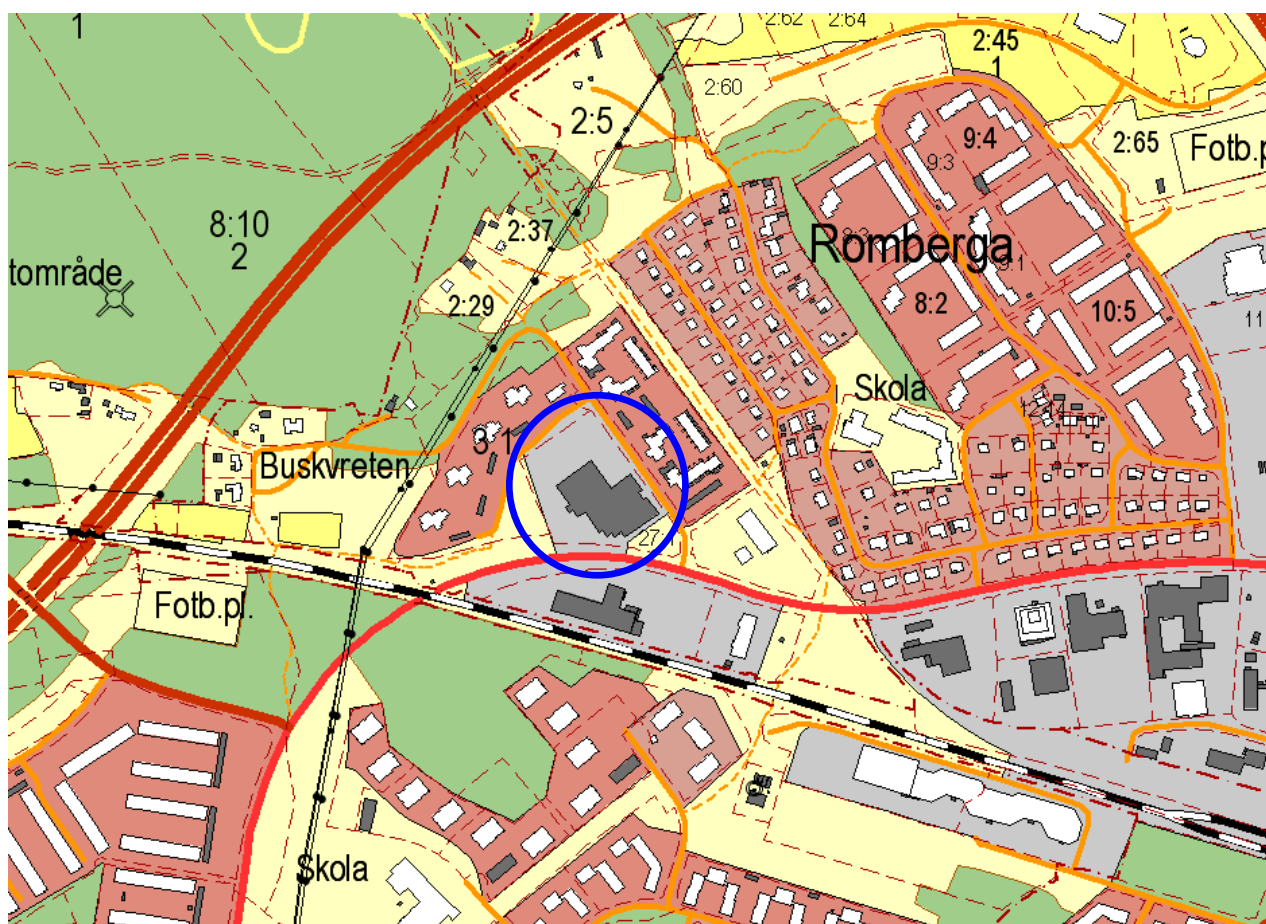


**Detaljplan för
Romberga 27:1
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2013-03-05
Laga kraft 2013-04-05

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar var planområdet ligger. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2012-12-05
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2013-02-11
- Fastighetsägareförteckning, 2013-01-22

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra fortsatt verksamhetsutövning för lager med tillhörande driftskontor (även partihandel och upplag). Planändringen syftar till att möjliggöra direktutfart för den befintliga verksamheten mot Gesällgatan.

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 miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om järnvägen i Enköpings tätort inom stadsdelen Romberga (sydvästra delen), norr om Gesällgatan. Området ligger i nära anslutning till bostäder och verksamheter (söder om Gesällgatan).

Areal

Cirka 14,3 hektar.

Markägförhållanden

AB Nordenta är lagfaren ägare av fastighet Romberga 27:1. Fastigheten Romberga 3:4 ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) ligger planområdet inom utpekade område för huvudmarkanvändningen bostadsbebyggelse och sammanhållen bebyggelse.

Detaljplaner

Området ligger inom detaljplan 307 (upprättad år 1996). Detaljplanen medger lagerverksamhet med tillhörande driftkontor (även partihandel, upplag). Fastigheten har byggts ut i etapper genom årens lopp och senast byggdes en större lagerbyggnad ut i norra delen av planområdet. Gällande detaljplan innebär att det råder utfartsförbud mot Gesällgatan och att trafiken till och från fastigheten går via Verkmästaregatan.



Gällande detaljplan.

Planförfarande och planprocessen

Förändringen följer i stort gällande detaljplan och kommunen har gjort bedömningen att planändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för en större allmänhet. Mot bakgrund av detta tillämpas enkelt planförfarande.

Beslut om planbesked togs innan den nya Plan- och bygglagen (PBL

Miljökonsekvensbeskrivning

2010:900) började gälla och därför följer planen den gamla lagstiftningen (PBL 1987:10).

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-10-23 att inleda en planprocess som syftade till att pröva Lifco Dental AB:s förslag att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra direktutfart från deras fastighet till Gesällgatan.

Vid sammanträde 2007-10-23, § 305, beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att:

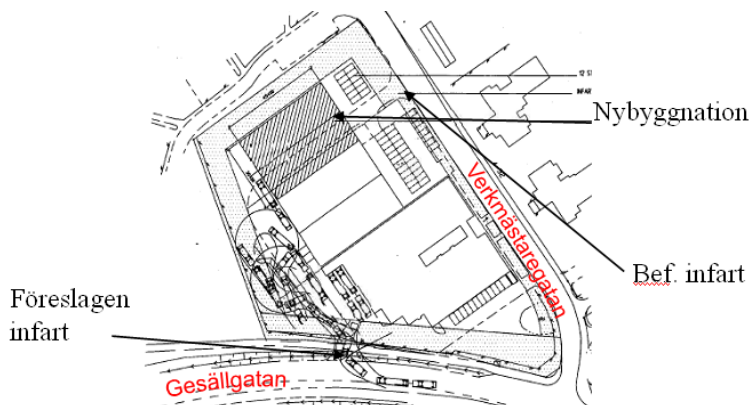
- meddela sökanden att frågan om ny infart för fastigheten Romberga 27:1 kommer att prövas genom upprättande av detaljplan.
- uppdra åt planavdelningen att sända detaljplanen på samråd.
- rubricerad detaljplan inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Nordenta tillhandahåller varor och tjänster huvudsakligen inom tandvårdsområdet. De etablerade sig i Romberga år 1972 och då gällande detaljplan angav industriändamål. I början av 1980-talet uppförde Svenska Riksbyggen bostadshus för över 120 lägenheter i området och i samband med detta ändrades planbestämmelserna från industriändamål till handels- och kontorsändamål. För att stärka sin position som leverantör av dentala förbrukningsvaror flyttades lager och personal från annan ort till Enköping under 1990-talet. I och med detta ändrades detaljplanen till användningsområdet lager med tillhörande driftskontor.

Lifco Dental AB har inkommit med en ansökan om ändring av detaljplan som syftar till att möjliggöra direktutfart från deras fastighet till Gesällgatan. Bakgrunden till planändringen är att verksamheten expanderat och att lagerutrymmen byggts till i den norra delen av fastigheten. Utbyggnaden har fått földeffekten att den infart som Lifco dental AB nyttjat för de tyngre transporterna inte längre fungera som infart. Direktutfarten är utbyggd och nyttjas i dagsläget.



Skiss över utbyggnaden samt föreslagen infart.

Kommunens bedömning

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändrad markanvändning då direktutfarten redan i dagsläget är utbyggd mot Gesällgatan.

Läget för den nya direktutfarten studerades tillsammans med Teknikförvaltningen inför beslut om planbesked (2007-10-23) och utifrån trafiksäkerhetsaspekterna konstaterades att ny direktutfart var möjlig mot Gesällgatan. Kommunen anser att en mindre sträcka längs den södra fastighetsgränsen kan undantas från den gällande detaljplanens utfartsförbud.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av hårdgjorda ytor med mindre gröna områden längs norra plangränsen och i sydöstra delen av planområdet samt vid den befintliga verksamhetens ingång (östra sidan). Det finns inga större höjdskillnader inom området. Stor del av planområdet består av glacial lera och en mindre del i sydöstra delen vid grönområdet består av sandig morän.



Grönområde vid sydöstra hörnet av fastigheten Romberga 27:1.



Grönska vid verksamhetsentrén.

Förorenad mark

Fastigheten Romberga 27:1 är identifierad av länsstyrelsen som ett Mifo-objekt (område där föroreningar kan förekomma). Området behandlar Nordenta AB:s verksamhet och har ingen miljötillsyn.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Planbestämmelserna om byggnadernas användning inom fastighet Romberga 27:1 får ingen förändring från gällande detaljplan. Byggnadernas användning avser lager med tillhörande driftskontor (även parthandel och upplag). Byggnadshöjden är sex meter respektive nio meter.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel och mopedväg finns på båda sidorna längs Gesällgatan och det finns en gångbana längs Verkmästaregatan östra sida.

Kollektivtrafik

Busshållplats för stadsbussar finns längs Gesällgatan i anslutning till Romberga 27:1.

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart sker från fastighetens södra sida mot Gesällgatan. Direktutfarten har tidigare varit belägen mot den östra fastighetsgränsen. I och med den senaste utbyggnaden av verksamheten var varuintaget tvunget att flyttas eftersom transporternas vändyta inte längre var tillräcklig. Den nya direktutfarten mot Gesällgatan gör det möjligt med en vändyta för de tyngre transporterna samt ger mindre påverkan på det befintliga bostadsområdet öster om planområdet vad gäller säkerhet och buller. In- och utfarten mot Gesällgatan korsar den befintliga gång- och cykelbanan. Sikten är god men för att säkerställa att fortsatt siktsträcka uppnås rekommenderas växtligheten och annat skymmande upp till 5 meter från in- och utfarten inte överstiga 0,7 meter (underlagsmaterial för samhällsplanering, Vägverket region Skåne). Mellan Gesällgatan och gång- och cykelbanan finns en planterad trädrad som ordnats så att sikten för in- och utfarten säkerställs.

Längs den norra fastighetsgränsen för Romberga 27:1 är det utfartsförbud. Utfartsförbud gäller även längs med den södra fastighetsgränsen med undantag för in- och utfarten till fastigheten. Den östra fastighetsgränsen mot Verkmästaregatan har utfartsförbud på flera delsträckor där inga befintliga in- och utfarter till parkeringarna samt verksamhetens entré finns.

Den parkering som behövs för verksamheten skall inrymmas inom den egna fastigheten, likaså den yta som krävs för mottagning av transporter.

Vattenområden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enköpingsån omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021.

Planområdets dagvatten kommer att omhändertas via det kommunala dagvattensystemet. Dagvattnet transporteras via ledningssystem till kommunens nya vattenpark (Paddeborgsparken) där dagvattnet först behandlas i en sedimentationsdamm innan det sedan leds in i våtmarkssystemet. Vattnets föroreningsmängder reduceras effektivt och leds efter Paddeborgsparken vidare till Enköpingsån. Efter dessa åtgärder bedöms inte markanvändningen påverka miljökvalitetsnormerna för Enköpingsån.

Störningar

Buller

Naturvårdsverkets råd och riktlinjer som finns i "Externt industribuller – allmänna råd" (1978:5) efterföljs. Det finns två olika riktvärdetabeller;

en för nyetablering av industri och en för befintlig industri. Riktvärdena för befintlig industri är något högre, men målsättningen enligt riktlinjerna är att på sikt nå ner till riktvärdena för nyetablering av industri.

Den befintliga verksamheten på fastighet Romberga 27:1 ska enligt gällande detaljplan följa riktvärdena för nyetablering av industri. Dessa riktsvärden ska även efterföljas i den nya detaljplanen. Den ekvivalenta ljudnivån vid tomtgräns får under dagtid (kl.07.00-18.00) inte överstiga 50 dBA, för kväll (kl.18.00-22.00) samt söndag och heldag inte överstiga 45 dBA och för natt (kl. 22.00-07.00) inte överstiga 40 dBA. Momentana ljud nattetid får inte överstiga 55 dBA. Dessa värden gäller fri-fältsvärden (ljudtrycksnivå som inte är påverkad av reflexer i den egna fasaden).

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Området har inget lokalt omhändertagande av dagvattnet utan allt dagvatten är kopplat till det kommunala nätet.
<i>Dagvattenhantering</i>	Större delen av planområdet består av hårdgjordyta utan större möjlighet till infiltration av dagvatten. Dagvattnet omhändertas i det kommunala nätet.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen sköts inom egen fastighet i enlighet med Enköpings kommuns råd och anvisningar för transportvägar och utrymmen för avfall.
<i>Fjärrvärme</i>	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmesystemet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planbesked och samråd	2007-10-23
Samråd	6 november – 4 december
Utställning	Januari/februari (2 veckor)
Beslut om antagande KSAU	2013-02-26
Beslut om antagande KS	2013-03-05

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter den dag då antagandeprotokollet anslås på kommunens hemsida, under förutsättning att den inte överklagas. Bygglov i enlighet med detaljplanen kan hanteras från den dag då planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (fastighet Romberga 3:4). Vid eventuell flytt eller förändring av Telia Soneras kabelledningar ska exploatören beställa åtgärd av dem. Exploatören bekostar förändringen.

Avtal

Kostnaden för planen regleras i avtal mellan kommunen och Lifco Dental AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen innebär ingen förändring för fastighetsindelningen. Ledningsrätt för vatten och avlopp (Lr03-78:233.2) och ledningsrätt för fjärrvärme (Lr03-78:233.1) finns längs fastigheten Romberga 27:1, södra fastighetsgränsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emeli Cornelius i samråd med planchef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Emeli Cornelius
Planarkitekt