

**Detaljplan för
Skälby 6:13 med flera
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2016-08-30
Laga kraft 2016-09-29

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar planområdets läge markerat med blå ellips.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-06-21
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-06-02
- Fastighetsägareförteckning, 2016-04-13
- Samrådsredogörelse, 2016-06-02
- Utlåtande, 2016-06-27

Detaljplanen ska handläggas enligt PBL 2010:900 men utan förändringarna i SFS 2014:900

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att förtydliga byggrätten och möjliggöra justering av fastighetsindelningen för Skälby 6:13 med angränsande områden. Gällande detaljplan anger 10 meter som högsta byggnadshöjd men begränsar högsta våningsantal till en våning (I). Våningsantalsbegränsningen tas bort genom denna detaljplan. Byggnaders höjd preciseras genom att ersättas med maximalt 14 meters nockhöjd och byggnadsarea per fastighet regleras till 45 % av fastighetsarean.

Markanvändningen kvarstår från tidigare plan: G – Bilservice, och omfattar verksamheter relaterade till bilservice och trafik inklusive drivmedel, restaurang och övernattnig. Två mindre ytor intill Grusgatans anslutning till riksväg 70 planläggs med markanvändning T – Trafik, och är tänkta som markreservat för eventuell framtida breddning av infarten. Så länge det inte är aktuellt kan de användas för exempelvis samlad skyltning för verksamheter inom området.

Planen syftar även till att korrigera gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark i enlighet med Trafikverkets trimningsåtgärder vid trafikplats Romberga.

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 (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 är beläget direkt norr om E 18, trafikplats Romberga, väster om riksväg 70.
Areal	Planområdet omfattar ungefär 2 hektar kvartersmark (Skälby 6:13 och 6:10) samt angränsande ytor allmän platsmark för riksväg 70.
Markägoförhållanden	Skälby 6:13 respektive 6:10 är privatägda. Övrig mark inom planområdet ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (FÖP 2009) anger verksamhetsområde för den aktuella kvartersmarken. Planförslaget överensstämmer därmed med den fördjupade översiktsplanen.
Detaljplaner	Planområdet är sedan tidigare planlagt genom DPL 321 som fastställdes 1997 och tillkom för att möjliggöra en flytt av Hummelstabaren inför omdragningen av E 18 norr om Hummelsta. Vägkroger flyttade dock aldrig till området som de senaste 10 åren däremot sett flera etableringar av drivmedelstationer och andra vägkrogar. I anslutning till

området planlades ytterligare fastigheter 2010 genom DPL 429 med markanvändning J1GU – Småindustri, bilservice och lager.

Planförfarande och planprocessen

Detaljplanen innebär en mindre justering av gällande detaljplans bestämmelser samt gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark, och bedöms ha litet allmänt intresse. En ändring bedöms därför sammantaget kunna hanteras med enkelt planförfarande.



Planmosaik med gällande detaljplaner och fastighetsgränser. Nu aktuellt planområde är markerat med blått. Inom skrafferad yta släcks detaljplanen ut och övrig delar utom kvartersmark avses bli planlagd för väg (allmän platsmark) respektive Natur, skydd, som överförs till den nya detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats som visar att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Beslut i övrigt

Under 2015-16 genomför Trafikverket trimningsåtgärder vid trafikplats Romberga och riksväg 70 för att öka trafiksäkerhet och framkomlighet. Nu föreslagna detaljplaneändring är i linje med detta arbete och möjliggör permanent reglering av den del av det nya vägområdets utbredning som i mindre utsträckning går in över kvartersmark. Detta har tillfälligt hanterats med avtal om intrångsersättning med överenskommelse att efter planändring reglera över marken i allmän platsmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Fastighetsägaren för Skälby 6:13 har projekterat en byggnad som håller sig inom gällande detaljplans högsta byggnadshöjd, men innehåller mer än en våning. Tillsammans med de justeringar som behöver göras av fastighetsgränser (se ovan) och för att förekomma framtida liknande konflikter mellan byggnadshöjd och våningsantal inom planområdet, tas en ny detaljplan fram som korrigerar detta. Dessutom har tillkommit frågor rörande gräns mot det förändrade vägområdet i samband med Trafikverkets projektering av trimningsåtgärderna för trafikplats Romberga.

Beslut om positivt planbesked finns från kommunstyrelsens arbetsutskott 2012-01-24. Detaljplanen handläggs därför enligt PBL 2010:900 men utan förändringarna i SFS 2014:900.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av redan planlagd och delvis exploaterad åkermark samt vägområde för riksväg 70. Redan exploaterad del omfattar en befintlig drivmedelstation (Ingo) samt ytterligare en drivmedelstation och en hamburgerrestaurang.

Inga åkerholmar finns inom kvarvarande åkermark. I detaljplanen regleras att 15 % av fastighetsarean ska vara grönyta, det vill säga gräsbevuxen mark, plantering eller grönt tak (sedumtak).



Planområdets kvartersmark markerad med rött intill riksväg 70 och E 18, trafikplats Romberga. Bilden är tagen från norr och sedan fotograferingen 2014-09-04 har ytterligare bygglov beviljats inom planområdet för drivmedelstation och hamburgerrestaurang direkt söder om befintlig drivmedelstation. Direkt norr om planområdet har vägkrog uppförts under 2015.

<i>Markbeskaffenhet</i>	Marken består av lera enligt jordartskartan.
<i>Förorenad mark</i>	Utöver befintlig drivmedelstation som funnits på platsen sedan ett tiotal år, finns inga MIFO-objekt eller andra indikationer på föroreningar inom planområdet. För åtgärder inom förorenade områden som exempelvis drivmedelstationer där risk föreligger för spridning och exponering, är byggherren skyldig att samråda och anmäla till kommunens miljöavdelning (miljö- och byggnadsnämnden).
<i>Fornlämningar</i>	Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar men länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att det kan finnas förhistoriska boplatser inom planområdet. Plankartan har därför en bestämmelse om att ny exploatering inom området ska föregås av arkeologisk utredning som bekostas av exploitören och beställs av länsstyrelsen, enligt 2 kapitlet § 11 Kulturmiljölagen.
Bebyggelseområden	
<i>Bostäder</i>	Inom planområdet finns inga bostäder. Sydväst om planområdet finns gles bostadsbebyggelse.
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	Angränsande till nu aktuellt planområde finns sedan många år en betongstation, Svevias vägstation i nordväst och under 2015 uppfördes en vägkrog i norr. Inom planområdet finns sedan ett tiotal år tillbaka en drivmedelsstation och direkt söder om den är ytterligare en under uppförande liksom en snabbmatsrestaurang.
<i>Ny bebyggelse</i>	En byggnad avsedd för fordons- och trafikrelaterade verksamheter har projekterats för den södra delen av Skälby 6:13. Byggnaden har 10 meters byggnadshöjd, men upp till tre våningar.



Projekterad byggnad med två våningar på Skälby 6:13 sedd från nordväst (Skiss från TBG Engineering). Observera att denna skiss inte visar gröna marktytor.

<i>Offentlig service</i>	Offentlig service finns inom stadsdelen Romberga.
--------------------------	---

<i>Kommersiell service</i>	Väl utbyggd kommersiell service finns inom stadsdelen Romberga och verksamhetsområdet Myran, liksom runt Enköpings resecentrum, inom en kilometer söder om E 18.
<i>Tillgänglighet</i>	Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.
<i>Utformning och gestaltning</i>	Detaljplanen reglerar inte utformning av byggnader inom planområdet mer än begränsning av högsta nockhöjd till 14 meter och att lastkajer inte ska exponeras mot riksväg 70. Tidigare detaljplan innehöll ingen begränsning i exploateringsgrad, vilket nu regleras till att byggnadsarean inom respektive fastighet inte får översiga 45 % av fastighetsarean. I detaljplanen finns ett generellt förbud mot bildväxlande skyltar som riktar sig mot E 18 eller riksväg 70. Två mindre ytor vid infarten från riksväg 70 till Grusgatan har avsatts som reservytor för framtida breddning av infarten till Grusgatan. Innan det är aktuellt skulle dessa ytor kunna användas för gemensam skyltning, men skyltning inom egen fastighet är också tillåten.

Vattenområden

<i>Miljökvalitetsnormer för vatten</i>	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 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde för vattentäkt.
<i>Dagvatten</i>	Aktuell planändring ökar inte andelen möjlig hårdgjord yta jämfört med redan gällande detaljplan, men vartefter Enköping växer behövs ökade insatser för fördröjning och rening av dagvatten inom respektive avrinningsområde för att inte försämma recipientens status. I detaljplanen ställs nu därför krav på att 15 % av respektive fastighet ska vara grönyta (gräs, plantering eller så kallat grönt tak). Grönytor som inte är tak förläggs lämpligen i lågpunkten på fastigheten för att fungera som infiltrations- och fördröjningsytor för dagvatten. Enligt Enköpings kommuns dagvattenpolicy ska dagvatten omhändertas och fördröjas så nära källan som möjligt. För kvarterismark betyder det inom respektive fastighet. Många typer av verksamheter relaterade till bilservice kräver oljeavskiljare dels för processvatten men även dagvatten om sådant når ytor som kan förväntas ha oljespill. Vatten från verksamheter ska helst inte anslutas till dagvattensystemet, men sker så krävs även efterföljande rening. I Enköpings kommun finns dessutom krav på oljeavskiljare (oavsett verksamhet) för större parkeringsytor. För parkeringsplatser utomhus gäller att vid plats för runt 20 lastbilar, bussar eller motsvarande samt vid plats för runt 120 personbilar eller motsvarande krävs oljeavskiljare. För hårt trafikerade ytor görs individuell bedömning av tillsynsmyndigheten.

Från planområdet fortsätter dagvattnet i öppna diken öster om riksväg 70 och ner under E 18 till Skvalbäcken som löper mellan Myrans verksamhetsområde och det blivande bostadsområdet Älvdansen (Kyrkoherdens fiskevatten). Skvalbäcken fortsätter därefter genom kulvert ner till Korsängens vattenpark för sedimentering och rening, innan den når Enköpingsån. Enköpingsån har enligt Vatteninformationssystem Sverige - VISS måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.



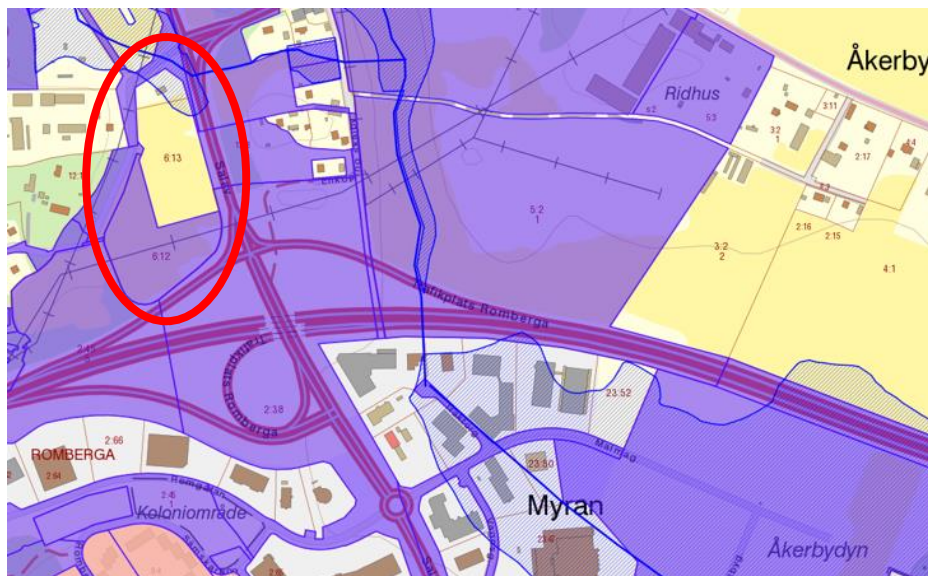
Korsängens vattenpark i förgrunden med Enköpingsån och Svinnegarnsviken.



Kommunägd mark i Skälby-Myran-området med markerade ytor som inför fortsatt utbyggnad identifierats för möjliga större dagvattenåtgärder. Planområdet har markerats med rött.

Markavvattnings- och dikningsföretag

En liten del av båtadsområdet för markavvattningsföretaget Åkerby-Skälby-Rekasta ligger inom aktuellt planområdes nordligaste del. Via en sträcka öster om riksväg 70 fortsätter vattnet från detta vidare till markavvattningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby som bland annat omfattar stora delar av Myrans verksamhetsområde och det blivande bostadsområdet Kyrkoherdens fiskevatten söder om E 18.



Det finns en separerad gång- och cykelbana över E 18 och vidare norrut som förstärks i trimningsåtgärder för trafikplats Romberga. Över avfarten från E 18 blir GC-passagen nu planskild men kvarstår som konfliktpunkt över riksväg 70 ner mot Grusgatan även om den blir säkrare med den mittrefug och cirkulationsplats som byggs. Sammantaget är alltså planområdet ganska svårtillgängligt för oskyddade trafikanter och därför bedömer kommunen att verksamheter inom området bör begränsas till sådana som är kopplade till biltransporter.

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 inga byggnader tillåts inom 30 m från vägen. Den markanvändning som föreslås (bilservice) är enligt RIKTSAM lämpliga inom zonen 30-70 meter från vägen, varför några ytterligare skyddsåtgärder inte bedöms vara nödvändiga.

Kollektivtrafik

Hållplatser för ULs bussar till och från Fjärdhundra-Heby ligger i direkt anslutning på riksväg 70. Några hundra meter söder om E 18 finns hållplatser för tätortstrafik och en dryg kilometer söderut ligger Enköpings resecentrum med tågförbindelse längs Mäljarbanan och kollektivtrafik med UL.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering anordnas inom respektive fastighet. Lastkajer för varumottagning ska lokaliseras så att de inte exponeras mot riksväg 70. In- och utfartsförbud råder längs hela riksväg 70. Angöring till fastigheterna sker från Grusgatan.

Skyltning

Förbud råder mot bildväxlande skyltar som riktar sig mot E 18 eller riksväg 70. Se även ovan under *Utformning och gestaltning*.

Störningar

Buller

Planområdet är bullerstört av trafik på riksväg 70 och E 18. I viss mån förekommer även verksamhetsbuller från Swerocks betongtillverkning inom angränsande fastighet (Skälby 6:9, Grusgatan 4). Att föreslagen markanvändning bilserviceändamål är lämplig inom området har visats i gällande detaljplan från 1997 men även 2010 inom detaljplan för Skälby 1:4 och 6:2 med flera (DPL 429).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde och dess fastigheter ansluts till det kommunala ledningsnätet.

EI

Transformatorstation finns i direkt anslutning till planområdet. En luftledning (20 kV) tangerar planområdet i nordväst. 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. Ett a-område har lagts ut som en 20 meter bred korridor runt ledningen. Så länge ledningen är

kvar inom detta område får området inte förses med byggnad eller annan anläggning i strid med starkströmsföreskrifterna. För den 70 kV kraftledning som löper genom södra delen av planområdet har 20 meter skyddszon lagts på vardera sida av respektive yttersta ledning. En utredning har påbörjats för framtida flytt av denna kraftledning, men så länge kraftledningen är kvar gäller skyddsföreskrifter meddelade av Elsäkerhetsverket. I tidigare detaljplan reserverades ett område för underjordiska ledningar längst i söder för detta ändamål. Skulle luftledningen i framtiden läggas markförlagd där kommer den att säkras med ledningsrätt.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Bredband och tele

Fiber för telekommunikation finns i dagsläget inte utbyggt i området men finns i nära anslutning och kommer att dras in vartefter området exploateras. Över fastigheten Skälby 6:13 har Skanova nedgrävd kabel utan ledningsrätt eller stöd i gällande detaljplan. Denna hanteras utanför planprocessen mellan exploatör och Skanova.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte generera tillkommande buller utöver vad gällande detaljplan möjliggör.

Trafik

Detaljplanens genomförande innebär ingen ökning av trafikflödena i anslutning till planområdet jämfört med befintlig detaljplan och rymmer inom den dimensionering som projekterats och genomförs för trafikplats Romberga under 2015-16.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte generera ökat flöde eller kvalitativt försämrat dagvatten till recipienten (Enköpingsån).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planuppdrag och samråd
Samråd

2012-01-14
2016-04-18 – 2016-05-09

Granskning	2016-06-07 – 2016-06-20
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-08-18
Beslut om antagande KS	2016-08-30

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" 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 synnerliga skäl föreligger.
Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning	Enköpings kommun är huvudman för allmän plats, men Trafikverket är väghållare för riksväg 70. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för åtgärder.
Avtal	
<i>exploateringsavtal</i>	Ett exploateringsavtal kommer att tas fram som reglerar genomförandet av detaljplanen. Detta kommer att finnas undertecknat till planens antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Detaljplanen kan genomföras utan förändringar i fastighetsindelningen, men möjliggör även framtida regleringar av mindre markytor längs riksväg 70 enligt befintliga avtal om intrångsersättning med överenskommelse om att reglera över marken i allmän platsmark efter planändring. Trafikverket tar initiativ till sådana fastighetsregleringar. Om ledningar som ligger med ledningsrätt behöver flyttas så att de hamnar utanför ledningsrättsområdena, måste det ske förrättningar för ändring av ledningsrätterna.
--	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanen finansieras genom att planavgift tas ut i samband med bygglov.
Inlösen, ersättning	Ett genomförande av detaljplanen medför att mindre markområden kommer att regleras över från Skälby 6:10 och 6:13 till allmän platsmark (Gata). Avtal om detta har tecknats separat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planhandläggare Tobias Viberg i samråd med planavdelningschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Tobias Viberg
Planhandläggare