

**Detaljplan för
Rymningen 15:25 med flera
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2015-02-10
Laga kraft 2015-03-11

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild (lila markering visar planområdet)

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2015-01-08
- Illustrationskarta, 2015-01-08
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-01-08
- Fastighetsägareförteckning, 2014-11-12
- Samrådsredogörelse, 2014-11-24
- Granskningsutlåtande, 2015-01-08

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att fastighetsägarna önskar att en ny detaljplan skapar förutsättningar för en mer differentierad verksamhet likt den som det beviljats tillfälliga bygglov för i tidigare skede.

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.

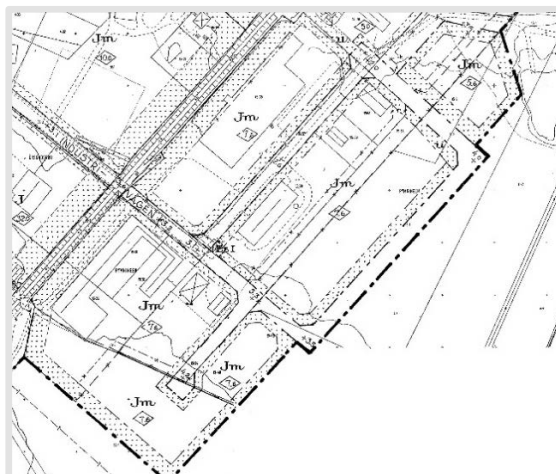
PLANDATA

Lägesbestämning	Fastigheterna är belägna i Örsundsbro Industriområde i östra delen av tätorten vid Industrivägen
Areal	33 0000 m ²
Markägoförhållanden	Planområdet består av fem fastigheter; Rymningen 15:25, 15:31, 15:32, 15:35 och 15:36. Ägarna till fastigheterna är B Kumlins Fastighets AB Hjalsta Automek AB och Transport-Montage AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Fördjupad översiktsplan för Enköpings för Örsundsbro tätort redovisar området utpekad för industri. Men då Örsundsbro tätort och dess företag har ändrat karaktär och har ett ökat behov av ett handelsområde i nära anslutning till tätorten uppstått. Vilket också den pågående ortsanalysen av Örsundsbro visar. Tätortens goda kommunikationsläge och närhet till Uppsala är positiva faktorer i etablering. På sikt ser en utveckling av området genom exploatering även söder om det aktuella planområdet vara önskvärt, men då krävs det en vägutbyggnad (som i sig är önskvärt för att förbättra transporter till och från redan befintlig industri).

Detaljplaner Den rådande detaljplanen är Stadsplan 1023 från år 1987 och pekar ut det aktuella planområdet för verksamhetsområde med småindustri.



Del av Gällande detaljplan (Spl 1023)

Planförfarande och planprocessen

Förändringen av den gällande detaljplanen syftar till att möjliggöra ett befintlig verksamhet i planområdet där ett tillfälligt bygglov har gått ut. Förändringen medför inga förändringar av områdets användning idag. Kommunen har gjort bedömningen att planändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för en större allmänhet. Mot bakgrund av detta tillämpas enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för att utreda huruvida planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap.11 § miljöbalken. Någon separat MKB har därför inte upprättats. I samband med samråd om planförslaget samråder kommunen också med länsstyrelsen om behovsbedömningen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2013-08-22 att uppdra åt planavdelningen att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med intentionerna i ansökan om planändring, genom ett förenklat planförfarande

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Kumlins Fastighets AB, Hjalsta Automek AB samt Transport-Montage AB önskar att få till en planändring så att de får fortsätta bedriva befintlig verksamhet inom de aktuella fastigheterna. Örsundsbro är en expansiv ort med ett strategiskt läge för inflyttning och etablering från såväl Uppsala som Enköping. Fastighetsägarna önskar bidra till samhällets utveckling genom att vidareutveckla sina fastigheter. Inom området har sedan ca tio år givits tillfälliga bygglov för bland annat tandläkare, handel och fritidsgård som idag bedrivs inom de aktuella fastigheterna. Planändringen gör den rådande verksamheterna bestående samt ger en större flexibilitet inför framtidens skiftande behov



Fastigheten Rymningen 15:31 och 15:32 sett från Industrivägen mot Syd.

Kommunens bedömning	Ny detaljpaneläggning för aktuella fastigheter innebär en mindre förändringar av markens användning från gällande plan. Planändringen innebär att en breddning av markanvändningen av planområdet bättre avspeglar både nuvarande behov samt ger legitimitet till pågående verksamhet. Ny detaljplan bör prövas i syfte att öka flexibiliteten för framtiden och för att befintlig verksamhet ska kunna fortsätta i planområdet.
Natur	
<i>Mark och vegetation</i>	Marken är av lerjord och topografiskt är området i stort sett plant.
<i>Förorenad mark</i>	Det finns fyra stycken Mifoobjekt i planområdet, de är identifierade, ingen åtgärd har för övrigt gjorts. Undantaget är Rymningen 15:35 där norra delen är identifierad men inte har en påbörjad inventering. Två av de utpekade Mifoobjekten är på Rymningen 15:35 varav den ena är ifrån tidigare användning som verkstad med halogenerade lösningsmedel. Nuvarande verksamhet som en automekanisk verkstad är i drift sedan mitten 1970-talet. Det andra Mifoobjektet härleds till en tidigare mineralullsindustri (sten- och glasull) på fastigheten. På Rymningen 15:31-32 är mifoobjekten härledda till ett måleri där aktiviteter som ytbehandling av trä (med lack färg och lim) och oljor 8 t.ex. linolja), icke klorerade aromatiska lösningsmedel (t.ex. lacknafta) samt alkalier (t.ex. ammoniak) förekommit. På fastigheten 15:36 har det bland annat varit en bilvårdsanläggning och åkeri, idag är det en bilverkstad på platsen. Samtliga fyra är identifierade. Den undersökningsansvarige är fastighetsägaren och den som förorsakat en förorening är i första hand ansvarig för efterbehandling (saneringsansvarig). Vid större ombyggnad eller nybyggnation på fastigheterna krävs en undersökning av markföroreningarna.
<i>Radon</i>	Nya byggnader som tillkommer ska uppföras radonsäkert.
<i>Risk för höga vattenstånd</i>	Höga vattenstånd förekommer i Örsundsbro men området har låg risk
<i>Fornlämningar</i>	Inga kända fornlämningar i planområdet.
Bebyggelseområden	
<i>Industri, kontor och Handel</i>	Planområdet är bebyggt med lokaler som idag innehåller småindustri, vård handel och viss kontorsverksamhet Detaljplanen föreslås att reglera användningen till småindustri, centrumverksamhet, handel, vård och kontor förutom för fastigheten 15:35 och 15:36 som inte innehåller vårdverksamhet. Byggnadsarean inom området begränsas och relateras till fastighetens storlek på sådant vis att endast 50% av fastigheten får bebyggas.



Fastigheten Rymningen 15:35 sett från Industrivägen mot Norr.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Vattenområde

Strandskydd

Planområdet är detaljplanlagd sedan tidigare, men upprättande av en ny detaljplan medför att strandskydd införts per automatik och då uppstår behovet av ett upphävande av strandskyddet för de fastigheter det berör som ligger inom strandskyddets gräns. Enköpings kommun föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Upphävande av strandskydd

Härmed avser Enköpings kommun upphäva strandskyddet inom detta detaljplaneområde.

De åtgärder och byggrätter som planen medger bedöms inte påverka strandskyddets båda syften negativt. Detaljplaneområdet är i redan anlagd bebyggelse sedan ett stort antal år tillbaka och saknar ett egentligt växt- och djurliv. Likaså är det inget hinder för det allemansrättsliga friluftslivet då passage är tillgänglig via gator och norr om planområdet kan man passera längs med strandkanten. Dessa åtgärder försämrar inte förutsättningarna för allemansrättsligt friluftsliv, enligt strandskyddets första syfte.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är att tomtmarken inom den generella strandskyddszonen (100 m) redan tagits i anspråk för bebyggelse sedan långt tid tillbaka. Kommunen hänvisar därför till upphävandeskälet i Miljöbalken 7 kap 18 c §, p 1.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Industrigatan leder in och ut trafiken till industriområdet. Och den har dubbelriktad fordonstrafik.

Trafikmängden antas inte öka då detaljplanen inte innebär förändring i området för de befintliga verksamheterna. I det befintliga industriområdet är den asfalterade vägbanan på ca 8 meter direkt ansluten till den



Industrivägens norra del mot fastigheten Rymningen 15:35.

gräsbevuxna dikeskanten och saknar trottoar. Vid fastigheterna Rymningen 25:31 och 25:31 finns det asfalterad förgårdsmark som gående kan nyttja. Ingen trafikseparerad cykelbana finns, utan cyklister hänvisas till vägbanan.

En vidare utbyggnad i framtiden av Örsundsbro (framförallt i de östra delarna och söder om planområdet) kan innebära att den befintliga gatans standard förbättras och att Industrigatan förlängs söderut för att få till en ny in-/utfart till Industriområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 400 meter sydväst om planområdet finns busshållplats för regional busstrafik. Från hållplatsen Örsundsbro Centrum vid Enköpingsvägen avgår Buss 804 (Enköping-Uppsala) och 895 (Bålsta-Uppsala).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet och varumottagning ska tillgodoses inom fastigheten

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är sedan ett antal år ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I och med genomförandet av detaljplanen så påverkas inte miljökvalitetsnormen negativt då det är befintlig verksamhet (vård/handel med mera) som fortsätter sin verksamhet och inte påverkar miljökvalitetsnormen mer negativ än den nu gällande detaljplanen. Kommunen kan inte svara på om det är den påverkan som är idag som kan bidra ifall miljökvalitetsnormen överskrids eller ej.

Dagvatten

Dagvattnet är sedan ett antal år sedan redan ansluten till det kommunala dagvattennätet innan den leds vidare till Örsundaån. Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för Örsundaån, måttlig ekologisk och uppnår ej god kemisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status då detaljplanen ger möjlighet till annan verksamhet som belastar det i lägre grad än om enbart småindustrier fick etablera sig på planområdet, vilket den rådande detaljplanen endast tillåter.

<i>El och tele</i>	Tre ledningar går igenom planområdet. Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde för eldistribution och även TeliaSonera Skanova har ledning i planområdet samt Telenor. För Telenors del har de en ledningsrätt som går rakt igenom fastigheten Rymningen 15:25, vilket medför bestämmelsen a_1 (se stycket <i>nedan</i>).
a_1	Bygglov på platsen för den befintliga ledningsrätten (enligt grundkartan) får inte ges förrän ledningsrätten är omreglerad till u-område eller placerad utanför planområdet.
<i>Avfall</i>	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	Nedanstående tidplan för planprocessen är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.	
	Beslut om samråd	2014-09-02
	Beslut om granskning	2014-09-02
	Beslut om antagande KS	2015-02-10
	Laga kraft	2015-03-11
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	
Huvudmannaskap	Enköpings kommun är huvudman för lokalgata.	

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kostnaderna för upprättande av detaljplan regleras i ett detaljplaneavtal som tecknats mellan Enköpings kommun och fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Manne Berndtsson i samråd med plan- och utvecklingsavdelningschef Patrik Holm. I framtandet av detaljplanen har även följande tjänstemän deltagit: Carl-Rune Pettersson (Vatten och avfall) Roland Stenebo (Miljöinspektör).