

Antagen 2017-01-17
Laga kraft 2017-02-24

<i>Postgiro</i>	<i>Org nr</i>
7 07 27-3	212000-0282
<i>E-post: detaljplan@enkoping.se</i>	

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av befintligt verksamhetsområde för sällanköpshandel i norra Romberga. Utformning ska ske på ett sätt som tar hänsyn till närliggande bostadsområden vad gäller eventuella störningar. Planen ska även säkerställa en god trafikmiljö.

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 är beläget i norra Romberga, i anslutning till flerbostadshusområdet. Planområdet omfattar även del av Romgatan samt del av Sämsskarbogatan/Rombergsgatan.

Strax norr om planområdet passerar E18.



Vy över norra Romberga och Myranområdet med planområdet markerat. Vy åt öster. Foto: 2014-09-04

Areal

Cirka 2,7 hektar.

Markägförhållanden

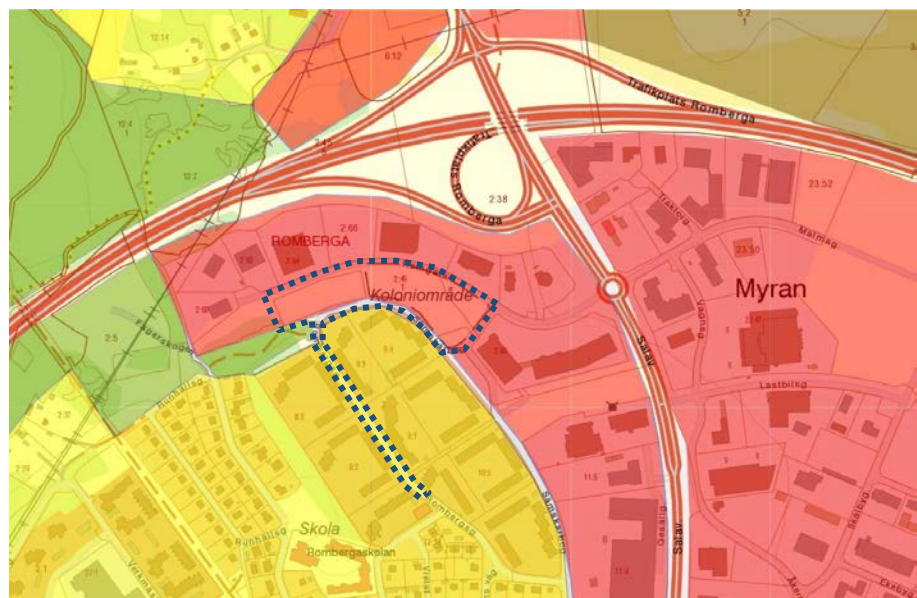
Marken inom planområdet ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) är det aktuella området utpekade som verksamhetsområde.

Ett utvecklingsprogram för Myran har tagits fram (2016) som beskriver områdets förutsättningar. I programmet beskrivs det aktuella området som en möjlighet till en fortsatt utveckling av Romberga handelsområde. Aspekter som måste tas hänsyn till är bland annat alternativa lokaliseringar för stadsnära odling och trafiksäkerhetsfrågor bland annat längs Romgatan. Man identifierade även att koloniområdet idag fungerar som en buffertzona mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet, något som måste tas hänsyn till i planprocessen.



Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009). Planområdet omfattas främst av markanvändningen verksamhetsområde (röd färg).

Detaljplaner

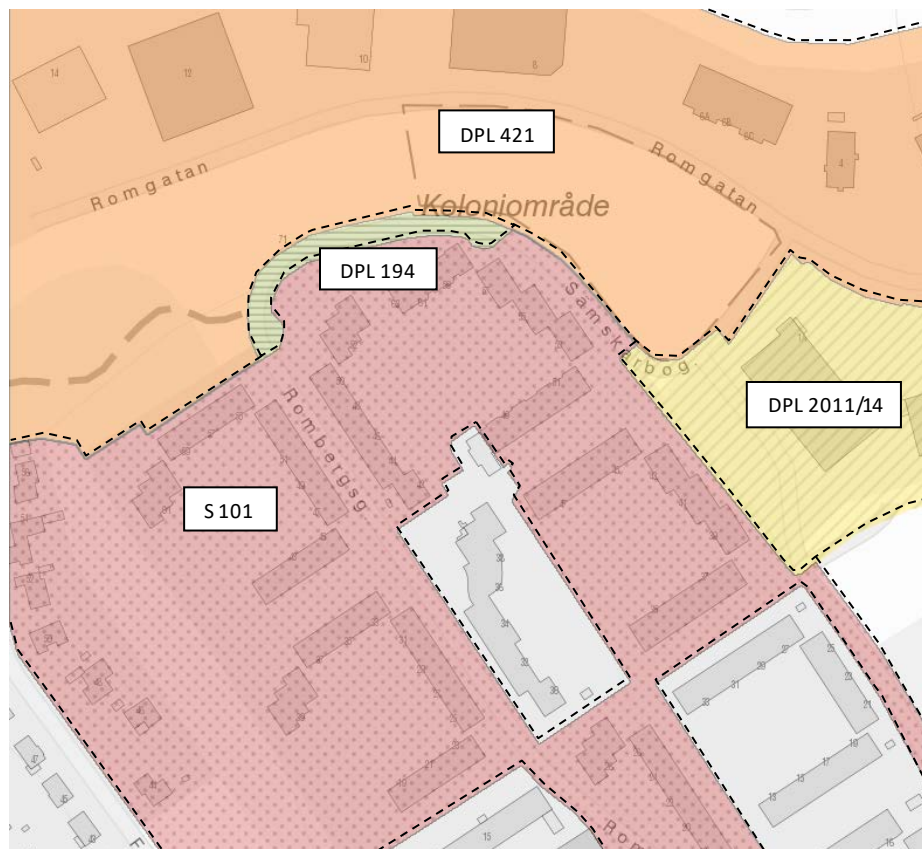
Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner och en stadsplan.

Den största delen av planområdet omfattas av detaljplan 421 (2009). Marken är planlagd för bostadsparkering, koloniområde samt natur, lokalgata och del av en gång- och cykelväg. Handelsområdet norr om Romgatan är planlagt för sällanköpshandel, bilservice och småindustri av icke störande karaktär.

Detaljplan 194 (1991) omfattar den norra delen av Rombergsgatan/Sämskarbogatan och anger markanvändningen GC-väg, bussgata samt skyddsområde.

En liten del av Sämskarbogatan i planområdets östra del omfattas av detaljplan 2011/14 (2012).

Stadsplan 101 (1962) omfattar större delen av flerbostadshusområdet samt delar av Rombergas villaområden. Inom stadsplanen är det Rombergsgatan/Sämskarbogatan som berörs av planändringen.



Gällande detaljplaner i området.

Planförfarande och planprocessen

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade vid sammanträde 2016-04-14 att ge plan- och exploateringsavdelningen i uppdrag att påbörja en planprocess för området. Detaljplanen tas fram genom ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Program för planområdet

Inget planprogram har tagits fram för området då det ej bedömts vara nödvändigt. Den föreslagna användningen stöds i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för planområdet som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Samråd om behovsbedömningen har skett tillsammans med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2010-12-07 om att påbörja en planprocess för fastigheten Romberga 2:52 för att ändra markanvändningen från bostadsparkering till verksamheter och handel.

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2015-03-11 att träffa markanvisningsavtal med AB Karl Hedin Bygghandel gällande fastigheten Romberga 2:52, under förutsättning att ny detaljplan som möjliggör tänkt markanvändning (lagerhantering) vinner laga kraft. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2015-09-25 om ett tillfälligt bygglov på fastigheten och ett nyttjanderättsavtal är upprättat.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Detaljplan 421 (2009), togs fram för att möjliggöra en utveckling av verksamhetsområdet i norra Romberga genom en etablering av verksamheter och handel väster om Salavägen. Flera nationella och lokala företag har sedan dess etablerat sig i området. Även för området söder om Romgatan har tanken varit att på sikt möjliggöra ytterligare utveckling av verksamhetsområdet.

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) är det aktuella området utpekat som lämpligt för verksamheter. Kommunen har tagit fram ett utvecklingsprogram för Myranområdet där vissa riktlinjer för området finns att läsa (se även avsnittet *Ny bebyggelse*, s. 6). I samband med godkännandet av utvecklingsprogrammet gav kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja en planprocess för det aktuella planområdet i enlighet med intentionerna i programmet.

Romberga koloniområde har funnits på sin nuvarande plats sedan 2009. Koloniföreningen arrenderar mark av kommunen och i dagsläget nyttjas cirka en femtedel av den tillgängliga ytan. Området är förhållandevis bullerstört då det ligger i direkt anslutning till handels- och småindustriområdet och gator som tidvis trafikeras av tung trafik. Då en detaljplan nyligen har tagits fram som möjliggör en utökning av Buskvretens koloniområde, cirka 800 meter sydväst om planområdet, gör kommunen bedömningen att det finns god tillgång till odlingslotter i närområdet även om ytan i och med denna detaljplan får en annan användning.

Fastigheten Romberga 2:52 är i dagsläget planlagd för bostadsparkering och lek. Parkeringen nyttjades tidigare främst som besöksparkering av Enköpings Hyresbostäder (EHB) som hade tomträtt på fastigheten fram till 2010. EHB återlämnade tomträtten då de upplevde att de hade ett överskott på parkeringsplatser. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2010 att påbörja en planprocess för att ändra markanvändningen för Romberga 2:52 till verksamheter och handel. Den planprocessen kommer att avslutas och istället ersättas av denna detaljplan. För närvarande har AB Karl Hedin Bygghandel nyttjanderätt och tidsbegränsat bygglov på fastigheten och nyttjar marken för lagerhantering.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består dels av en hårdgjord yta (tidigare parkering) som för närvarande nyttjas för lagerhantering, och dels av ett koloniområde med odlingslotter, grusgångar och öppna gräsytor. Delar av gatorna Romgatan, Kolonigatan och Rombergsgatan/Sämskarbogatan ingår också i planområdet. Mellan lagerområdet och koloniområdet finns en vegetationsremsa med bland annat poppel. Väster om lagerområdet finns ett mindre skogsområde som ingår i Rombergsparken.



Vy åt öster sett från Sämskarbogatan.

Foto: 2016-05-06

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består främst av glacial lera och till viss del postglacial finsand.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse

Detaljplanen avser att möjliggöra för verksamhetsetableringar av liknande karaktär som i det befintliga verksamhetsområdet norr om Romgatan. Inom det aktuella området tillåts etablering av sällanköpshandel.

I kommunens nyligen antagna *Utvecklingsprogram för Myran* (2016) beskrivs att områdets framtida inriktning bland annat är viktig ur ett inomkommunalt konkurrensperspektiv. Enligt en etableringsanalys för Enköping som togs fram 2005 bedöms att handelsområdet i Romberga även kan gynna handeln i stadskärnan. Det under förutsättning att handelsområdet och stadskärnan inte konkurrerar med varandra utan snarare kompletterar varandra. Därför har man i tidigare planprocesser i närområdet valt att begränsa exempelvis andelen klädaffärer då det är en varugrupp som stadskärnan är mycket beroende av. Mot bakgrund av detta bedöms denna typ av handel inte vara lämplig inom det aktuella området.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaders fasader ska delas upp volymmässigt genom en variation av arkitektoniska element och/eller material. Placering och utformning av bebyggelse ska vara sådan att lastzon inte exponeras mot omgivande gator. Upplag ska skärmas från insyn.

Byggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns, men får placeras närmare med berörd grannes medgivande.

Största tillåtna byggnadsarea är 55 % av fastighetsarean. Högsta tillåtna nockhöjd är 10 meter.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Östra delen av planområdet är idag planlagt som koloniområde. En koloniförening arrenderar marken av kommunen. I dagsläget finns cirka 30 aktiva odlingslotter vilket motsvarar ungefär en femtedel av den tillgängliga marken. I Buskvreten, cirka 800 meter sydväst om planområdet, antogs 2015 en detaljplan som möjliggör en utökning av befintligt koloniområde. Kommunen gör därför bedömningen att det finns god tillgång till odlingslotter i närområdet även om denna yta i och med denna detaljplan får en annan användning.

Väster om planområdet finns mark planlagd som natur som nyttjas för rekreation både av boende i området samt exempelvis förskolor. Rombergsparken är ett välanvänt grönområde som består av ett sparat stråk skog mellan flerbostadshusområdet och villaområdet vid Fagerskogsgatan. Norra delen av Rombergsparken fungerar även som en buffertzon mellan verksamhetsområdet och bostadsområdena.



Gång- och cykelväg genom Rombergsparken. Foto: 2016-05-06

Längs Rombergsgatan/Sämskarbogatans nordöstra del ska det planteras träd och/eller buskar för att fungera som avskärmning mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet. Marken planläggs som prickad kvartersmark för bostadsändamål. Kommunen ansvarar för etableringen av växter och därefter är tanken att marken ska övergå till Enköpings Hyresbostäder.

Norr om E18 ligger Fagerskogen som är ett betydelsefullt närströvsområde i stadsdelen och som nås via en gång- och cykelväg som löper under motorvägen strax väster om planområdet.



Illustrationsskiss som visar en möjlig utformning av området.

Vattenområden

Miljökvalitetsnormer för vatten

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.

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.

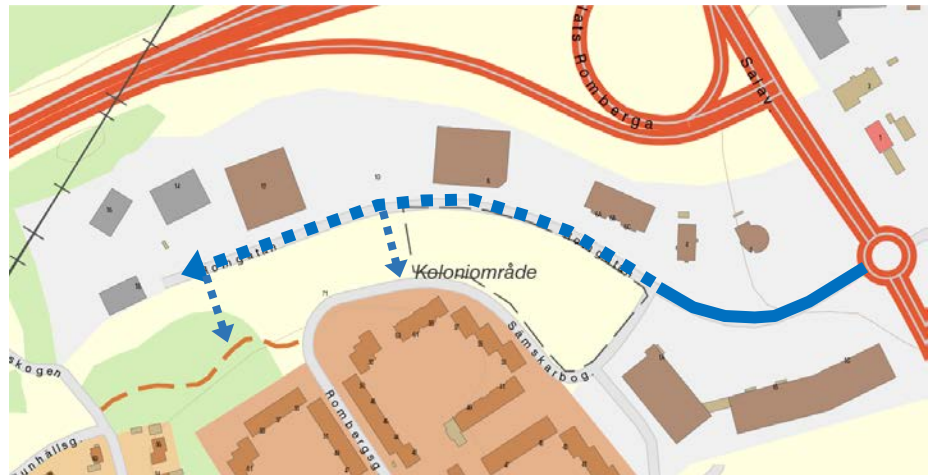
Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna. Inom verksamhetsområdet planeras åtgärder för att fördröja och rena dagvatten innan det leds till det kommunala dagvattennätet, exempelvis med hjälp av oljeavskiljare i anslutning till parkeringsytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Romgatan finns i dagsläget en gång- och cykelbana på sträckan mellan Salavägen och Kolonigatan. Längs resterande sträcka finns endast en trottoar. I och med etableringen av verksamheter och handel har flödet av oskyddade trafikanter i området ökat. För att säkerställa en god trafikmiljö kommer gång- och cykelbanan förlängas västerut längs med Romgatans södra sida.

Mitt i området finns en grusad gång- och cykelväg som förbinder Romgatan och Sämsskarbogatan. Denna förbindelse kommer att bevaras men flyttas cirka 10 meter västerut. I västligaste delen av planområdet, vid vändplanen, finns i dagsläget en stig som ansluter till Rombergsparken. I samband med att gång- och cykelbanan längs Romgatan anläggs är tanken även att gång- och cykelvägen genom Rombergsparken samt de två ovan nämnda förbindelserna rustas upp.



Befintlig gång- och cykelbana (heldragen blå linje) samt ny sträckning (streckad linje) längs Romgatan.

Rombergsgatan/ Sämskarbogatan

Enköpings Hyresbostäder AB (EHB) har tillsammans med kommunen diskuterat möjligheten att ta över driften för en del av Rombergsgatan/ Sämskarbogatan för att de själva ska ha möjlighet att planera för och utföra lämpliga åtgärder. Den del av gatan som ingår i det aktuella planområdet används främst som kvartersgata av de boende i området och genomfartstrafik är ovanligt.

Gatan planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och ska genom lantmäteriförrättning övergå till EHB. Därmed möjliggörs för EHB att planera gaturummet på lämpligt sätt som fyller deras behov. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser för boende och besökare kan exempelvis parkering anordnas längs gatan. Om gatan enkelriktas kan det vara möjligt med parkering längs båda sidorna av gatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Fastigheten Romberga 2:52 är sedan tidigare planlagd för bostadsparkering men dessa finns inte längre att tillgå då fastigheten är upplåten för annat ändamål genom nyttjanderättsavtal.

EHB har för avsikt att iordningställa parkering längs med del av Rombergsgatan/Sämskarbogatan, se föregående avsnitt.

In- och utfarter från verksamheter ska främst lokaliseras längs Romgatan. Utfart får ske mot Kolonigatan. Parkering inom verksamhetsområdet ska ske på respektive fastighet. Parkeringsytorna ska indelas i mindre fält genom exempelvis användning av olika material och genom att anlägga planteringsytor. Inom område betecknat *T – Trafik* kan personalparkering för angränsande verksamheter anordnas, efter överenskommelse med kommunen, fram till dess att gång- och cykelbanan är i iordningställd.

Kollektivtrafik

UL:s tätortsbussar trafikerar området med linjerna 204 och 211 cirka två gånger i timmen. På vardagar går bussarna mellan kl 05.30 till 23.00 och på helger kl 08.30 till 18.00.

Cirka en kilometer sydost om området ligger Enköpings station med tillgång till tätorts- och regionbussar samt tåg i riktning mot Västerås och Stockholm.

Störningar

Trafikbuller

En bullervall finns mot E18 som har en dämpande effekt på bullret i området.

Det nya verksamhetsområdet kan innebära att ytterligare trafikbuller alstras till följd av ökad trafik på Romgatan. Den byggnation som uppförs inom verksamhetsområdet kan verka bullerdämpande mot bostadsområdet. Mot Rombergsgatan/ Sämiskarvogatan planteras vegetation i form av träd och/eller buskage för att få en avskärmande effekt mot bostadsområdet.

Industribuller

Verksamheter inom planområdet får ej vara av miljöstörande karaktär. Utformning ska ske så att eventuellt buller från verksamheterna understiger riktvärdet för externa industribuller vid angränsande bostäder.

Riskhänsyn, riskkällor utanför området

Inom fastigheten Romberga 2:61 hanteras farliga ämnen (gasol) i tillståndspliktig mängd. Gasolen omfattar en volym om mindre än 10 m³ som förvaras i cistern ovan mark.

I Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 2000:4) om brandfarlig gas anges att minsta tillåtna avstånd till utgång från svårutrymda lokaler (exempelvis varuhus) är 100 meter, vilket bör beaktas vid etableringar och/eller nybyggnationer inom planområdet. Inom västligaste delen av planområdet ska därför riskhänsyn tillämpas genom restriktioner för verksamheter och byggnaders placering. Detaljplanen har försetts med en bestämmelse (a₁) som anger att Sprängämnesinspektionens föreskrifter ska följas så länge gasolcisternen är i bruk.

För övriga verksamheter (ej svårutrymda lokaler) gäller normalt ett skyddsavstånd om max 25 meter, vilket inte påverkar planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i befintligt kommunalt VA-verksamhetsområde.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB (2016-10-21).

Planförslaget innebär att planområdet till stor del kommer att hårdgöras, från att tidigare ha bestått av en stor del grönyta. Dagvattenutredningen beskriver att planförslagets genomförande bedöms medföra måttliga föroreningsmängder från dagvatten, framför allt via hårdgjorda körytor och parkeringar. Detta innebär att dagvatten från parkeringsytorna ska renas från eventuell olja.

Dagvatten ska fördröjas på fastigheten innan det leds till det kommunala dagvattennätet. Förslag på åtgärder är exempelvis att använda sig av gröna tak på byggnader, anlägga så kallade *rain gardens* i anslutning till hårdgjorda ytor, samt att anlägga rörmagasin eller dagvattenkassetter för fördröjning under mark.

<i>El</i>	Planområdet ligger inom EON:s verksamhetsområde för eldistribution.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Verksamhetsavfall och hushållsavfall ska hanteras separat. Rest- och bioavfall sorteras inom varje fastighet i miljöbodar eller liknande och bör dimensioneras för utsortering av förpackningsavfall och tidningspapper. Utrymmen för verksamhetsavfall dimensioneras för utsortering av återvinningsbara avfallsfraktioner. VafabMiljös <i>Råd och anvisningar för utrymmen för avfall</i> samt <i>Transportvägar för avfall – råd och anvisningar</i> ska följas.

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 buller annat än under själva byggnationen. Verksamheter som tillkommer inom planområdet ska vara av icke störande karaktär.
Trafik	Den tillkommande bebyggelsen kan innebära en viss ökning av trafik på Romgatan. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter höjs tack vare den kommande gång- och cykelbanan.
Rekreation	I och med planändringen kommer koloniområdet att avvecklas. I dagsläget nyttjas dock endast en liten del av ytan som är planlagd för odlingslotter. I Buskvreten, cirka 800 meter sydväst om planområdet, finns istället möjlighet till utökning av befintligt koloniområde.

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	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2016-04-14
Beslut om samråd	2016-09-08
Samråd	2016-09-15 – 2016-10-09
Granskning	2016-10-26 – 2016-11-09
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-12-08
Beslut om antagande KS	2017-01-17

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 är huvudman för allmän plats (GATA). För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelvägar samt etablering av vegetation mellan Sämsskarbogatan och verksamhetsområdet.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden men utförs av ledningsägaren.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett nyttjanderättsavtal finns upprättat mellan kommunen och AB Karl Hedin Bygghandel gällande fastigheten Romberga 2:52 som gäller fram till dess att detaljplanen vunnit laga kraft och markanvisningsavtal tecknats.

Kommunen avser att upprätta markanvisningsavtal med Brofast AB gällande del av Romberga 2:38, 2:45 och 2:46.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning mm

Romberga 2:38, 2:45, 2:46 och 2:52 fastighetsregleras för att bilda nya fastigheter enligt plankarta. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av kommunen.

Del av fastigheterna Romberga 2:13 och 2:45 övergår genom lantmäteriförrättning till Enköpings Hyresbostäder AB. Fastigheten kommer att belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

Ledningsrätter ska säkerställas för befintliga ledningar i gata som planläggs som kvartersmark B.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar En dagvattenutredning har tagits fram av Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB (2016-10-21).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt