

**Detaljplan för
Del av Skälby 6:2 m fl
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2010-05-18
Laga kraft 2010-06-15

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge intill riksväg 70 vid den norra entrén till Enköping. Copyright Enköpings kommun.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med illustration och bestämmelser, skala 1:2000, 2009-06-05, rev 2010-02-25
- Plan- genomförandebeskrivning, 2009-06-05, rev 2010-02-25
- Fastighetsägareförteckning, 2009-05-28
- Samrådsredogörelse, 2008-09-08, rev 2009-06-05
- Utställningsutlåtande, 2010-02-25

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra småindustrietablering på del av fastigheten Skälby 6:2, samt att planlägga de tidigare ej planlagda fastigheterna Skälby 6:7 och 6:9. Planen skall ta hänsyn till läget i anslutning till entrén till Enköping och därför utformas med bestämmelser som främjar att ny bebyggelse och anordnande av mark sker på ett estetiskt tilltalande sätt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken. Detaljplaneförslaget bedöms också uppfylla kraven i Miljöbalkens 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget nordväst om trafikplats Romberga, dvs mellan riksväg 70 och Fagerskogen i västra Skälby.
Areal	Planområdet omfattar ca 4,5 ha.
Markägoförhållanden	Fastigheterna Skälby 6:2 och Skälby 12:8 ägs av Enköpings kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Förordnanden	Inom planområdet finns en åkerholme och odlingsrösen som omfattas av s k generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB och 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m m bilaga 1 punkt 3 och 7. Ingrepp i biotopskyddsområden kräver dispens från biotopskyddet. Åkerholmar definieras som holmar av natur- eller kulturmark med en areal på högst 0,5 hektar vilka omges av åkermark eller kultiverad betesmark. Ett odlingsröse definieras som på eller i anslutning till jordbruksmark upplagda ansamlingar av stenar med ursprung i jordbruksdriften.
Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen från 2009 är planområdet utpekad som del av verksamhetsområdet Västra Skälby. För området finns en rad riktlinjer angivna: • <i>Området är väl lämpat för verksamheter med stora transporter genom närhet till E18 och riksväg 70.</i> • <i>På fastigheter med marknadsföringsläge mot E18 och riksväg 70, kommer högre krav ställas på utformning av bebyggelse och tomtmark mot vägen.</i> • <i>Kraftledningen genom området är av riksintresse. Den ska markförläggas eller flyttas till annat läge.</i> • <i>Fagerskogen har begränsad tillgänglighet vad gäller entréer till närströvsområdet varför det i planeringen av området är viktigt att förstärka den östliga entrén till Fagerskogen.</i> • <i>Det rekreativa stråket mellan sydöstra Fagerskogen och norra Fager-</i>

skogen ska säkras. Parkeringsmöjligheter för besökare bör anordnas i anslutning till stråket,

- *Området berörs till vissa delar av riksintresse för totalförsvaret.*

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanerat. Aktuell del av Skälby 6:2 gränsar dock mot ett område detaljplanlagt för bilservice och dagligvaror (Dpl 321). Skälby 6:2 gränsar också mot två ej tidigare detaljplanlagda fastigheter där industriverksamhet bedrivs. Dessa, Skälby 6:7 och 6:9 (Svevia fastighet och maskin AB och Swerock), inkluderas i föreliggande detaljplan.

Program för planområdet

Detaljplanen har stöd i den fördjupade översiktsplanen varför något program inte bedömts vara nödvändigt. (Då detaljplaneprocessen inleddes fanns ingen ny fördjupad översiktsplan fastställd, men ett planförslag hade varit föremål för samråd varvid inga synpunkter angående aktuellt område framkom.)

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning och funnit att ett genomförande av detaljplanen kan få viss miljöpåverkan, men att denna inte är betydande. Planens konsekvenser skall därför redovisas i detaljplanen.

Vid genomfört samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning av detaljplanen framkom att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

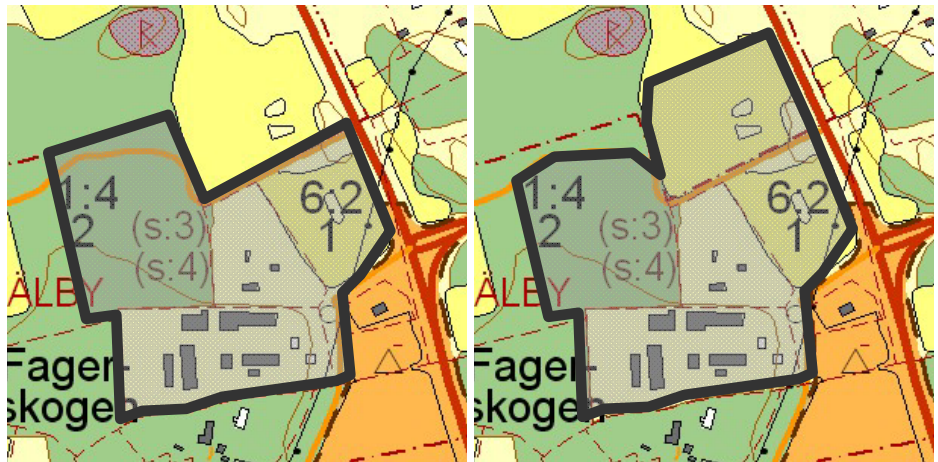
Miljö- och byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2008-06-10, § 162/08, om planuppdrag och att inför sammanträdet upprättat utkast till detaljplan färdigställs och sedan sänds på samråd samt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Förändringar under planprocessen

Planförslaget omfattade i samrådsförslaget även del av Skälby 1:4, också den ägd av Enköpings kommun, med ytterligare en tänkt verksamhetstomt. Inför utställningen utökades förslaget ytterligare med en del av Sneden S:1, med annan ägare än Enköpings kommun.

På grund av att kostnaderna för att bygga ut ny industrigata inom området blir för stor för exploateringsprojektet, har planområdet slutligen krympts inför antagandet till att omfatta endast Skälby 6:7, 6:9, del av 6:2 samt del av Skälby 12:8. För att samtidigt lämna möjligheten att i framtiden bygga ut området ytterligare lämnas utrymme för industrigata, som i detta skede planläggs som kvartersmark för trafik. Någon gata kommer därmed inte att byggas ut i nuläget.

*Planområdets utbredning under planprocessen:
Närmast till vänster planområdet i samrådsskedet.
Längst till höger planområdet i utställningsskedet.
Copyright Lantmäteriverket.*



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

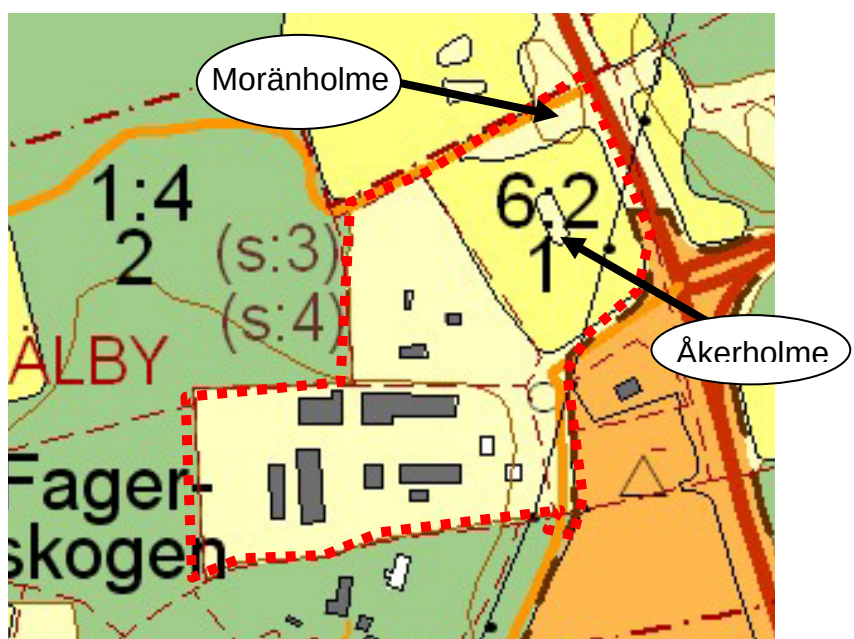
Natur

Mark och vegetation

Området består dels av åkermark (Skälby 6:2), och dels av två befintliga industrifastigheter samt väg. Industrifastigheterna Skälby 6:9 och 6:7 är till största delen hårdgjorda. I åkermarken (i dagsläget odlad med vall) finns en åkerholme och i anslutning till riksväg 70 finns en moränholme. Åkerholmen är ca 350 kvm stor.

Åkerholmen har ett ungt träd- och buskskikt av främst hägg som gör att marken är skuggad och markskiktet därför nästan helt fri från markvegetation. Förutom hägg förekommer i trädskiktet ask och björk, i buskskiktet förekommer även oxel, rönn och nyponbuskar. I södra och norra spetsen av åkerholmen finns mindre partier som har en öppen karaktär. Floran i dessa delar är till största delen trivial och består bland annat av röllika, alsikeklöver, teveronika, skogsklöver, åkervädd och rikligt med åkertistel. Ett fåtal exemplar av brudbröd och stor blålocka förekommer.

Bilden visar åkerholmar och moränholmar inom planområdet. Copyright Lantmäteriverket.





Åkerholmen med riksväg 70 och infarten till planområdet i bakgrunden.

Åkerholmen på fastigheten Skälby 6:2 hyser inga högre naturvärden. Träd- och buskskiktet är ungt och tätt, floran är till största delen trivial och marken är till stora delar kvävepåverkad. Ett visst naturvärde finns knutet till det stora inslaget av bärande buskar då dessa är viktiga för födosökande fåglar.

I åkermarken, gränsande mot rv 70 finns en moränhöjd som pga att den inte på alla sidor omges av jordbruksmark inte definieras som åkerholme. På moränholmen finns några större block och berg i dagen. Holmen är bevuxen med bland annat ask, rönn, tall, getapel, asp och gran. Av de mer intressanta arterna kan nämnas bockrot, toppvaxskivling och stor och liten blåkllocka. Moränholmen i norr har naturvärden knutna till asken och ett fåtal exemplar av hävdgynnad flora.



Moränholme intill riksväg 70. I bakgrunden syns åkerholmen.

Moränholmarna längs rv 70 skyddas i detaljplanen av en n₃-bestämmelse (*Naturmarken skall bevaras. Marknivån får inte förändras, träd får inte fällas*). Syftet med bestämmelsen är att bevara moränholmarnas naturvärden. Moränhöjderna bidrar också till att tillkommande industrifastigheter upplevs som varsamt inplacerade i naturmiljön, med tydliga hänsyn till naturgivna grundförutsättningar såsom topografin. Detta skapar ett tilltalande möte mellan landsbygden, staden och trafikmiljön kring motorvägen.

Strax väster om planområdet ligger Fagerskogen, utpekad som klass III i naturvårdsprogrammet för Uppsala län (område 81.95). I första hand består värdet i kärtpartier och i att området har värde som närströvsområde för staden. Fagerskogen har stor betydelse för såväl boende i de

*Biotopskydd, dispens,
kompensationsåtgärder*

norra stadsdelarna som för regionalt friluftsliv, då skogsområdet används även vid större orienteringstävlingar (Se avsnittet *friytor, rekreation*).

Då åkerholmen är belägen mitt på den planerade nya fastigheten vars byggbara yta redan begränsas av omgivande vägar kan ett borttagande av åkerholmen bli aktuellt för att kunna nyttja fastigheten för byggnation.

Den planerade nya fastigheten är belägen i direkt anslutning till redan bebyggda områden (Fastigheterna Skälby 6:7, 6:9 och 6:10) samt område planlagt för bilservice och dagligvaror (Skälby 6:2 och 12:8 m fl).

Läget intill vägarna rv70 och E18, samt i direkt anslutning till staden, är mycket väl lämpat för nya verksamhetstomt. Föreliggande plans planområde är därmed en naturlig vidareutveckling av tätorten vilket bör kunna ses som särskilt skäl vid en ansökan om dispens från biotopskyddet.

I kommunen finns ett behov av nya i verksamhetstomter, inte minst i kommunikationsmässigt gynnsamma lägen. Möjligheten att kunna tillgodose behovet är en mycket viktig fråga för tätortsutvecklingen i Enköping. Ambitionen är att skapa en stad med både bostads- och arbetstillfällen för en långsiktig hållbarhet. Att utveckla stadens och kommunens arbetsmarknad och näringsliv är av allmänt intresse.

Som kompensationsåtgärd för borttagande av åkerholmen föreslås att moränholmen intill rv 70 sparas som fortsatt spridningsmöjlighet för djur och växter. Moränholmen bedöms hysa större naturvärden än åkerholmen. Den vegetation och de arter som finns på den åkerholmen som avses att tas bort finns också i brynzoner på den sparade moränholmen.



Moränholmen i åkerkanten som sparas.

Markbeskaffenhet

Marken består inom planområdets västliga delar av morän, i de östliga delarna är moränen överlagrad med lera. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inför planläggningen.

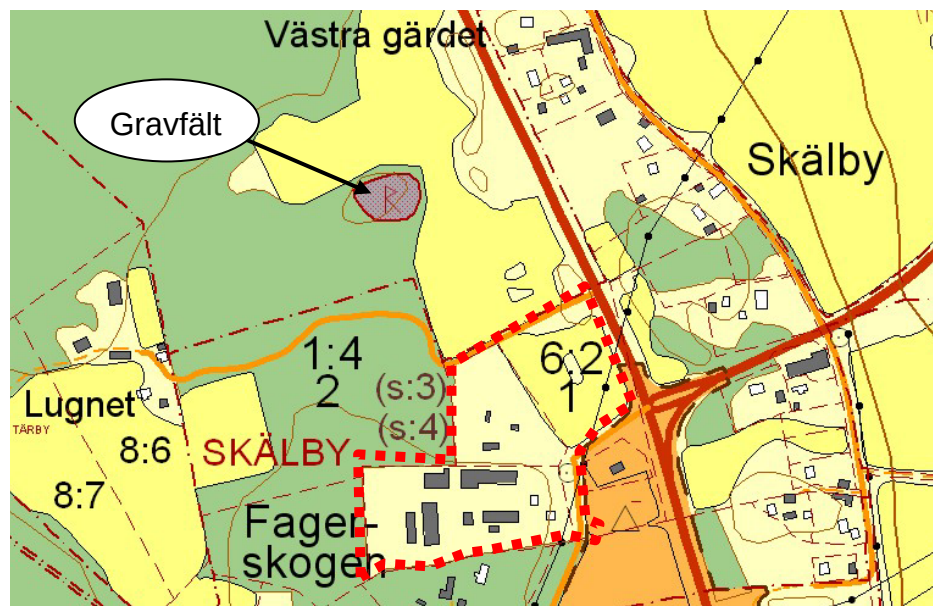
Förorenad mark

Inom planområdet finns tre registrerade MIFO-objekt på fastigheterna Skälby 6:9 och Skälby 6:7 (riskklass 3 resp 4). Pågående verksamheter är betongtillverkning, asfaltsupplag, kallasfalstverk, maskinstation för Vägverket samt maskinverkstad. Miljö och Stadsbyggnad har ej kännedom om några allvarliga föroreningar inom området. Inga miljötekniska markundersökningar är gjorda eller planerade.

Fornlämningar

I enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer har en inventering av skogspartiet på fastigheten Skälby 1:4 genomförts av Upplandsmuséet på uppdrag av kommunen. Syftet var att utreda förekomsten av fornlämningar. Vid inventeringen påträffades spår av stenröjda åkrar, områden med odlingssten och ett mindre antal diken. Inga av lämningarna är att betrakta som fast fornlämning enligt inventeringen.

Strax norr om planområdet finns en fast fornlämning i form av ett gravfält. Gravfältet består av ca 15 kändastensättningar.



Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder. Söder och sydväst om planområdet finns gles bostadsbebyggelse och strax väster om planområdet ligger gården Lugnet. Öster om riksväg 70 ligger också ett mindre antal bostadsfastigheter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns inom planområdet en betongstation (Skälby 6:9) och Vägverkets vägstation (Skälby 6:7).

Kommersiell service

Kommersiell service finns söder om E18 i Rombergaområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanens läge intill riksväg 70 i anslutning till stadens entré gör att bebyggelsens utformning och placering får stor betydelse. Planen har därför försetts med bestämmelser som reglerar att byggnader huvudsakligen skall utföras i gråskala för att skapa förutsättningar för en sammanhängande gestaltning av området. Mindre byggnadsdelar kan accentueras i avvikande färg och tak får utformas som sk grönt tak (sedumtak). En bestämmelse som reglerar att lastzon inte skall exponeras mot allmän väg och att upplag skall avskärmas från insyn finns också.

Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts inom planområdet till 10,0 m. Detta är samma höjd som gäller inom intilliggande planområde söderut. Högsta totalhöjd har satts till 22 m för befintlig byggnad inom fastigheten Skälby 6:9.

Minst 15 % av fastigheten skall vara grönyta (exempelvis gräsyta, naturmark, plantering eller gröna tak) för att undvika att hela fastigheten hårdgörs. På parkeringsytor skall ett träd planteras per 8 bilplatser.

Friytor, rekreation

Planområdet ligger intill Fagerskogen som är ett viktigt strövområde för staden och som är utpekat för detta ändamål i både gällande fördjupad översiktsplan och i det förslag till ny fördjupad översiktsplan som varit ute på samråd under sommaren 2008. Angöring till Fagerskogen sker i huvudsak från Romberga, via gång- och cykelväg genom tunnel under E18 och via gångbro över E18. Fagerskogen kan dock också angöras österifrån, via planområdet. Denna entré används exempelvis vid klubbträningar i orientering. Den mindre väg som passerar planområdet till gården Lugnet kan användas för att nå Fagerskogen österifrån.

Kommunen har planer på att i anslutning till denna östliga entré till Fagerskogen, strax väster om planområdet, skapa möjlighet att parkera med ett fåtal bilar och eventuellt uppföra en informationstavla eller liknande. Föreliggande detaljplan omfattar dock inte ett sådant iordningsställande.

Strax väster om planområdet passerar en stig som förbinder denna östra del av Fagerskogen med resten av skogen. Planområdet inkräktar inte på stigen utan lämnar denna förbindelsemöjlighet intakt.

Fagerskogen används för såväl lokala som större orienteringstävlingar och för att bibehålla goda förutsättningarna för orientering och övrigt friluftsliv så behålls en oexploaterad zon av skogsmark kring den väl-frekventerade stigen mellan åkermark i väster och verksamhetsområdet. På så sätt behålls den rundslinga som förbinder Fagerskogens södra del med sammanhängande skogsmark i nordost.

Gator och trafik

Gator, vägar

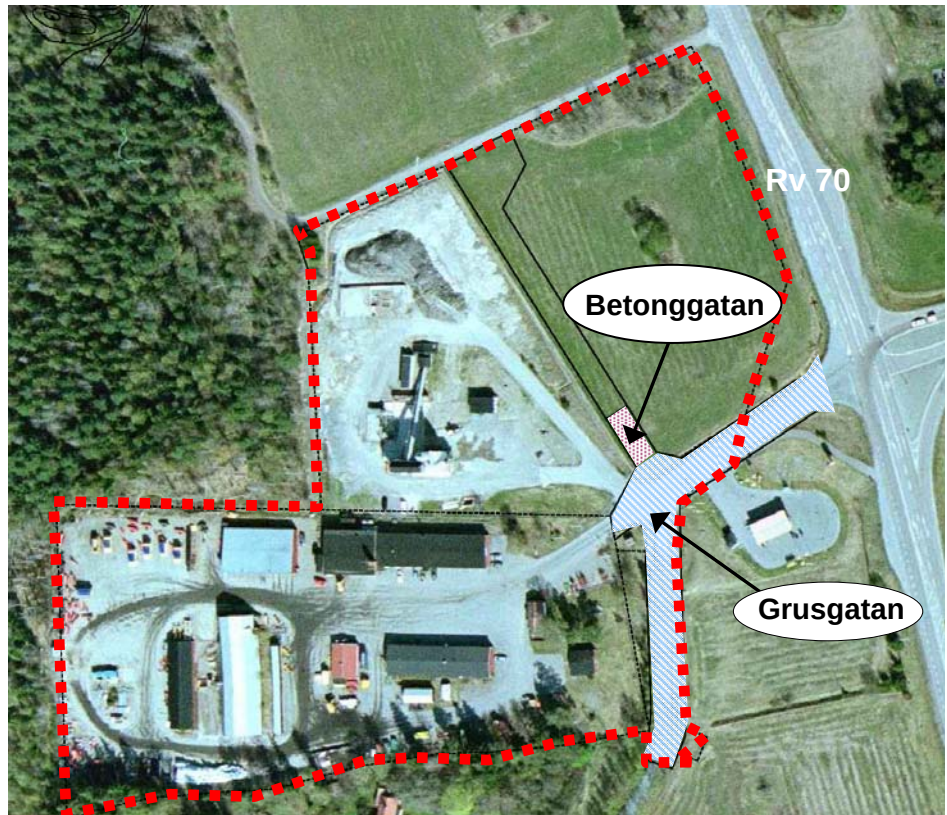
Planområdet är beläget intill riksväg 70. I korsningen mellan riksväg 70 och länsväg 558 finns en väganslutning till planområdet. Under 2003 genomförde Vägverket en förstudie gällande ny utformning på korsningen. I denna föreslås att korsningen byggs om till en cirkulationsplats. Vidare genomfördes under 2007 en förstudie för riksväg 70 från Enköping till Simtuna som föreslår att vägen norr om cirkulationen byggs om till mötesfri väg (2+1-väg). Någon tidplan för ombyggnad av väg och korsningar finns ännu inte.

Den nya tomten angörs från en ny gata. I förlängningen av den nya gatan avsätts mark som kvartersmark för trafik över fastigheten Skälby 6:2. Orsaken är att bevara möjligheten att utöka verksamhetsområdet ytterligare i framtiden, då det inte bedöms vara möjligt att göra fler anslutningar till riksväg 70. Området avsatt för trafikändamål, markreservat, avses inte att byggas ut som väg innan dess att ytterligare mark har planlagts och i samband med en sådan planläggning bör markområdet istället planläggas som gatumark.

Gatunamn

För den nya gatan föreslås namnet *Betonggatan*. Befintlig infartsväg från riksväg 70, som sedan viker söderut och angör det tidigare plan-

lagda området (bestående av bl a fastigheterna Skälby 6:10 och 12:8) förelslås namnet *Grusgatan*.



Nya gator och gatunamn inom planområdet. Copyright Enköpings kommun.

**Parkering, varumot-
tagning**

Parkering inom verksamhetsområdet skall ske på respektive fastighet. Planen har försetts med en bestämmelse om p₁ om att lastzon inte skall exponeras mot allmän gata/väg och att upplag skall skärmas från insyn. Syftet är att området skall ge ett städat och positivt intryck i anslutning till entrén till Enköping.

Störningar

Från trafik på riksväg 70 och E18 alstras buller.

**Risker – primär led
farligt gods**

Riksväg 70 är så kallad primär led för farligt gods. Detta kan medföra förhöjd risk vid olyckor längs vägen. Planen har utformats med hänsyn till detta. I enlighet med RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods, Länsstyrelsen i Skåne län) har planområdet avgränsats så att ingen bebyggelse tillåts inom 30 m från vägen. De verksamheter som föreslås (småindustri, bilservice, lager, teknisk anläggning) är verksamheter som enligt RIKTSAM är lämpliga inom zonen 30-70 meter från vägen, varför några ytterligare skyddsåtgärder inte bedöms vara nödvändiga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planen ger utrymme för en pumpstation i området.

Dagvatten

Inom kvartersmark skall dagvatten omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Planen har försetts med en bestämmelse om detta.

Ei

En högspänningsledning passerar planområdet. Denna omfattas av skyddsföreskrifter meddelade av Elsäkerhetsverket. Detta innebär att

byggnader, parkering, upplag m.m. inte får placeras i strid med starkströmsföreskrifterna EL-SÄK FS 1999:5.

Luftledningen avses att byggas om till A-klassutförande. Med detta som bakgrund har ett 10 m brett l-område lagts längs ledningen, dvs mark som skall vara tillgänglig för allmän luftledning.

Befintlig elledning till Tärby 8:6 flyttas till industrigata och omdragen väg i anslutning till planområdet. Tillkommande lastökning tas från befintlig transformatorstation.

Uppvärmning

Detaljplanen reglerar inte vilken uppvärmning som skall användas inom planområdet. Energianvändningen för uppvärmning bör dock baseras på metoder som hushållar med energin. Eventuellt kan anslutning till fjärrvärme bli ett tänkbart framtida alternativ.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocess	Samråd detaljplan Utställning detaljplan Godkännande MBN Antagande KF	juni-aug 2008 juni-aug 2009 mars 2010 april 2010
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar därmed för genomförande på allmän plats, dvs anläggning av nya gator. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av vatten- och avlopp. Byggherren/exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Omklassning av kraftledning till A-klassutförande bekostas av exploatören.	
Avtal	Kommunen upprättar köpeavtal vid försäljning av industritomter inom planområdet.	

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Ny fastighet styckas från Skälby 6:2. Teknikförvaltningen - exploatering svarar för att fastighetsbildning sker i enlighet med detaljplanen.
--	--

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar, undersökningar	Exploatören/byggherren ansvarar för eventuell geoteknisk undersökning för att avgöra lämpligt grundläggningssätt. Respektive markägare ansvarar för och bekostar eventuella arkeologiska utredningar.
------------------------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm och planarkitekt Mika Viisteensaari. Kommunekolog Anders Lindholm och vik. kommunekolog Marie Knutson, Miljö och stadsbyggnad, samt Isabell Lundberg, exploateringsingenjör, Teknikförvaltningen, har också deltagit.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt