

Detaljplan för Romberga 23:24

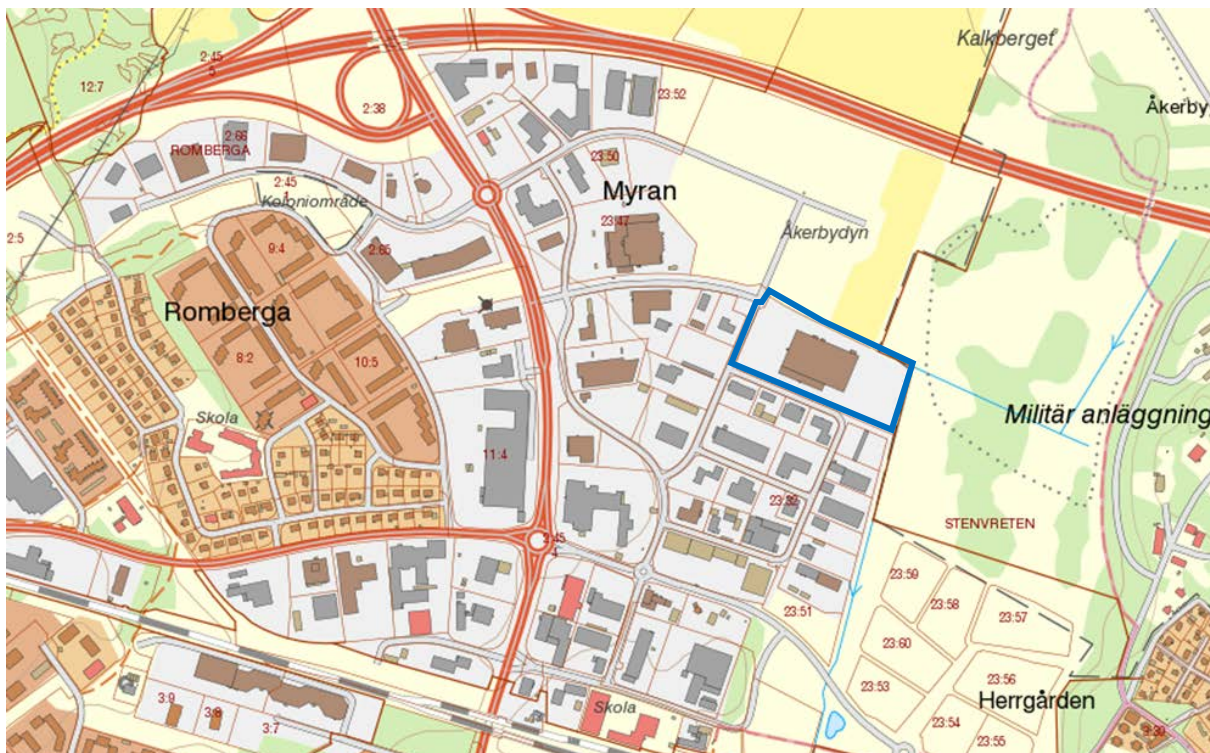
Antagen
2017-05-23

Laga kraft
2018-02-19

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2017-04-10
- Planbeskrivning, 2017-04-10
- Fastighetsägareförteckning, 2017-04-05
- Samrådsredogörelse, 2017-04-10
- Utlåtande, 2017-04-27

Innehåll

INLEDNING.....	3
Planens syfte.....	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning.....	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

INLEDNING

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra att handel med livsmedel får ske inom den aktuella fastigheten Romberga 23:24. Planen syftar till att anpassa planförhållandena inom planområdet till det program för Myran som kommunen antagit under 2016 som ett led i utvecklingen av Myranområdet.

Detaljplanen ersätter del av stadsplan 170.

Bakgrund

Lantmännen fastigheter har inkommit med en ansökan om planändring för Romberga 23:24. Ansökan avser en ändring för att tillåta detaljhandel inklusive livsmedel i aktuell fastighet.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en ändring för att förbättra möjligheterna för fungerande handel inom fastigheten är i linje med det utvecklingsprogram för Myran som antogs av Kommunstyrelsen våren 2016 och bör prövas genom planprocess.

Planprocessen bedöms ha stöd i den fördjupade översiktsplanen och sakna stort allmänintresse och kan därför ske i ett standardförfarande. Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

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	2016-08-18
Beslut om samråd	2016-08-16
Samråd	mars 2017(3 veckor)
Granskning	april 2017(2 veckor)
Beslut om antagande PLEX-utskott	2017-05-11
Beslut om antagande KS/KF	2017-05-23

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Romberga 23:24 som är belägen i verksamhetsområdet Myran i norra Enköping.

Areal

Fastigheten omfattar knappt 3 hektar.

Markägo-förhållanden

Planområdet omfattar endast en fastighet, Romberga 23:24, som ägs av Lantmännen Fastigheter AB.

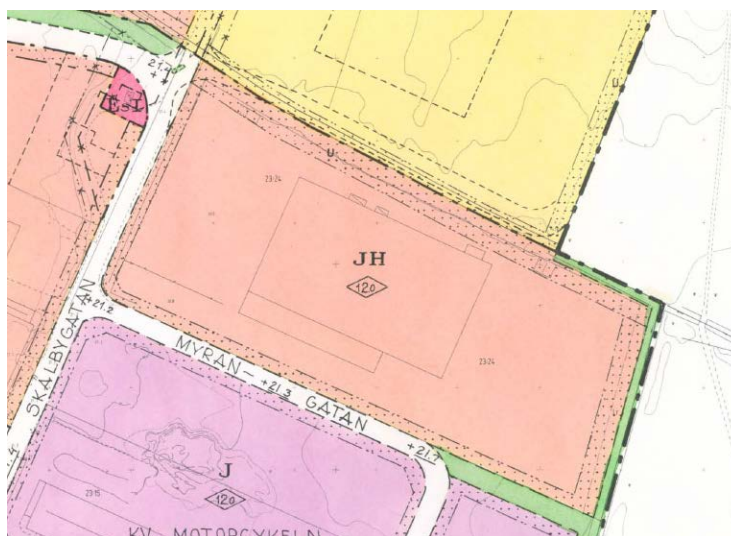
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den gällande fördjupade översiktsplanen pekar ut Myran-området som ett verksamhetsområde som utvecklas från att ha varit ett industriområde till att bli allt mer inriktat mot handel och kontor.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller Stadsplan 170 från 1980-talets mitt. Planen anger användningen JH, industriändamål och för med industrin samhörigt handelsändamål. Lokaler för annan handelsverksamhet, dock ej livsmedel, får inredas där så prövas lämpligt.



Utdrag ur plankartan till gällande detaljplan Sp170.

Program för planområdet

Ändringen är av begränsad omfattning och har stöd i den fördjupade översiktsplanen varför program inte har upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats och denna visar att planen som innebär en mindre justering av gällande plan inte ger upphov till sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen samråder med Länsstyrelsen i frågan parallellt med plansamrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen godkände 2016-04-26 KS §6 utvecklingsprogram för Myran. Utvecklingsprogrammet togs fram av samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med företagare och fastighetsägare i Myran-området på uppdrag av Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott. Programmet finns att läsa på kommunens webbplats Enköping växer, under Övriga planer.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är idag nästan till 100 procent hårdgjord. Dels i form av asfalterade kör-, uppställnings och parkeringsytor och dels i form av byggnad. Några icke hårdgjorda delar finns i form av smala gräsytor mot gata och fastighetsgräns. Inom fastigheten längs dess östra gräns löper Skvalbäcken, ett öppet dike som samlar upp dagvatten från omgivande markområden både genom naturlig avrinning och genom att kommunal dagvattenledning mynnar i diket.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består av marken där fastigheten är belägen av lera. Eventuellt kan marken delvis bestå av massor från tidigare deponin i området.

Förorenad mark

På fastigheten finns ett identifierat Mifo-objekt, en verkstadsindustri, Trima AB, har tidigare funnits på platsen. Objektet är inte riskklassat. I närområdet har tidigare också funnits en deponi (F0381-0828, riskklass 2) vars utbredning är osäker och skulle kunna omfatta aktuell fastighet.

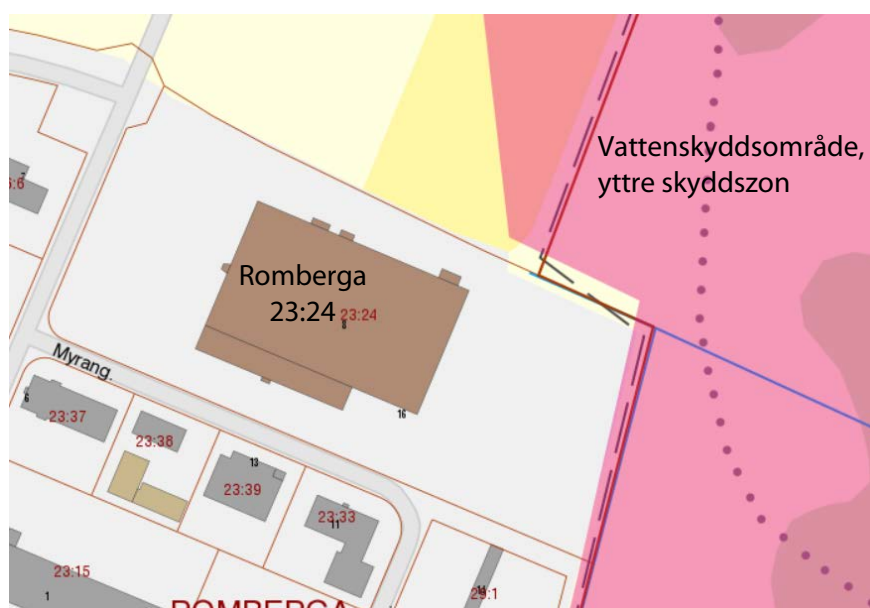
Den som skapar förutsättningar för att föroreningar från ett förorenat område sprids, tex genom schaktning i eller grävning, kan få ansvar för åtgärder förknippat med detta. Den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldig att samråda och anmäla det till tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens miljö- och byggnadsförvaltning.

I samband med planläggningen har inte presenterats några byggnadsplaner för fastigheten utan ändringen syftar till att möjliggöra att befintlig byggnad kan användas för handel, också med livsmedel. Den dag det blir aktuellt med nybyggnation eller andra

markarbeten inom fastigheten skall detta alltså först anmälas till miljö- och byggnadsförvaltningen, Enköpings kommun

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas i marginell omfattning av vattenskyddsområde för Enköpingsåsen Nygård, inom sekundär (yttre) skyddszon. För skyddsområdet gäller vattenskyddsföreskrifter (03FS 1997:9). Dessa innebär bland annat att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Markarbeten inom det aktuella området kan alltså kräva dispens och sådan söks i så fall hos Enköpings kommuns miljö- och byggnadsförvaltning.



Kartan visar fastigheten Romberga 23:24 och vattenskyddsområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen känd risk för skred och höga vattenstånd föreligger. Fastigheten ligger cirka 21-22 meter över havet i RH00.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Myran är ett stort verksamhetsområde som vuxit fram under drygt 50 år med småindustri, bilservice, kontor och handel.

År 2016 antogs ett utvecklingsprogram för Myran som pekar ut den önskvärda inriktningen för områdets olika delområden. Programmet pekar på en önskvärd utveckling av Myranområdet mot ett större inslag av handel och kontor i framtiden. Programmet var resultatet av

ett arbete som kommunen gjorde tillsammans med fastighetsägarna i Myran.

Inom planområdet finns idag flera verksamma företag med inriktning mot bland annat bygg och lantbruk. Bebyggelsen består av en stor byggnad och två större skärmtak.

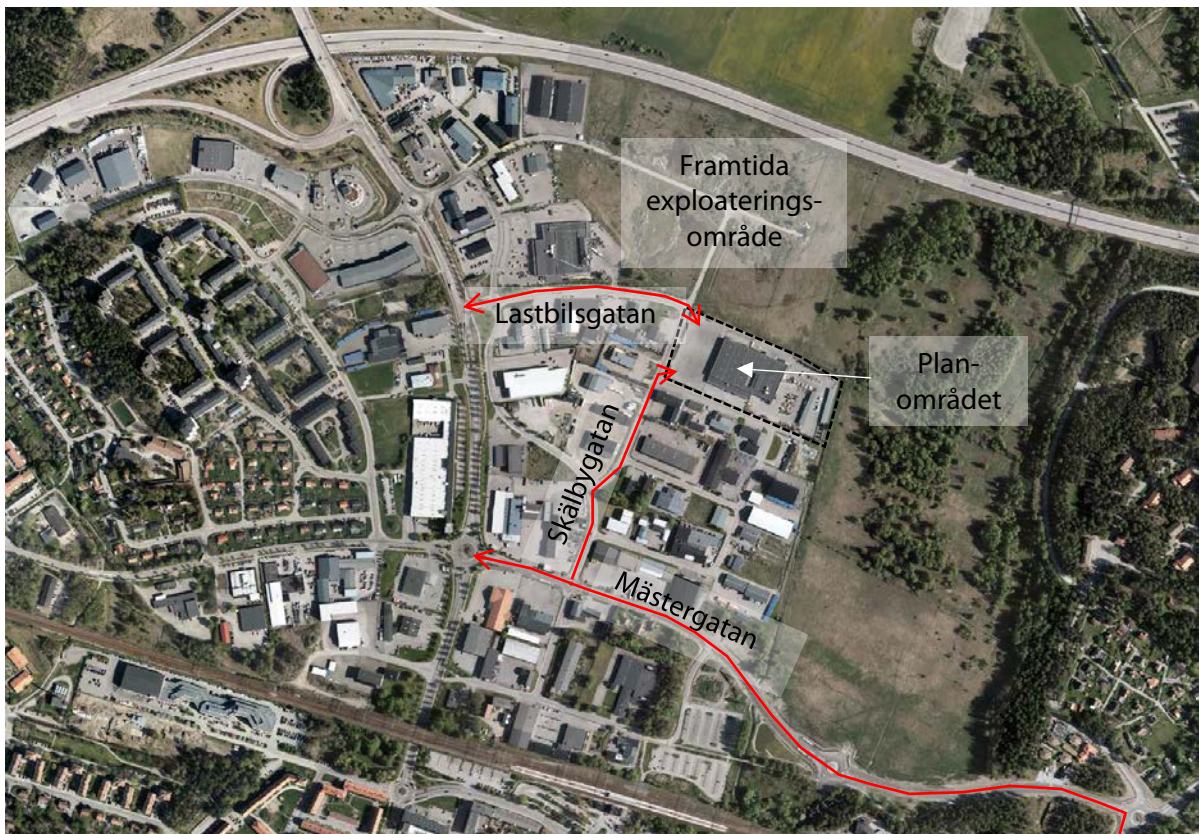
*Offentlig och
kommersiell service*

Ingen offentlig service finns inom planområdet. Inom planområdet finns kommersiell service i form av handel.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel-
och mopedtrafik*

Planområdet kan angöras söderifrån via Skälbygatan från Mästergatan och västerifrån via Lastbilsgatan/Skälbygatan. Den sydliga angöringsmöjligheten är ett naturligt val från stadens östra delar men kan också vara ett bekvämt alternativ som utfart mot andra delar av staden vid tidpunkter då Salavägen är mer trafikerad, eftersom angöring mot Salavägen då kan ske via cirkulationen vid Salatullen.



Längs Skälbygatan går en gång- och cykelväg, varav cirka en meters bredd går inom Romberga 23:24. Idag ger ett servitut rätt till gång- och cykelväg samt busshållplats delvis inom fastigheten.

I det utvecklingsprogram som kommunen tog fram i samråd med områdets fastighetsägare pekas på ett behov av att avlasta Salavägen genom ett nytt stråk genom Myranområdet i form av Skälbygatan-Åkerbygatan. Stråket kommer att angöra det nya exploateringsområdet inom Romberga 23:31 söderifrån. Vid sidan av utvecklingen av stråket kan också behöva tillkomma åtgärder för Salavägen i form av förändrade korsningspunkter och kapacitetshöjningar. Programmet pekar på att det krävs en utredning av trafiken som skall innehålla analys av nuvarande trafiksystem med kapacitetsberäkningar och gestaltningsidé för stråk och korsningspunkter för hela Myran-området inför kommande planläggning av den kommunala marken norr om nu aktuellt planområdet (Romberga 23:31). Nya etableringar inom detta område kommer öka belastningen på vägnätet inom och i anslutning till Myranområdet. Planarbetet för Romberga 23:31 påbörjas under sommaren/hösten 2017.

Kollektivtrafik

ULs stadsbussar passerar området och en hållplats finns längs Skälbygatan inom Romberga 23:24.

Parkering, utfarter, varumottagning

Inom fastigheten finns väl tilltagna parkeringsytor. Varumottagning sker inom den egna fastigheten.

Idag finns två in-/utfarter mot Skälbygatan och fyra mot Myrangatan.

Störningar

Trafikbuller

Trafik längs gatorna i närområdet ger upphov till visst buller. Visa verksamheter inom närområdet kan ge upphov till visst buller.

Verksamhetsbuller

Befintliga verksamheter inom fastigheten kan ge upphov till visst buller i mindre omfattning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten och fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet. Fastigheten belastas av en ledningsrätt för VA-ledningar.

Dagvatten från närområdet rinner till Skvalbäcken, som går i planområdets östra del, både genom naturlig avrinning och genom dagvattenledning. Enköpings kommun planerar att utveckla Skvalbäcken strax söderut till ett grönstråk med fördröjning av dagvatten. Denna del av Skvalbäcken är planlagd tillsammans med

det nya bostadsområdet Älvdansen (Kyrkoherdens fiskevatten) i Dpl 2013/74.

El

EON är ägare av elnätet i området. EON har markförlagd kabel i norra delen av fastigheten, inom område med ledningsrätt för VA-ledning.

Fjärrvärme

Området är försörjt med Fjärrvärme.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. För dialog om eventuella förändringar vad gäller utformning av avfallsutrymmen och transportvägar kan fastighetsägaren kontakta VafabMiljö AB.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Handel, kontor och verksamheter

Planen anger användningsbestämmelserna handel (varav handel med inriktning mot beklädnad får utgöra högst 20% av bruksarean), kontor och verksamheter.

Med *verksamheter* avses här service, lager och tillverkning av icke omgivningsstörande karaktär. Med *handel med inriktning mot beklädnad* avses försäljning av kläder inklusive skor.

Byggnadskultur och gestaltning

Den sammanlagda byggnadsarean får högst utgöra 45% av fastighetens area. Inom planområdet finns idag en stor byggnadskropp och två skärmtaksliknande byggnader.

Planen har försetts med bestämmelsen att högsta tillåtna nockhöjd är 12 meter. Byggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns än 5 meter.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planen pekar ut den del av gång- och cykelvägen längs Åkerbygatan som ligger inom Romberga 23:24 som allmän plats gata. Detta innebär att kommunen har både rätt och skyldighet att lösa in marken. (Se även under avsnittet Genomförande, i stycket om fastighetsrättsliga frågor).

Kommunen kommer att ta fram en trafikutredning för Myranområdet i samband med planläggning av Romberga 23:31. Till följd av denna kan omgestaltning av stråket Skälbygatan/Åkerbygatan komma att ske.

Naturmiljö

I gällande detaljplan, dpl 170, är ett cirka fem meter brett område längs fastighetsgränsen planlagt som natur. Inom området som också ligger inom ledningsrättsområde finns Skvalbäcken. Markområdet bedöms inte ha några rekreativa värden och marken har aldrig lösts in av kommunen. I föreliggande detaljplan föreslås natur-området istället planläggas som kvartersmark med befintlig fastighet. Ledningsrätt som ger stöd för bortledning av dagvattnet ligger kvar och bedöms vara stöd nog för funktionen.



Ortofoto över Romberga 23:24 med det markområde som i gällande detaljplan var planlagt som natur markerat.

Störningar

Trafikbuller och Verksamhetsbuller

Detaljplanen innebär en ändring av användningsbestämmelser från industri och handel till handel, kontor och verksamheter vilket bedöms innebära en teoretisk minskning av risken för störande verksamhetsbuller från fastigheten i framtiden. Planändringen bedöms inte påverka uppkomsten av trafikbuller. Bullerutredning bedöms därför inte behövas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planändringen innebär inte att mängden dagvatten från fastigheten ökar. Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar som skyddas av ledningsrätt. (*Se även under avsnittet Genomförande, i stycket om fastighetsrättsliga frågor*). Enköpings kommun ställer normalt krav på oljeavskiljare för större parkeringsytor i samband med bygglov. För större parkeringsplatser utomhus kan oljeavskiljare krävas. Romberga 23:24 har parkeringsytor som omfattar mer än 120 personbilsplatser.

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

Detaljplanen omfattar endast mindre justeringar av befintlig plan och bedöms därmed inte medföra någon negativ miljöpåverkan.

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 Vattendlegationen 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.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

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.

*Markavvattnings- och
dikningsföretag*

Planområdet omfattas av torrlägningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby. Kommunen avser att ersätta nuvarande markavvattning med kommunal dagvattenhantering, process för avveckling av torrlägningsföretaget pågår inom ramen för genomförande av den redan antagna detaljplanen för Kyrkoherdens fiskevatten (DPL 2013/74).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den 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 är huvudman för allmän plats, det vill säga inom denna plan för gatumarken.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmarken.

Avtal

Planavtal

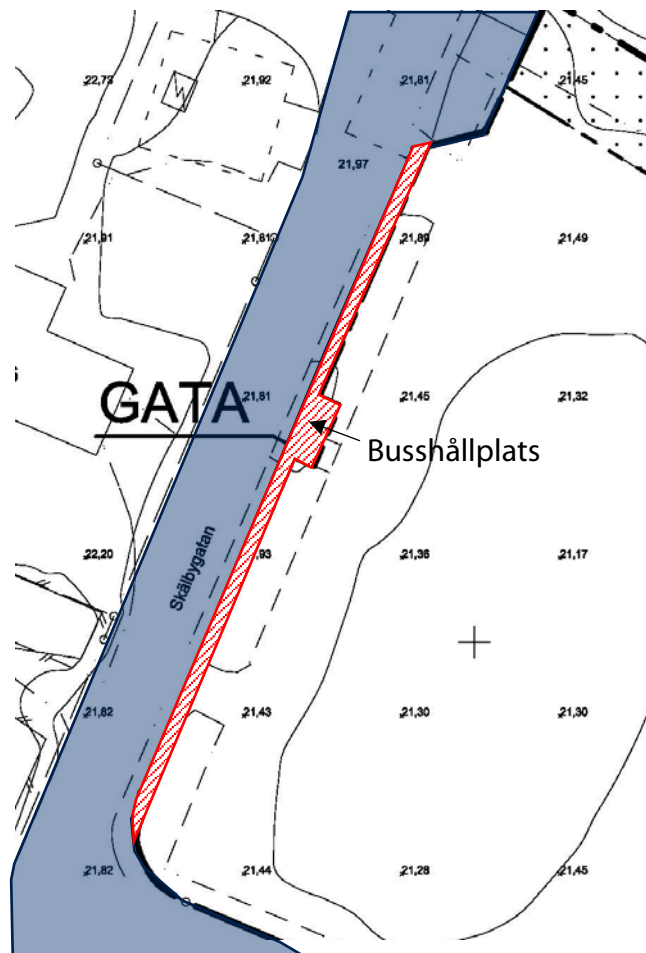
Ett avtal som reglerar kostnaderna för upprättandet av ny detaljplan har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Någon planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med framtida bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighets-
bildning,
gemensamhets-
anläggning m.m.**

Inom fastigheten, längs dess norra och östra sida, finns ett ledningsrättsområde. Ledningsrätten inrättades när fastigheten bildades genom avstyckning från Romberga 23:14, 1978. Ledningsrätten (Lr 03-78:408) avser VA-ledning.

Den del av gång- och cykelvägen som idag ligger på Romberga 23:24 har i planen planlagts som allmän plats, gata. Detta innebär att kommunen, om planen antas, har både rätt och skyldighet att lösa in marken. Kommunen önskar lösa in marken och fastighetsbilda denna så att den istället ingår i Romberga 23:14. Det aktuella markområdet omfattar 127,5 kvm. I samband med förrättning för markreglering skall också servitutet för gång- och cykelväg samt busshållplats tas bort från Romberga 23:24.



Området markerat med rött streckat raster är det vägområde som ingår i detaljplanen. Övrigt vägområde, i kartan markerat med gråblå färg, är planlagt som gata i Stadsplan 170.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för kostnader förknippade lantmäteriförrättning samt inlösen av mark för gång- och cykelvägen.

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen har reglerats i ett planavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm och exploateringsingenjör Ricardo Dojorti.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Karin Komstadius
Planarkitekt