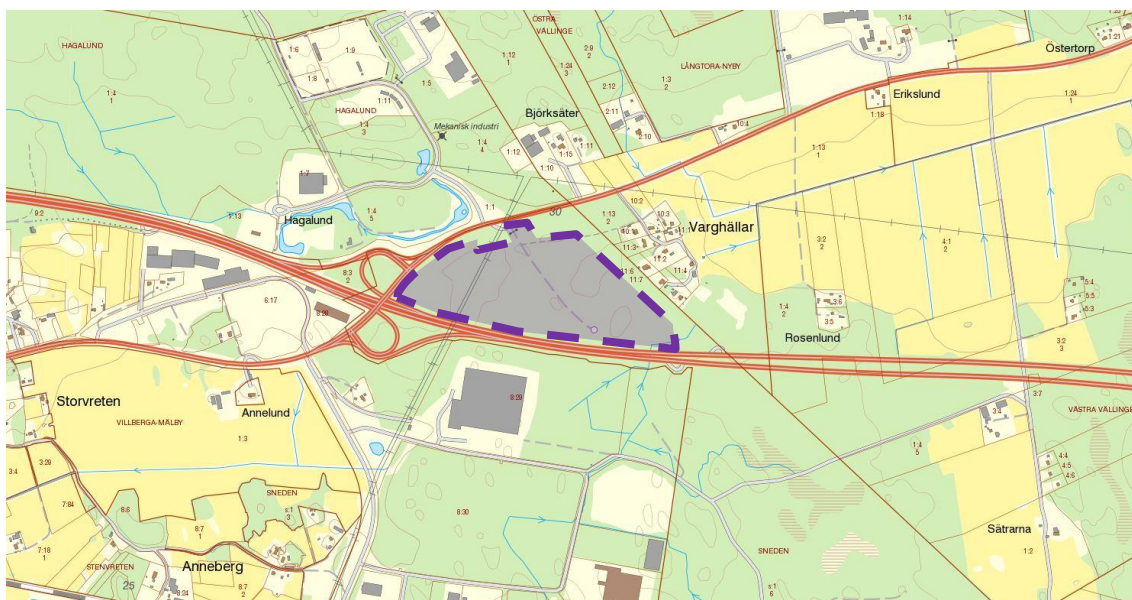


**Detaljplan för del av Sneden S:1
Norra Varghällar
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2015-10-19
Laga kraft 2015-11-19

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar var planområdet ligger. Copyright lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-08-10
- Plankarta, skala 1:2000, 2015-08-10
- Fastighetsägarförteckning, 2015-05-25
- Samrådsredogörelse, 2009-04-17
- Utlåtande 2015-08-10
- Bilaga: Dagvattenutredning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för industri och kontor i ett bra kommunikationsläge mellan E18 och Riksväg 55.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger mellan E18 och riksväg 55 i anslutning till Annelunds trafikplats som är korsningspunkt mellan dessa två vägar. Planområdet begränsas i söder av E18 och i norr av riksväg 55 som passerar norr om planområdet. Det finns ett 10-tal bostäder som indirekt gränsar till området i nordost. Planområdet är lokaliserat cirka 5 kilometer nordöst om centrala Enköping.

Areal

Planområdets storlek är ungefär 17 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat på en del av fastigheten Sneden S:1 och ägs av Trögds Häradsallmänning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom mark utpekad för nytt verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort från 2009. I öst gränsar planområdet till ett område utpekad för verksamhetsområde och/eller bostadsområde.

Området delvis inom mark som tidigare var av intresse för järnvägssträckning mellan Uppsala och Enköping. Järnvägssträckningen blir i så fall lokaliserad till ett mera östligt läge och därmed inget hinder för detaljplanen. Området genomkorsas av en kraftledning i nord-sydlig riktning som är av riksintresse. De förbipasserande vägarna E18 och riksväg 55 är båda av riksintresse. E18 innefattas ytterligare ett riksintresse i form av TEN - transeuropeiskt transportnät (effektivisera logistiken inom infrastruktur och transport inom Europa).

Detaljplaner

Planområdets norra del ingår i detaljplan192 (upprättad 1991) och är planlagt som industrigata. Resterande del av planområdet har ingen upprättad detaljplan. I planområdets närhet finns tre planlagda industriområden.

Programhandlingar

Inget program kommer att upprättas, då planförslagets intensioner stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för att utreda om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan. Planavdelningen vid Miljö & Stadsbyggnad, bedömde att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § miljöbalken. I yttrande från Länsstyrelsen 2008-12-22 bedömde de att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Någon separat MKB har därför inte upprättats.

Behovsbedömningen pekar dock på att planens genomförande kan få negativa konsekvenser i form av viss ökning av buller, ökade hårdgjorda ytor med ökad mängd dagvatten att omhänderta som följd, samt begränsade rekreativsmöjligheter. Dessa konsekvenser följs upp och belyses i avsnitten *störningar, dagvatten och naturmiljö*.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-04-24, § 128, att meddela sökanden att en planprocess kommer att inleda. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-12-09, § 324/08, att sända detaljplaneförslaget på samråd samt att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2009-04-28 att sända planförslaget på utställning. Planprocessen har sedan avstannat och nya aktörer har klivit in. Det innebär att detaljplanen gör en ny utställning i och med detta dokument för att bättre spegla den nya situationen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I och med framtagandet av förslag till detaljplan genomfördes en naturinventering (2008-05-06). Planområdet bedrivs idag som produktionskog och består till stor del av barrskog med inslag av lövträd. Det förekommer tallskog på höjderna och granskogen dominerar i de lägre partierna. Skogens naturvärden är begränsade och det är först om cirka 20 år som en del utspridda aspar kan förhöja områdets naturvärden. Terrängen inom planområdet är något ojämn med två höjdparter i områdets sydöstra del. I västra delen av planområdet sluttar marken något ut mot riksväg 55.

Inom planområdet finns det partier med död ved samt block i varierande storlek. Det finns ett minde stigsystem inom planområdet som används av de närboende för rekreation och friluftsliv. Det förekommer även en del motorcrossåkning inom området. Då området används för olika aktiviteter finns där värden för friluftslivet.

Området är vattendelare och avvattnas åt två olika håll. En del avvattnas mot planområdets sydöstra hörn till ett dike som leder vattnet vidare norr ut. Den andra delen avvattnas öster ut till dike som löper parallellt med riksväg 55. Övriga diken som finns inom planområdet saknar specifikt höga naturvärden. Planområdet klassas som ett vardags-

Mark och vegetation

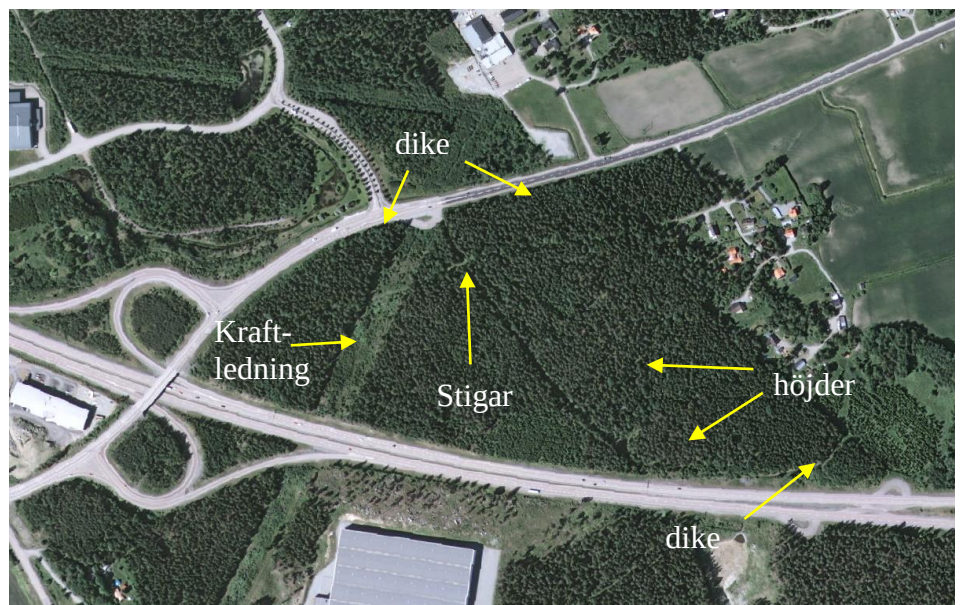
landskap utan förhöjda värden och saknar unik fauna och flora..



Området består till stor del av barrskog med visst inslag av lövträd, det förekommer även stenblock.



Dike utmed E18 i sydöstra delen av planområdet.



Ortofoto över planområdet med befintliga detaljer.

Planområdet är avskärmat med viltstängsel i söder mot E18 och i väster mot riksväg 55, stängslet upphör i höjd med infarten till bostäderna i Varghällar strax nordost om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består området huvudsakligen av sandig morän, glacial lera och med mindre inslag av urberg. I de södra delarna av planområdet är marken innehållsrik på lera, vilket kan försvåra byggnation. Mer noggranna geotekniska undersökningar behöver utföras för att mer exakt veta vilka förhållanden som råder i området för att göra lämplig grundläggningsinsättning vid byggnation.

Förorenad mark

Marken är oexploaterad och det har inte tidigare funnits några miljöfarliga verksamheter i området.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga gällande gränsvärde 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Det finns några registrerade fornlämningar inom planområdets sydöstra del. Ett gränsmärke, en bebyggelselämning i form av ett vattenhål samt ett röjningsröse finns registrerat. Det finns även ett par fornlämningar i utkanten av planområdet i form av vägmärken, fossil åker och fyndplats för malsten, inga av dessa fornlämningar påverkas av planförslaget.

I Sydväst en bit utanför planområdet vid bland annat Annelund (cirka 200-1000 meter) har omfattande boplots- och gravlämningar undersökts. Den arkeologiska utredningen som är gjord (2009) bedömer att det som hittats är beläget i områdets östra del och har blivit klassad som övriga kulturhistoriska lämningar och saknar då det starka lag-skydd som däremot fasta fornlämningar besitter. En samlad bedömning av omgivningens fornlämningssituation och de topografiska förhållandena talar för att förhistoriska lämningar kan finnas inom planområdet. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Industri- och kontorsverksamhet

Planområdet får två olika användningsområden i form av industriverksamhet av icke störande karaktär och möjlighet till kontorsverksamhet. Dessutom utgör planens sydöstra del av en dagvattenanläggning med tillhörande dagvattendamm/fördröjningsmagasin.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet blir i huvudsak planlagt som industriområde, vilket i sin tur skapar arbetstillfällen. Det finns idag angränsande områden både väster om riksväg 55 och söder om E18 som är planlagda för liknande verksamheter och flera verksamheter har etablerat sig.

Kommersiell och offentlig service

Ett fullgott serviceutbud finns i närbelägna Enköpings tätort cirka 5 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Då planområdet är lokaliserat utmed E18 och riksväg 55 är det många som passerar området. Detta läge intresserar företag att etablera och marknadsföra sin verksamhet ut mot passerande vägar. Platsen utgör en tydlig entré för Enköping och det är därför viktigt att man styr bebyggelsens skala. För att samspela med industriverksamheten på södra sidan E18 är det viktigt att man styr bebyggelsens utformning på ett liknande sätt. Byggnaderna uppförs företrädesvis med en tidstypisk god bebyggelsearkitektur. 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. Detaljplanen reglerar att lastzon integreras inom fasad alternativt mildras med väl gestaltad avskärmning.

Avskärmning mot E18 ska utformas genomsiktig och samordnas med anslutande tomter för en enhetlig utformning.



Exempel på lastzon med avskärmning och genomsiktligt stängsel

Den naturliga topografin och befintlig vegetation bör i så stor utsträckning som möjligt sparas. Betydelsefull vegetation sparas ut mot E 18. Den sparade vegetationen kan minska intrycket av dominerande industribyggnader (n_1). Det finns en bestämmelse i planen som begränsar att verksamheterna inte får lokalisera några lastutrymmen eller andra uppställningsytor ut mot E18.

Byggnadernas höjd regleras till en bestämmelse av högsta totalhöjd till 20 meter, då påverkan på omgivningen utanför planområdet kommer att vara begränsad tack vare den fullvuxna skogen i närområdet. Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter utan grannfastighets medgivande. Varje fastighet får exploateras till 60 % av den totala tomtytan. De grönytor som anläggs bör ligga i lågpunkter för att kunna samnyttjas för den lokala dagvattenhanteringen och bör vara utformade så att de kan fånga upp de stora vattenflöden som uppkommer vid snösmältning och kraftiga regn.

Byggnadskultur och gestaltning



Verksamhet och sparad vegetation på södra sidan av E18

Skyltning

Skyltning ska i första hand integreras i fasadgestaltningen för att ge ett välordnat intryck. Skyltningens utformning är speciellt viktig mot E18. Planen reglerar att fristående skyltar får uppföras till en höjd om maximal höjd om 12 meter. Skyltning bör samlas i annonspelare eller i gemensam skyltning för området och inte spridas ut på flertalet olika platser.



Exempel på samordnad skyltning för hela verksamhetsområdet. Igelsta handelsområde.

Bildväxlande skyltar eller skyltar med rullande text stjälar mycket uppmärksamhet för bilister och kan därför inverka på trafiksäkerheten längs E18 och riksväg 55. Det är därför ett förbud mot bildväxlande skyltar inom planområdet. Glasfronter eller annat material som kan förorsaka bländning bör också undvikas.

Naturmiljö

Det är önskvärt att industriområde att behålla betydelsefull vegetation i och omkring industriområdet.

I planområdets östra del planläggs en cirka 20 meter bred vegetationszon (n₂). Mellan denna vegetationszon och de befintliga bostäderna lämnas en cirka 50 meter bred grön korridor utanför planområdet, vilket resulterar i att avståndet mellan befintliga bostäder och industriverksamheter blir minst 70 meter. Vegetationen kommer att minska insynen

till industriområdet samt reducera buller till viss del.

Ett annat grönområde sparas inom planens södra och sydvästra del ut mot E18 respektive riksväg 55 (n_1). Då företag har en önskan om att kunna marknadsföra verksamheten ut mot förbipasserande vägar föreslås grönområdet glesas ut något mot E 18. Träd med en diameter grövre än 20 centimeter bevaras, gran undantas från bestämmelsen. För att vegetationen och de sparade träden ska klara av områdesomvandlingen får inga byggnads- eller schaktmassor tippas inom n_1 området varken under byggnadstiden eller när industriområdet är färdigbyggt. Detta grönområde kommer dessutom att fungera som en säkerhetszon för farligt gods som transporteras på E 18 och riksväg 55.

Rekreationsmöjligheterna inom området reduceras i och med planens genomförande och det är viktigt att bevara viktiga kvalitéer. Det finns en stig i planområdets norra del som löper parallellt med riksväg 55 som fortsättningsvis ska kunna användas i viss mån. Stigen är en gammal vägsträckning till och från Uppsala/Stockholm och används i dagsläget som promenadstråk av de närboende. Skogspartiet närmast stigen ut mot riksväg 55 lämnas utanför planområdet. Området medger också möjlighet till att fördröja och rena dagvatten.



Idag fungerar den gamla vägen som en rekreativ stig.

Gator och trafik

E18 är en av landets viktigaste kommunikationsleder och är en mycket viktig länk i Mälardalens transportsystem och ingår i det nationella stamvägnätet. Vägen har motorvägsstandard med 120 km/h. Vägen trafikerades 2011 av 21 160 fordon per årsmedeldygn varav 2 390 av dem är tungtrafik. Med uppräknad prognostiserad trafikökning antas vägen ha cirka 26 000 fordon per årsmedeldygn vid år 2020. Utmed E 18 råder enligt länsstyrelsens beslut (2008-04-30) med stöd av 47 § Väglagen ett utökat byggnadsfritt avstånd på 50 meter som bör beaktas vid nybyggnation. Detta avstånd är till för att inte äventyra säkerheten för trafiken på vägen och människor som vistas

intill denna. Utmed riksväg 55 gäller utökat byggnadsfritt avstånd på 30 meter.

Även riksväg 55 är en viktig kommunikationsled som via Enköping fungerar som en "yttre förbifart av stor Stockholm" mellan Norrköping och Uppsala. Vägen är tvåfilig med 70 km/h och 13 meter vägbredd. Vägen trafikerades 2011 av 9 290 fordon per årsmedeldygn varav 1080 av dem var tung trafik. Med uppräknig för prognostiserad trafikökning antas vägen ha cirka 11 700 fordon per årsmedeldygn vid år 2020.

Inom området finns det i dagsläget en mindre skogsväg som löper rakt igenom planområdet och avslutas med en vändplan. Vägen ansluts i sin tur från en uppställningsyta från riksväg 55 och är i dagsläget stängd med grindar. Mindre stigsystem finns i området och används till bland annat rekreation och motorcrossåkning.



Riksväg 55 med busshållplats norr om planområdet.



Skogsväg som löper igenom planområdet.

Vägverket (nuvarande Trafikverket) har gjort en förstudie för att förbättra trafiksituationen av riksväg 55 mellan Enköping och Listlena, då sträckningen har varit olycksdrabbad en längre tid. Trafikverket planerar att mötteseparera vägsträckan med 2 + 1 väg och då förbättra trafiksituationen.

Planområdet angörs med en t-korsning vid riksväg 55 öster om befintliga anslutningen till Enköpings Företagspark. Från korsningen leds trafiken in i industriområdet på en kvartersgata. Ingen annan in- eller utfart mot E 18 eller riksväg 55 tillåts än vad som anges på plankartan. Den befintliga in- och utfarten till bebyggelsen i Varghällar (öster om planområdet) förblir intakt. Den planerade kvartersgatan inom området föreslås ha en vägbredd på 8 meter. Gatorna inom planområdet ska anläggas och skötas av fastighetsägaren

Ett genomförande av planen kommer att ge ökad och förändrad trafik i området. kommer att generera i storleksordningen 100 besök per dygn av personbilar och av cirka 200 tunga fordon.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg som går från centrala Enköping ut till Annelunds handelsområde. Längs riksväg 55 saknas i dagsläget en separerad gång- och cykelväg. Trafikförhållandena för denna väg är anpassade för motorfordon och inte för gående eller cyklister.

Enköpings kommun har tagit 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.

Det finns idag en befintlig gångtunnel under E18 som leder in i företagsparken och i den kommande strategin/planen föreslås att tunneln iordningställs även för cykeltrafik och att länken mellan Stockholmsvägen och tunneln rustas upp. I området strax nordväst om planområdet kallad ("Enköpings företagspark") föreslås att en separerad gång- och cykelväg byggs ut för passage mellan gång- och cykeltunneln samt en allmän gång- och cykelväg från företagsparkens västra sida och öster ut mot riksväg 55.

Kollektivtrafik

UL trafikerar Stockholmsvägen med bussar mellan bland annat Enköping, Uppsala och Bålsta och det finns en närmsta busshållplats ligger vid infarten till industriområdet Enköpings företagspark. Riksväg 55 trafikeras med tre busslinjer (buss 803, 804 och 877). Buss 804 går med förhållandevis stor turtäthet, drygt 60 dubbelturer per vardagsdygn. Buss 803 går med cirka 30 dubbelturer per vardagsdygn. Buss 223 går mellan Lillkyrka - Enköping med runt fem dubbelturer per vardagsdygn.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet ska lösas inom varje fastighet. För de verksamheter som hamnar mellan E18 och eventuell sträckning av kvartersgata regleras i detaljplan så att deras gods- och varutransport anläggs så att det ger intryck av ett städat verksamhetsområde från E 18.

In- och utfart tillåts inte mot E18 och större delen av riksväg 55.

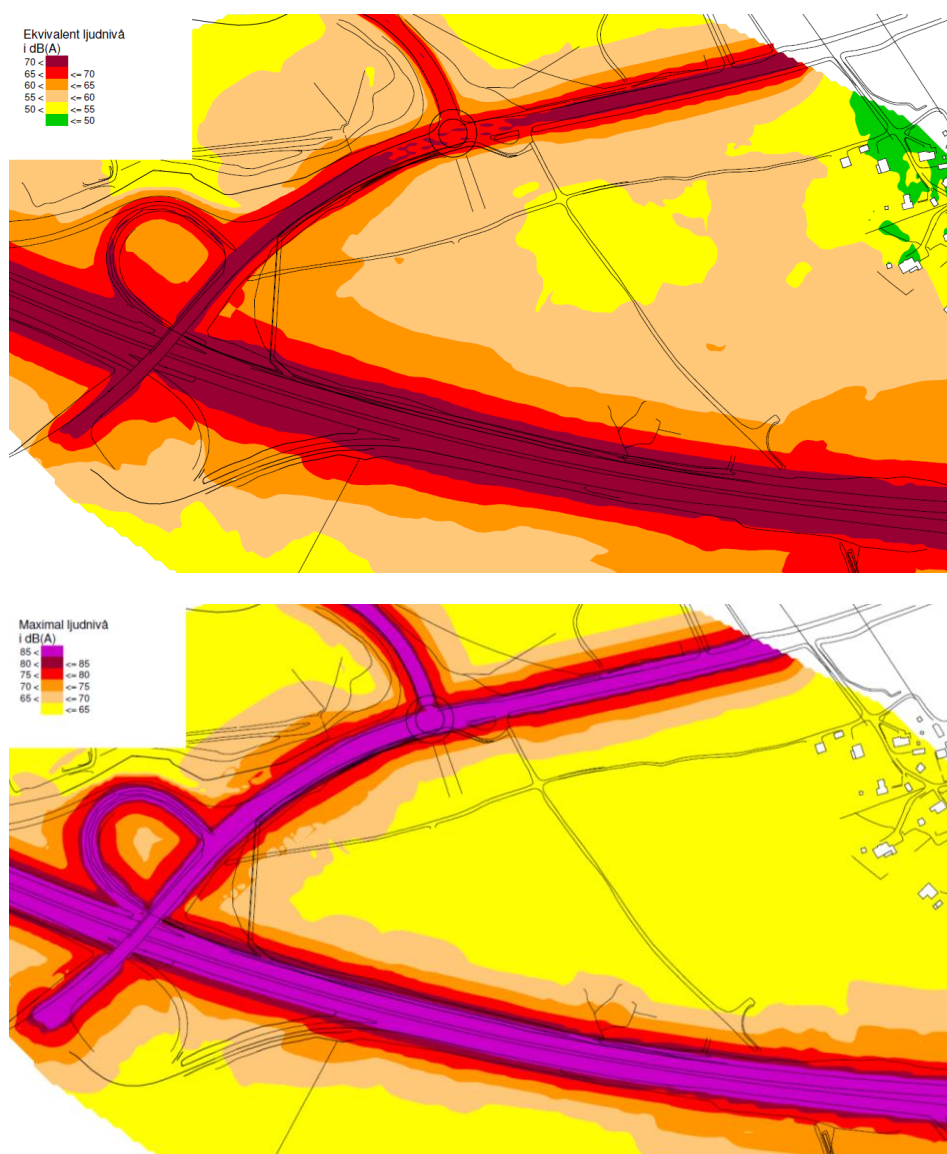
Störningar

Buller

Delar av området är idag bullerstört från intilliggande vägar och det sydvästra hörnet av planområdet är mest utsatt. En framtida exploatering av området tillsammans med förväntad ökning av trafiken längs

E18 och riksväg 55 gör att planeringen av områdets användning blir viktig. Bullerriskerna mildras för de boende nordost om planområdet i och med en skyddszon på cirka 20 meter skog som tillsammans med 50 meter skog utanför planområdet skärmar av verksamheterna från bebyggelsen. Möjligheten till bebyggelse begränsas även inom n2 området vilket resulterar i att ingen bebyggelse hamnar närmare än cirka 70 meter till angränsande fastigheter.

En trafikbullerutredning har genomförts för området 2008-06-10 (*Ingmarsson AB*) som visar att planområdet är något bullerstört. Det ges en något större tolerans för buller beträffande kontor och småindustri jämförelsevis mot vanliga bostäder. För de boende (utomhusmiljö) nordost om planområdet hamnar både den ekvivalenta och maximala ljudnivån, 55 dBA respektive 70 dBA, på en acceptabel nivå.



Verksamheter inom planområdet ska utformas så att eventuellt buller från verksamheten underskrider riktvärdet för externa industribuller (SNV 1978:5), för angränsade fastigheter.

Elektromagnetiskt strålning från kraftledning

Det passerar två stycken 70 kV kraftledningar genom området som är av stor vikt för Enköpings tätort. Området där ledningarna finns belägna ska vara tillgängligt för allmän luftledning. För ledningarna finns ledningsrätt vilket ger möjlighet för innehavaren av ledningarna att ta ned träd och buskar som kan äventyra ledningarna. Utöver denna bestämmelse finns ytterligare restriktioner för angränsande bebyggelse. En intern dragen gata som passerar under kraftledningen ska hamna i läge som inte äventyrar vare sig ledningar eller stolpar.

Vattenfall har gjort beräkningar på hur mycket strålning som utstrålas från kraftledningar.

Avstånd (m, meter)	B (μT, micro Tesla)
10 m	0.23 μT
20 m	0.12 μT
30 m	0.06 μT

Idag finns det inga direkta gränsvärden för den elektromagnetiska strålningen men i bostadsändamål brukar man ha som riktvärde att inte strålningsnivåerna får överstiga 0.4 μT, vilket skulle kunna likställas med kontorsverksamhet.

Dagens ledningskorridor är cirka 40 meter bred och den planerade ledningskorridoren vidgas till cirka 75 meter. Strålningsnivåerna enligt byggrätten för verksamhetsområdet i planområdets västra del begränsas till att inte tillåtas närmare än 50 meter från kraftledningen.

a1

För att få en ökad flexibilitet i detaljplanen ska det kunna gå att bebygga vid det tillfälle kraftledningen är flyttad alternativt nedgrävd. Men då kraftledningen inte längre utgör ett hinder ska marken kunna exploateras som industrimark: Där kraftledningen är får inte byggnad uppföras, upplag inte läggas eller markanläggning ske inom skyddsområdet. Bygglov för inom användningsgränsen får inte ges förrän kraftledningen är nedgrävd i området, eller flyttad utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Företagsparken väster om området finns förbindelsepunkt för vatten- och avlopp. Befintliga ledningar ligger cirka 200 meter norr om områdets gräns vid riksväg 55. Anslutning sker till det kommunala vatten- och avloppsnätet utanför planområdet. Förbindelsepunkten kommer inte att kunna nås med självfall. Systemet föreslås i detta fall att utformas med självfall där det är möjligt fram till en pumpstation.

Dagvatten

Inom planområdet finns en höjdrygg som gör området till en vattendelare. En del rinner väster ut mot ett dike längs med riksväg 55 och den andra delen rinner öster ut och ansamlas i mindre dike strax intill E18 som sedan rinner vidare norr ut. För att kunna hantera en ökad mängd dagvatten måste ledningssystemet ses över. En etablering av industriområdet skulle troligtvis innebära en topografisk utjämning av marken och att stora delar av området kommer att hårdgöras med asfalts- och takytor. Planområdet får därmed höga och snabba dagvattenflöden. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas lokalt inom varje fastighet innan vattnet leds vidare. Då området är avskilt och inte ska ha allmän platsmark samt ligger utanför VA-verksamhetsområdet kommer anläggandet och skötseln av dagvattnet vara fastighetsägarens ansvar. Dock ska detta komma till i samråd med kommunen. Eventuell grönyta som anläggs bör ligga i lågpunkter för att fördelaktigt kunna nyttjas för den lokala dagvattenhanteringen

Eventuell grönyta som anläggs bör ligga i lågpunkter för att kunna nyttjas för den lokala dagvattenhanteringen och utformade för att kunna fånga upp de stora vattenflöden som uppkommer vid snösmältning och kraftiga regn.

För att klara av hanteringen i ett fullt utbyggt område kommer det behövas minst en större eller två små dagvattendammar uppföras för att fördröja och utjämna dagvatten vid stora flöden. I detaljplanen pekas endast ett område ut som definitivt för dagvattenmagasin/dagvattendamm, i det sydvästra hörnet av planområdet (E_1) och är placerad för att hantera flödet ut till befintligt dikesföretag. Utöver denna är det möjligt att på övrig mark uppföra kompletterande dagvattenanläggningar vid behov på större delen av planområdet så att området kan exploateras på ett flexibelt sätt. Rening av dagvatten från gata och parkeringsplatser sker i olje-/slamavskiljare innan den når dagvattendammar. Dammen ska utformas så att rening av näringsämnen kan ske och dagvatten kan behövas pumpas dit på de platser där självfall saknas.

Vatten som rinner österut inom planområdet bör ledas bort till ett befintligt dike som dimensioneras efter nya förhållanden. Diket bör sparas för att underlätta de framtida vattenflödena inom framförallt planområdets södra del. Dagvattenutredning är genomförd som framhåller effekterna av att hårdgöra marken och påverkan på recipienten.

Fjärrvärme

I dagsläget är det inte aktuellt att ansluta området till fjärrvärmesystemet, utan området kommer förses med bergvärme.

<i>E1</i>	Vattenfall har en luftburen kraftledning som går genom planområdet. Ledningen består av två stycken 70 kV-kablar, som strömförsörjer viktiga delar av Enköpings tätort med omnejd. En diskussion har förts med Vattenfall om att markförlägga ledningen men det har inte varit möjligt att genomföra i dagsläget mot bakgrund av de höga kostnader som skulle uppstå. Men en framtida omvärdering av situationen kan leda till nedgrävda ledningar och frigjord markyta för exploatering tack vare planbestämmelsen (a_1). Det finns kanalisation nedlagt för tele- och datakablar. Dessa måste lokaliseras och hanteras i samband med eventuella schaktarbeten.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
Upphävande av detaljplan	Ett område strax utanför planområdet (I norra delen) så reglerar detaljplanen också ett upphävande av delar av detaljplan 192.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sammanfattning

Del av fastigheten Sneden S:1 detaljplaneras för bland annat industriverksamhet av icke störande karaktär och kontorsverksamhet. Förslaget bedöms inte medföra någon negativ miljöpåverkan och därför anses enligt Enköpings kommun inte en miljökonsekvensbeskrivning vara nödvändig att uppföra. De konsekvenser som planen medför redovisas inom respektive avsnitt.

Riksintressen

Genomförandet av planen kommer inte att påverka riksintressena för vare sig kraftledning eller för ENA-banan (tänkt järnvägssträckning mellan Enköping och Uppsala). Området kring kraftledningen planläggs som kvartersmark med en bestämmelse om allmän luftledning som regleras i och med bestämmelse (a_1) och tillräckligt skyddsavstånd tillämpas. Marken närmast kraftledningen får inte bebyggas, vilket innebär att inga byggnader hamnar närmare än cirka 50 meter på vardera sidan om kraftledningen.

Det byggnadsfria avståndet till E18 samt riksväg 55 uppfylls och inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms behövas.

Luft

Då området planeras för industriverksamhet och lager kommer trafikmängden öka i form tung trafik. Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort beräkningar för kvävedioxid, PM10 och bensen. Enligt dessa är samtliga värden högre kring de stora trafiklederna i Enköping, men inga riktvärden överskrids idag. Trafiken förväntas inte leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

Detaljplanen kommer att innebära en förändring av vattenförhållandena i området. Stora hårdgjorda ytor kommer att förändra infiltrationsförhållandena, markens vattenhållande förmåga, avdunstningen och avrinningen av planområdet. Vattenflödet ut från området kommer att öka tillsammans med mängden föroreningar, vilket ställer krav på dagvattensystemet. För att minska konsekvenserna ska det ske rening av dagvatten från de större parkeringsplatserna genom olje-/slamavskiljare innan det leds vidare till dagvattendamm eller dylikt för ytterligare rening och fördröjning. Inom kvartermarken bör den grönyta som anläggs med fördel sammanlänkas med dagvattenhanteringen som till exempel infiltrationsyta. Vidare möjliggörs anläggande av dagvattendammar i hela planområdet som ska anläggas och skötas av fastighetsägaren. I den sydöstra delen reglerar en bestämmelse om placering av dagvatten för att reglera flödet vidare till dikesföretaget. En dagvattenhantering resulterar i att omhändertagandet av dagvatten sker på ett bra och effektivt sätt. Det innebär att påverkan nedströms både med avseende på vattenmängder och på föroreningar blir begränsad. En dagvattenutredning är genomförd som redovisar följderna av exploateringen och om recipienten.

Naturmiljö

I planförslagets bestämmelser framgår det att större delen av området upptas av industrimark, vilket innebär att naturmiljön reduceras. Ur naturvärdessynpunkt försämras dock området marginellt, då det saknas förhöjda naturvärden inom planområdet. Genom att spara eller tillföra död ved vid avverkningarna av planområdet skulle naturvärdet i dessa delar (naturområde) stärkas. En rimlig hänsynsåtgärd är också att i möjligaste mån spara grova träd inom området och då kanske främst grövre asp som relativt snart utvecklar naturvärden.

Landskapsbild

Man kommer att ta en stor del av skogen i anspråk och uppföra byggnader inom området, dock sparas skog och vegetation runt planområdet. Betydelsefull vegetation och grövre träd sparas utmed förbipasserande vägar och kringliggande bebyggelse. Detta för att behålla en del av den ursprungliga skogskänslan i området. Inga bildväxlande skyltar tillåts mot passerande vägar och fristående skyltar får inte vara högre än 12 meter. Kommunen kan konstatera efter utredning att industribyggnaderna kommer att till stor del döljas av befintlig skog.

Kulturmiljö

Planens genomförande kommer inte att innebära några negativa konsekvenser för fornlämningar eller miljöer av kulturhistoriskt värde, då området saknar registrerade objekt och miljöer av betydelse. En grund-

läggande inventering kommer att göras för att säkerställa att inga icke kända fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Exploateringen av området innebär att rekreativsvärdena försämras. Det är då viktigt att stigar som idag används frekvent bevaras i den mån det är möjligt och kan få fortsatt användning.

Naturresurser

Sett ur naturressynpunkt kommer planen att medföra en stor förlust av tätortsnära produktionsskog.

Bebyggelseområden och boendemiljö

Bostadsbebyggelsen öster om planområdet påverkas till viss del av planens genomförande. Den största förändringen blir att möjligheten för användandet av planområdet för rekreation blir starkt begränsat. Eftersom planområdet kommer att få en ändrad karaktär från ett slutet skogslandskap till ett mer öppet verksamhetsområde kommer det att upplevas visuella förändringar vid betraktelse av området. Planens intentioner är att begränsa dessa förändringar genom att spara områden med vegetation mot bebyggelses samt vissa passerande stigar. Den södra sidan av planområdet föreslås få en glesare vegetation och det sparas grövre träd och annan betydelsefull vegetation. Övriga skogsområden behåller sin vegetation och rekommenderas att blanda upp med större inslag av lövskog.

Buller

För den planerade industriverksamheten finns bestämmelser om att riktvärdet för externa industribuller inte får överskridas (SNV 1978:5).

Trafik och bulleralstrande verksamheter från planområdet kommer till marginell del påverka intilliggande bostadsmiljö. Trafiken från de befintliga vägarna orsakar störande buller i dagsläget. Verksamheten inom planområdet förväntas inte ge fordonsströmmar som leder till att riktlinjerna överskrids. Byggnader inom planområdet utformas så att miljön för de som vistas där hålls inom riktvärdena. Detta regleras i bygglovsprocessen.

Elektromagnetisk strålning

Det finns idag inga fastställda riktvärden för den elektromagnetiska strålningen, men vid bostadsändamål brukar man ange 0,4 µT som riktvärde som inte bör överskrida. Den elektromagnetiska strålningen inne i planerade byggnader närmast ledningen kommer därmed att ligga långt under detta riktvärde.

Trafik

I samråd med Trafikverket bör in- och utfarten till planområdet förläggas cirka 50 meter öster om korsningen mot Enköpings företagspark. Korsningen bör utformas med ett trevägsskäl med vänstersvängfält. Antalet fordon som förväntas ha verksamhetsområdet som målpunkt är betydligt lägre än fordonsflödet på riksväg 55 och därför är det inte motiverat att anlägga en cirkulationsplats vid infarten till Enköpings företagspark.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked: 2001.01.30

Samråd: 2008. 2012.12 – 2009.01.19

1:a Utställningen: April 2009

Ny utställning: 2015.06.26 – .07.30

Beslut om antagande: 2015.10.19

Laga kraft: 2015-11-19

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter den dag då antagandeprotokollet anslås på kommunens hemsida, under förutsättning att den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Det innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att särskilda 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

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägaren är huvudman för kvartersgator samt tekniska anläggningar med tillhörande dagvattendammar och dagvattensystemet inom planområdet. Trafikverket är väghållare för riksväg 55 som går strax utanför planområdet och där en in/utfart planeras som ansluter till planområdets privata kvartersgata.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Enköpings kommun och exploatören. Och avtal mellan Trafikverket och kommunen görs för att reglera in/utfarten från kvartersmarken till Riksväg 55.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning För information så blir skogsområdet öster om skyddszonsområdet inte i kommunalt ägo.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar En geoteknisk utredning ska genomföras över de delar som ska bebyggas för att klargöra vilken typ av grundläggning som är lämplig inom planområdet. För detta ansvarar exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Manne Berndtsson utifrån i samråd med avdelningschef Patrik Holm samt tjänstemän inom Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Manne Berndtsson
Planarkitekt