

Detaljplan för del av Villbergaby 3:1

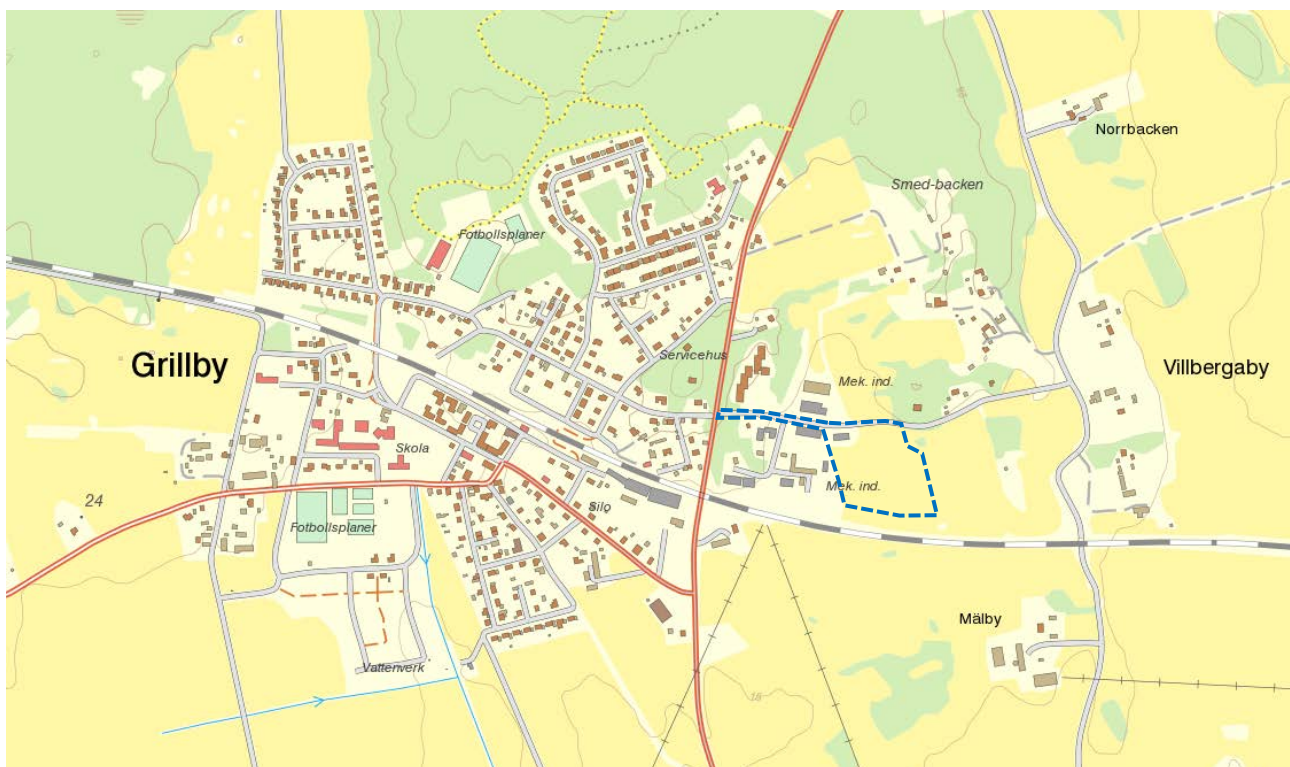
Antagen
2019-04-23

Laga kraft
2021-03-24

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2019-03-18
- Planbeskrivning, 2019-03-18
- Fastighetsägareförteckning, 2018-10-15
- Samrådsredogörelse 1, 2018-06-28
- Samrådsredogörelse 2, 2018-10-10
- Utlåtande, 2019-03-18

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
REVIDERINGAR	15

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av ett befintligt industriområde för småindustri i östra delen av Grillby.

Bakgrund

S-E Westerlunds Åkeri AB har ansökt om planbesked för del av fastigheten Villbergaby 3:1 med anledning av att de avser förvärva marken av nuvarande fastighetsägare för etablering av sin åkeriverksamhet med tillhörande kontor, lager samt verkstad. De hyr i dagsläget lokaler i centrala Enköping, men vill nu bygga nya, ändamålsenliga lokaler som även möjliggör en viss utökning av verksamheten.

Efter att planförslaget varit utsänt för samråd utökades planområdet österut för att möjliggöra en fortsatt utveckling av verksamhetsområdet på sikt. Planförslaget sändes därefter ut på ett nytt samråd. Efter det förnyade samrådet kom dock sökanden tillsammans med kommunen överens om att återigen minska omfattningen och därmed endast planlägga för den verksamhet som är aktuell i nuläget.

Kommunens bedömning

Upprättandet av detaljplan enligt ansökan är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Grillby (1992) där det aktuella området anges som reservområde för industriändamål. Områdets läge intill det befintliga industriområdet samt närheten till järnvägen gör att industri/åkeriverksamhet bedöms vara en lämplig användning.

I direkt anslutning till fastigheten Villbergaby 3:1 ligger Villbergaby 3:7 med befintlig industriverksamhet. Fastigheten ligger i dagsläget utanför planlagt område och kommunen bedömer det därför som lämpligt att även denna inkluderas i planområdet.

Inför granskningsskedet utökades planområdet till att omfatta Villbergabyvägen ända ut till korsningen vid Länsvägen. Detta för att tydliggöra kommunens avsikter att rusta upp vägen. Vägen är redan i dagsläget planlagd som *allmän plats – gata*.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

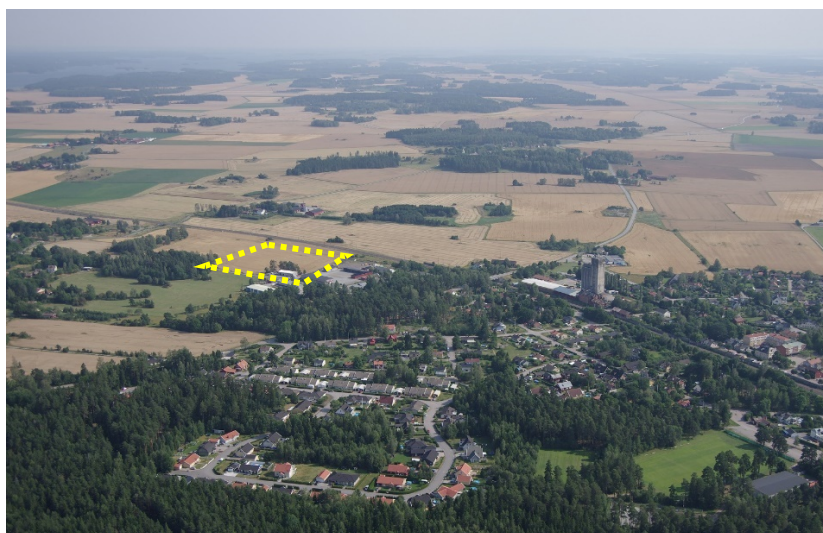
Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2017-03-16
Beslut om samråd	2017-03-16
Samråd 1	2017-07-03 – 2017-08-02
Samråd 2	2018-07-10 – 2018-08-13
Granskning	2018-12-14 – 2019-01-08
Beslut om antagande PLEX-utskott	2019-04-04
Beslut om antagande KS	2019-04-23

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen av Grillby tätort, strax norr om Mälarbanan. Planområdet avgränsas i norr av Villbergabyvägen och i väster av ett industriområde. Det aktuella området består i dagsläget främst av åkermark. En redan bebyggd industrifastighet ligger i det nordvästra hörnet av planområdet.



Planområdets läge i Grillby. Vy sett från norr.

Areal

Cirka 3,5 hektar.

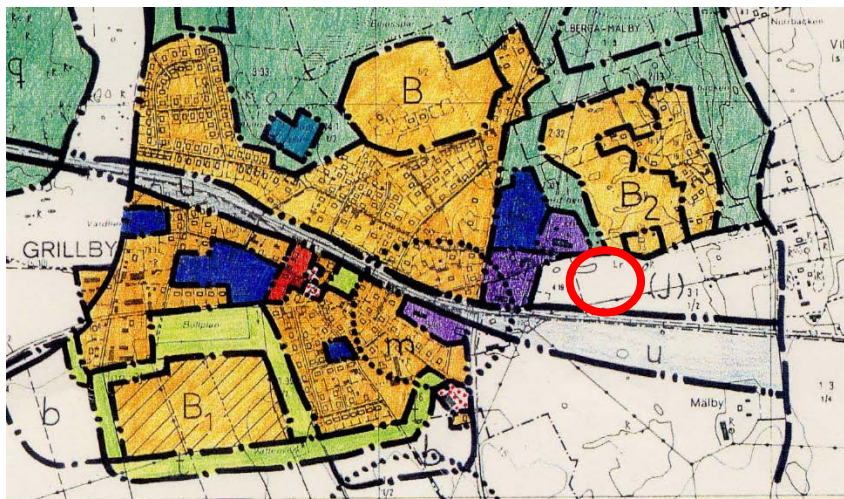
Markägo-förhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Villbergaby 3:1, Villbergaby 3:7 samt del av Villbergaby S:2.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Grillby (1992) ingår planområdet i ett utpekat reservområde för industriverksamhet mellan järnvägen och Villbergabyvägen. Det utpekade området är redan idag delvis bebyggt med industriverksamheter.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Grillby (1992). Aktuellt planområde (röd markering) är beläget inom utpekat reservområde för industriverksamhet.

Gällande detaljplaner

Större delen av marken inom planområdet är inte detaljplanlagd sedan tidigare men angränsar till Stadsplan 1004 (1969) samt Dpl 1063 (1997).

Stadsplan 1004 omfattar delar av det befintliga industriområdet öster om Länsvägen och tillåter markanvändningen *J – område för industriändamål*.

Dpl 1063 upprättades i samband med Mälarbanans utbyggnad till dubbelspår genom Grillby. I anslutning till det aktuella planområdet är marken närmast järnvägen planlagd för *Skydd mot störning* samt *plantering*. Dpl 1063 möjliggör även en gång- och cykelväg längs med järnvägen.

Villbergabyvägen är sedan tidigare planlagd som *allmän plats – gata* och ingår i Stadsplan 1001 (1963) samt i Stadsplan 1004 (1969).

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts som visar att ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna innebära viss miljöpåverkan då åkermark omvandlas till industrimark med bland annat mer hårdgjord yta som följd. Dock bedöms det inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2017-03-16 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan för området och att skicka förslaget för samråd.

Detaljplanen var utsänd för samråd under tiden 2017-07-03 – 2017-08-02. Efter samrådet utökades planområdet. Kommunen gjorde bedömningen att utökningen var så pass omfattande att ett nytt samråd skulle genomföras. Nytt samråd genomfördes under tiden 2018-07-09 – 2018-08-12.

Efter det förnyade samrådet kom sökanden tillsammans med kommunen överens om att återigen minska planområdets omfattning. Kommunstyrelsens PLEX-utskott beslutade 2018-12-06 att skicka förslaget på granskning. Detaljplanen var utsänd för granskning under tiden 2018-12-14 – 2019-01-08.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur*Mark och vegetation*

Planområdet består till största delen av åkermark som brukas. I det nordvästra hörnet av området finns en fastighet med befintlig industriverksamhet med stor andel hårdgjord yta.

I anslutning till planområdets nordöstra hörn finns en åkerholme med berg i dagen. Åkerholmar omfattas av generellt biotopskydd.

*Geotekniska
förhållanden*

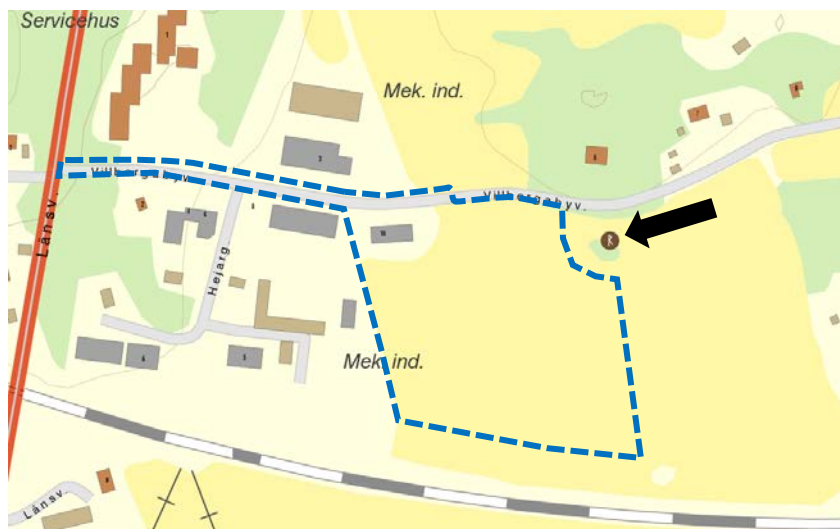
Marken inom planområdet består främst av lera.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

På åkerholmen vid planområdets nordöstra hörn finns en fornlämning (Villbergaby 127:1) i form av skålgropar. Planområdet är beläget med 30 meters respektavstånd mot fornlämningen.

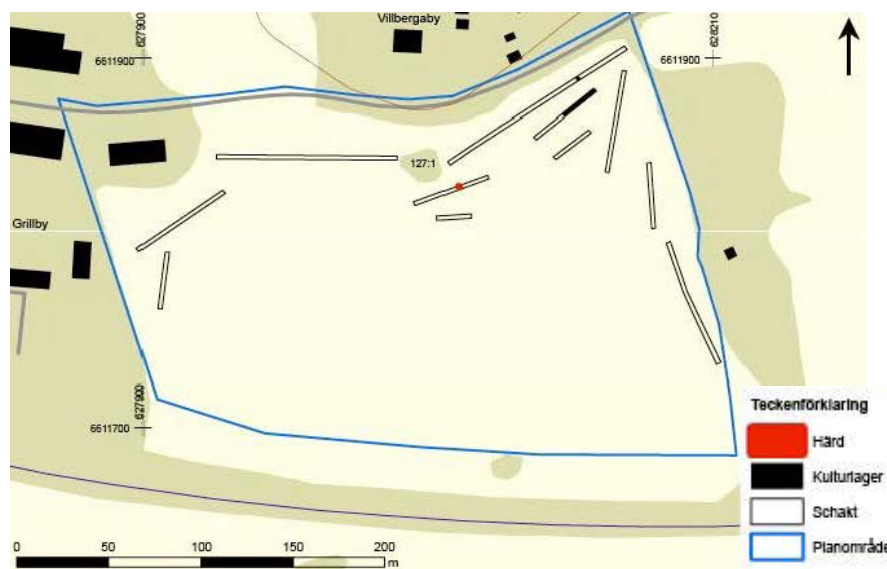


Fornlämningens lokalisering. Planområdet markerat med streckad linje.

Länsstyrelsen gjorde bedömningen att en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) krävs för att kunna göra en samlad bedömning av fornlämningsituationen i området. En ansökan lämnades därför in till Länsstyrelsen och en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 genomfördes av Stiftelsen Kulturmiljövård under juli 2018. Utredningen bestod av inventering samt efterföljande utredningsgrävning med sökschakt.

Ett cirka 5 cm tjockt kulturlager, samt en cirka 0,8 meter stor hård påträffades strax nordost om det nu aktuella planområdet. Bland annat gjordes fynd såsom kol, djurben, bränd lera samt en glättsten. De förhistoriska boplatslämningarna inskränks till två ytor som båda är avgränsade i alla väderstreck. Övriga ytor av planområdet bedömdes vara tom på lämningar.

Fornlämningar och dess närområde omfattas av skydd enligt Kulturmiljölagen (KML). För åtgärder inom fastighetens nordöstra del, som berör fornlämning, krävs Länsstyrelsens tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas. Anmälan ska då ske till Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap. 10 § KML.



Översikt av sökschakt och fyndplatser gjorda under den arkeologiska utredningen. Fynd gjordes i nordöstra delen av området. Ur PM gällande Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (Stiftelsen kulturmiljövård, 180727)

Befintlig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I närområdet finns flera befintliga industriverksamheter. Strax nordväst om planområdet ligger Tallgården, ett kommunalt omvårdnadsboende. Strax nordost om planområdet finns befintliga bostadshus.

Offentlig och kommersiell service

Butiker och annan service finns i centrala Grillby, cirka 1 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs från Villbergabyvägen. Kommunen är huvudman för del av vägen som löper genom industriområdet. Vägen fortsätter österut som enskild väg och sköts genom en samfällighetsförening.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns i direkt anslutning till området. Närmaste busshållplats är belägen cirka 500 meter bort.

Störningar

Trafikbuller

Närheten till Mälarbanan innebär att området påverkas av trafikbuller från spårtrafik. Då inga bostäder tillåts inom planområdet är trafikbuller inte en faktor som påverkar planens genomförande.

Risker

Mälarbanan är transportled för farligt gods vilket kan innebära risker för intilliggande områden. Enligt Trafikverkets riktlinjer bör ny

bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå på närmaste spår. Detta ger ett skyddsavstånd vid urspårning samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Ett större område än 30 meter kan dock beröras vid en olycka med farligt gods där brand, gasutsläpp och explosioner kan förekomma. Vid byggnation inom 150 meter från järnvägen bör risker förknippade med farligt gods beaktas.

Då detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamheter där människor befinner sig tillfälligt bedömer kommunen att en riskutredning inte behöver tas fram.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

*Byggnadskultur och
gestaltning*

Området planläggs för logistik, kontor och småindustri. Verksamheter ska vara av icke störande karaktär utifrån risk-, miljö- och hälsoaspekter. Med hänsyn till omgivningen bör det inte tillåtas etablering av verksamhet som exempelvis medför att gällande riktvärden för buller överskrids vid närliggande bostäder.

Byggnadernas höjd regleras genom bestämmelse om högsta nockhöjd som är satt till 12 meter. Tekniska anläggningar, fläktaggregat med mera får överstiga nockhöjden.

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 25 % av fastighetens area.



Grovskiss över hur området kan komma att disponeras.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Då befintligt industriområde utvidgas österut är avsikten att förlänga det kommunala huvudmannaskapet på Villbergabyvägen så att de tillkommande verksamheterna nås.

Kommunen avser att bredda och rusta upp den del av Villbergabyvägen som ingår i planområdet för att förbättra bärigheten på gatan samt framkomligheten.

Tung trafik som kör till eller från det aktuella planområdet ska använda sig av in- och utfarten mot Länsvägen då Villbergabyvägen österut inte är dimensionerad för att klara tung trafik i någon större utsträckning.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering ska tillgodoses inom respektive fastighet.

In- och utfart sker från den del av Villbergabyvägen som planläggs som allmän plats (lokalgata). Villbergabyvägen fortsätter därefter österut som enskild väg. Ingen in- och utfart från industriområdet får anordnas mot enskild väg. Om fler verksamheter tillkommer inom planområdet bör dessa lämpligtvis samordnas med en gemensam infartsväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget i direkt anslutning till det kommunala VA-verksamhetsområdet. Verksamhetsområdet avses utökas till att omfatta det aktuella området.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området har tagits fram av WRS AB (2018-03-15) som sammanfattas nedan:

En omvandling av området från jordbruksmark till småindustri med större delen hårdgjord mark medför att den dimensionerande avrinningen från området kommer att öka. För att utgående flöde inte ska öka jämfört med nuläget krävs fördröjande åtgärder inom planområdet. Utredningen föreslår att ett makadamdike/underjordiskt magasin/stenkista anläggs. Vilken åtgärd som är lämpligast kan skilja sig beroende på hur området slutligen utformas. En mer detaljerad beskrivning bör därför göras i samband med utbyggnad. Som ytterligare åtgärd föreslås att genomsläpplig asfalt används vilket kan bidra till avskiljning av föroreningar i dagvattnet.

I den sydvästra delen av planområdet finns idag en lågpunkt. När området tas i anspråk måste lågpunkten tas hänsyn till i dagvattenhanteringen för att undvika översvämning vid skyfall. Det är dock viktigt att höjdsättning av området görs så att ytaavrinning fortsatt kan ske mot utloppspunkten i anslutning till lågpunkten.

Planområdet ligger inom markavvattningsföretaget *Villberga Altuna och Alunda dikningsföretag*. Utredningen beskriver att markavvattningsföretagets dikesanläggning måste kunna klara av den tillförda mängden dagvatten utan att funktionen påverkas. I samband med en förändrad markanvändning kan det finnas behov av att ompröva markavvattningsföretaget samt att uppdatera kostnadsfördelningslängden om dikesanläggningen kommer att utnyttjas för dagvattenhanteringen.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

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

Buller

Den planerade verksamheten kan innebära en viss ökning av trafik- och verksamhetsbuller i närområdet. Ökningen bedöms inte medföra att gällande riktvärden för buller överskrids.

Trafikbuller från spårtrafik är inte en faktor som påverkar planens genomförande då inga bostäder tillåts inom planområdet.

Trafik

Genomförandet av planen innebär en viss ökning av trafik till och från planområdet.

Åkeriverksamheten har i dagsläget cirka 10 lastbilar och ser en möjlig framtida utökning av verksamheten upp till sammanlagt 15-

20 lastbilar. Med utökningen inräknad bedöms verksamheten ge upphov till cirka 60-80 trafikrörelser per dygn varav tung trafik står för hälften. Övrig trafik är till exempel personal som ska ta sig till och från arbetet. Vissa perioder under året sker transporter mer intensivt och antalet trafikrörelser per dygn beräknas då kunna öka till cirka 120.

Störningar, Mälarbanan

Mälarbanan är transportled för farligt gods vilket kan innebära risker för intilliggande områden. Enligt Trafikverkets riktlinjer bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå på närmaste spår. Detta ger ett skyddsavstånd vid urspårning samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Ett större område än 30 meter kan dock beröras vid en olycka med farligt gods där brand, gasutsläpp och explosioner kan förekomma. Vid byggnation inom 150 meter från järnvägen bör risker förknippade med farligt gods beaktas.

Då detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamheter där människor befinner sig tillfälligt bedömer kommunen att en riskutredning inte behöver tas fram.

Jordbruksmark

Genomförandet av planen innebär att jordbruksmark tas i anspråk. En förändring av markanvändningen till industriändamål har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Grillby (1992). Förslaget stämmer även överens med de övergripande riktlinjerna i Översiktsplan 2030 för Enköpings kommun om vidareutveckling av kommunens mindre orter genom att bygga vidare på befintliga strukturer och att bygga tätortsnära.

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) pekar ut det aktuella området som reservområde för industri. Som förstahandsalternativ för industri-/verksamhetsområden pekas ett område ut söder om E18, här kallat Skäggesta industriområde. Då man på nittioalet bedömde att efterfrågan på industrimark förväntades bli mindre valde man i FÖP att inte peka ut fler förstahandsalternativ. Av det skälet är det nu aktuella området intill järnvägen utpekade som reservområde. Reservområdet har dock redan börjat nyttjas i och med de verksamheter som etablerat sig öster om Hejargatan.

Kommunen bedömer att det aktuella förslagets behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Skäggesta industriområde omfattas av detaljplan 1083 (1992) men detaljplanen har inte genomförts. Då marken är privatägd saknar kommunen rådighet över genomförandet. Området saknar även utbyggd infrastruktur för trafik och kommunalt VA.

Kommunen bedömer att ianspråktagandet av jordbruksmark i det här fallet är skäligt då förslaget innebär en naturlig utveckling av det befintliga verksamhetsområdet. Genom att skapa tillgänglig verksamhetsmark bidrar förslaget till näringslivsutvecklingen i

Grillby då nya företag kan etablera sig på orten och arbetstillfällen skapas.

lanspråktagandet motiveras också utifrån att marken inte bedöms utgöra en del i ett rationellt jordbruk. Den aktuella jordbruksmarken ingår inte i ett större sammanhang då den avgränsas av järnvägen i söder, industriområdet i väster samt vägar och bostadsbebyggelse i norr och öster.

Genom att den föreslagna etableringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse utnyttjas befintlig infrastruktur för trafik och ledningsnät vilket även är positivt ur hållbarhetssynpunkt.

Dagvatten

Genomförandet av planen innebär en ökning av hårdgjorda ytor då jordbruksmark tas i anspråk. Den dagvattenutredning som gjorts ger förslag på åtgärder för att säkerställa dagvattenhanteringen. Utredningen finns sammanfattad på s 9.

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.

Vattnet inom dikningsföretaget avleds söderut via ett dikessystem som enligt dagvattenutredningen bedöms mynna ut i Sisshammarsviken som är en del av vattenförekomsten Prästfjärden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Prästfjärden god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Utöver de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter så överskrids även halterna för tributyltennföreningar. Den vanligaste källan till tributyltenn är båtbottnfärger.

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

Kommunen avser ta över huvudmannaskapet för del av gatan som idag ingår i gemensamhetsanläggning. Det kommer då bli aktuellt med omprövning och minskning av gemensamhetsanläggningen Villbergaby ga:1. Ägaren till den mark som blir av med belastning, i det här fallet kommunen, kan bli skyldig att betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. Omprövningen initieras och bekostas av kommunen.

Åtgärder inom allmän plats (Villbergabyvägen) utförs av kommunen, kostnaden regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören men utförs av ledningsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Detaljplanen medger avstyckning av fastigheten Villbergaby 3:1. Den del av fastigheten Villbergaby S:2 som omfattas av användningsbestämmelsen J₁ kommer att regleras in i den blivande industrifastigheten i samband med avstyckning.

Beroende på hur området fastighetsindelas kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för anordnande av gemensam infartsväg.

Fastigheten Grillby 104:3 är delvis belägen inom *allmän plats – gata*. Kommunen har rätt att lösa in privat mark som omfattas av allmän platsmark, även utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i avtal mellan kommunen och S-E Westerlunds Åkeri AB. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har tagits fram av WRS AB (2018-03-15).

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har genomförts av Stiftelsen Kulturmiljövård (2018-07-27).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt