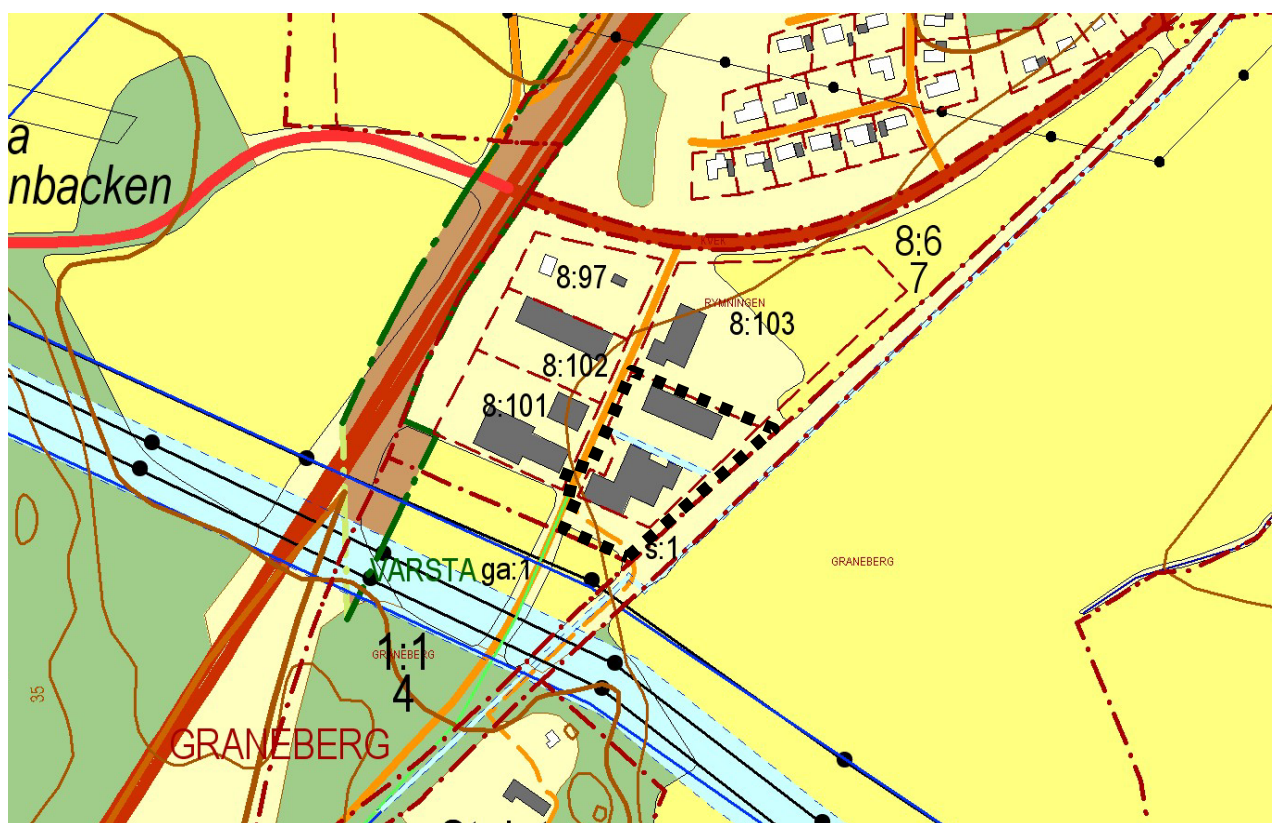


**Detaljplan för
Rymningen 8:98 med flera (Ramex)
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2012-12-11
Laga kraft 2013-01-11

PLANBESKRIVNING



Översiktsskarta som visar planområdets läge. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och illustrationskarta, 2012-06-01
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2012-06-01
- Samrådsredogörelse, 2012-06-01
- Fastighetsägareförteckning, 2012-06-19

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att utöka den befintliga industrifastigheten (Rymningen 8:98) genom att ta parkmark samt banvall i anspråk. För att kunna angöra industrifastigheten och underlätta godstransporterna säljer även kommunen en bit mark i planområdets södra del. Planen justerar även till Torslundavägens förlängning där en bit av vägen är idag planlagt som parkmark till att bli lokalgata.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

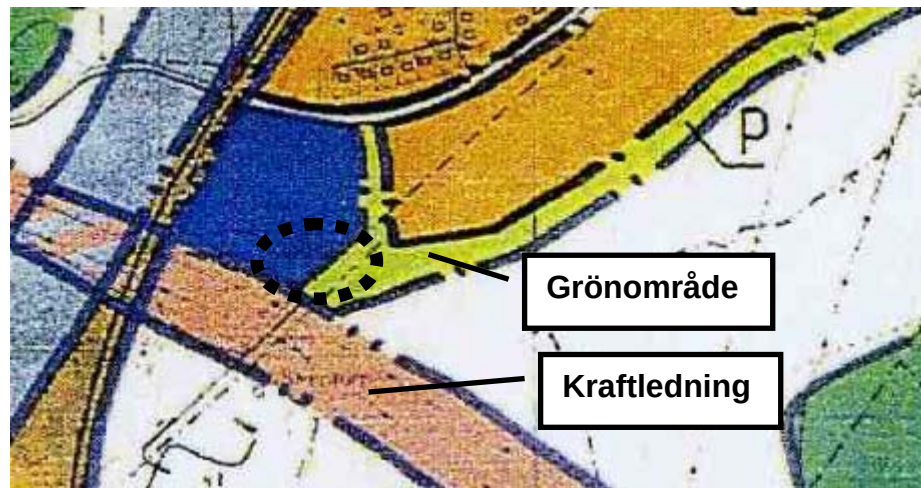
Detaljplanen är förenlig med nedanstående kapitel i Miljöbalken (MB). Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger cirka 1,5 km söder om Örsundsbro's centrala delar. Planområdet angränsas i väster av Torslundavägen, i norr av en industrifastighet (Lindborg och söner), i öster av odlingsmark och i söder av grusad bilväg samt kraftledning.
Areal	Planområdet är ca 14000 m ² stort.
Markägoförhållanden	Rymningen 8:98 är i privat ägo och ägs av företaget AB Ramex. Den gamla banvallen består av del av fastigheten Fröslunda s:1 och som ägs av Trafikverket. Parkremsan (som består av del fastigheten Rymningen 8:6) mellan Rymningen 8:98 och banvallen ägs idag av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Det aktuella området ligger i den fördjupade översiktsplanen i huvudsak som industri- eller annat verksamhetsområde. I översiktsplanen pekar man dock ut ett grönområde (p) som "större park, grönstråk eller annat särskilt värdefullt naturområde". Tanken med grönstråket mot östra delen mot jordbruksmarken är att skapa en ca 50 m bred läplantering för att skydda en framtida bostadsutbyggnad öster om Enköpingsvägen. Mot söder angränsas planområdet mot område som i översiktsplanen pekas ut som elektrisk anläggning (kraftledning). I området råder krav på detaljplan vid ny bebyggelse.
----------------------------	--



Utdrag från den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro från 1995.

Detaljplaner

För det aktuella området gäller i huvudsak stadsplan 1005 som anger området för småindustri med en tillåten byggnadshöjd på 8,5 meter. Mot banvallen finns en smal parkremsa utlagd. Banvallen som ligger öster om parkmarken är i dagsläget inte detaljplanlagd. I detaljplanen finns ett u-område (underjordiska allmänna ledningar) utlagd.



Utdrag från gällande stadsplan 1005.
Planområdet markerat med streckad linje.

Program för planområdet

Planen ligger i stort sätt i linje med den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro tätort. Det som avviker är den grönmremsa som tas i anspråk. Parkområdet har inte iordninggjorts och finns inte heller med i parkavdelningens drift. Tidig kontakt har förts med parkavdelningen och parkavdelningen har inget behov av denna parkyta i framtiden.

Program är med den nya lagstiftningen ett frivilligt skede för kommunen och i det här fallet ger ett program inget ytterligare mervärde.

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 4 kap. 34 §. Vid behovsbedömningen har beaktats den totala effekten av planen avseende främst ur markförorenings-, landskapsbilds- och trafiksynpunkt. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Kommunen har samrått med

länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

**Kommunala beslut i
övrigt**

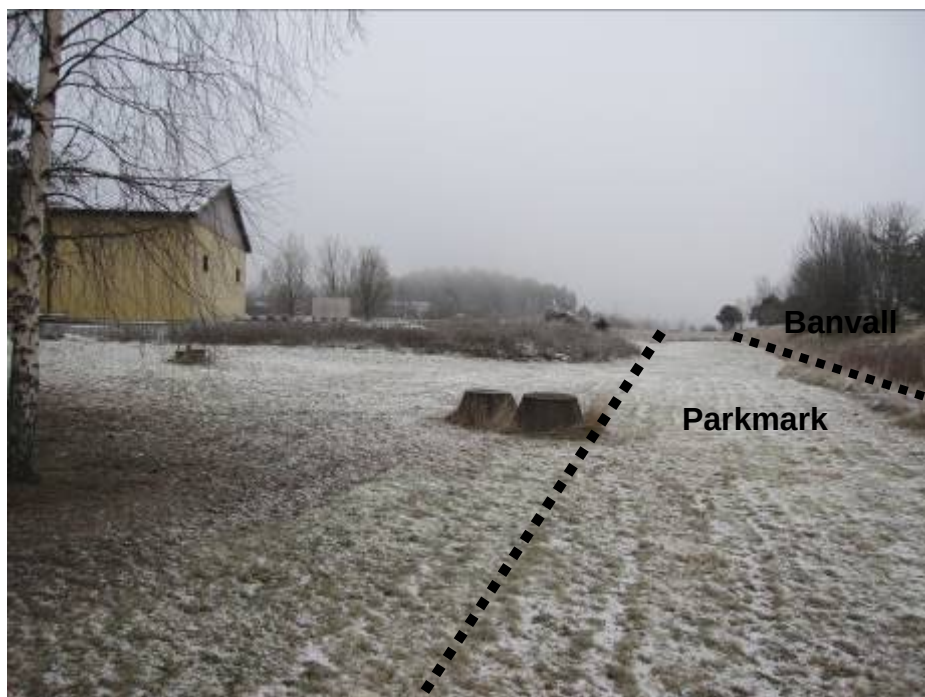
Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträdet, 2012-01-31, § 20, att ge kommunstyrelsekontorets planenhet i uppdrag att ta fram en detaljplan området med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Parkmarken som läggs till industrifastigheten är idag gräsytor. Banvallen som ligger ca 2 meter högre än omgivande mark är utfyllnadsmassor med grövre krossmaterial längst upp. På banvallen växer en del sly. Det finns vissa antydningar att banvallen nyttjas till viss del av närboende.



Fotot redovisar en ungerfärlig avgränsning (streckad linje) av parkmarken.

Geotekniska förhållanden Förorenad mark

I de översiktliga jordartskartorna redovisar området som lerjord.

Planområdets östra del omfattar en banvall som kommer att tas i anspråk för att möjliggöra en framtida expansion av industrifastigheten. Massorna från banvallen är tänkt att utnyttjas som utfyllnadsmassor i samband exploatering av den aktuella industrifastigheten. För att kunna nyttja massorna från banvallen behöver föroreningsnivåerna understiga mindre känslig markanvändning (MKM). Det vill säga den nivå industri klassas som enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Provtagningar kommer att ske och vara klara innan bygglov kan ges. På plankarta finns en planbestämmelse som reglerar detta, *Bygglov får inte ges för åtgärder som medför markarbeten förrän utredning och sanering av eventuella markföroreningar har gjorts.*

Den befintliga fastigheten Rymningen 8:98 finns med i länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden. Föroreningar skulle kunna finnas i marken och försiktighet bör därför iakttas vid schaktning och av jordmassor och vid nybyggnationer. Schaktning och grävning med mera i ett förorenat område som resulterar i spridning av föroreningar, eller att spridning underlättas, kan innebära ett skyddsansvar enligt miljöbalken. Inför schaktning och grundläggning inom fastigheten bör kontakt tas med miljö- och byggnadsförvaltningen.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Om man vid anläggningsarbete påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Närmaste bostadsområde ligger norr om Enköpingsvägen ca 200m från planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger idag i ett industriområde där det finns bensinstation, bygghandel, verkstäder etc.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1,5 km om Örsundsbro's centrala delar där det finns både offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Husen skall vara anpassade för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga avseende parkeringsplatser som skall anordnas i anslutning till entréerna. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten. Frågor beträffande anpassning för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och tillgänglighet kommer att hanteras i samband med bygglovsprocessen.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs huvudsakligen via Torslundavägen som är en kommunal lokalgata. Planen innebär att fastigheten Rymningen 8:98 också kommer att nyttja del av den samfärdade delen av Torslundavägen för att angöra fastigheten. (Se även genomförandebeskrivningens avsnitt om fastighetsrättsliga frågor).

Några separata gång- och cykelvägar finns varken längs Torslundavägen eller Enköpingsvägen utan oskyddade trafikanter hänvisas till blandtrafik.

Kollektivtrafik

Enköpingsvägen trafikeras av Upplandstrafiken med busslinje 804 (Enköping-Uppsala) med hög turtäthet och även av busslinje 895 (Örsundsbro-Uppsala). Närmaste busshållplats ligger ca 350 meter norr om planområdet efter Enköpingsvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska lösas inom planområdet. Utfart sker mot Torslundavägen. Ny varumottagning planeras på baksidan av industrilokalerna (mot banvallen). I samband med att ny

varumottagning byggs avser fastighetsägare bygga om befintlig väg genom att förskjuta den närmare kraftledningen. Vägen nyttjas idag som infart till bostadsfastigheten Varsta 8:1 och också av ägaren till jordbruksfastigheten Graneberg 1:1 för att nå skogs- och odlingsmark. Det åligger fastighetsägaren (Ramex) att vid omdragning av vägen också hantera det intilliggande dike som avvattnar angränsande marker.

Tillgång till vägen bör säkerställas fastighetsrättsligt med servitut. Se även kapitlet Fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	De befintliga byggnaderna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
<i>Bredband</i>	Fastigheten är anslutet till Lidendatas bredband.
<i>Värme</i>	Byggnaderna uppvärms delvis med luftvärmepumpar och delvis med bergvärme.
<i>El</i>	Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde och planområdet är anslutet till detta elnät.
<i>Avfall</i>	Verksamhetsfastighetens avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANENS KONSEKVENSER

<i>Trafik</i>	Planens genomförande innebär en viss ökning av personbilstrafik men inte i någon större omfattning. Om man tittar på den tunga trafiken i form av hämtning av gods så bedöms det inte blir fler transporter av gods utan det finns plats för ytterligare gods i nuvarande turtäthet. Det som förenklas genom att få en rundkörning till det nya lastintaget är att tunga transporter med släp får en enklare inlastning. Idag så behöver man koppla loss släp efter Torslundavägen. Där blir det en förbättring med ett plangenomförande och ny infart till fastigheten och man slipper backande rörelser med släp.
<i>Kraftledning, elektromagnetisk strålning</i>	Planområdet angränsas i söder av kraftledningar. Någon ny eller utökad bygg rätt närmare kraftledningen tillåts inte i och med planen. Den utökning av fastigheten som planen möjliggör avses att användas för infart till fastigheten och angränsande fastigheter. Några fastställda riktvärden för elektromagnetisk strålning finns inte. Svenska kraftnät tillämpar riktvärdet 0,4 µT vid nybyggnation och 4 µT vid omprövningar av tillstånd för befintliga ledningar. Svenska kraftnät har under samrådet meddelat att man inte har några erinringar då planen inte medför ny bebyggelse närmare ledningen än under befintliga förhållanden.
<i>Förorenad mark</i>	Exploatören (Ramex) avser att köpa en del av banvallen. Under planprocessen ska man genomföra en miljöteknisk undersökning för att se om det finns några markföroreningar. Massorna från banvallen är

tänkt att nyttjas för att jämna ut låglänta delar inom planområdet. Viktigt är att man klarar Naturvårdsverkets riktlinje för mindre känslig markanvändning (MKM). Om massorna överstiger MKM ska massorna saneras.

Parkmark

Planens genomförande innebär också att en parkremsa som ligger efter banvallen tas i anspråk. Denna parkmark underhålls inte idag av parkavdelningen och nyttjas i liten utsträckning av allmänheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen hanteras som ett normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Nedanstående tidplan (med normalt planförfarande) är preliminär:

- Beslut om planbesked 2012-01-31
- Samråd april-maj 2012
- Granskning juni-september 2012
- Beslut om antagande av kommunfullmäktige november 2012

Planen vinner laga kraft 3 veckor efter att det justerade sammanträdesprotokollet anslagits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören, Ramex AB, ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. För åtgärder inom allmän plats, lokalgata, svarar Enköpings kommun.

Huvudmannaskap

Enköpings kommun är huvudman för den del av Torslundavägen som ingår i planområdet. För Torslundavägens fortsättning söderut (utom planområdet) ansvarar Varsta samfällighetsförening.

Enköpings kommun är huvudman för det kommunala vatten- och avloppsnätet och Vattenfall ansvarar för eldistribution.

Avtal

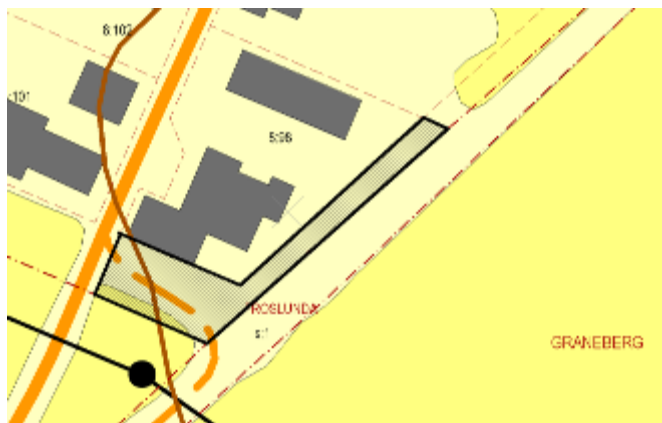
Teknikförvaltningen ska teckna ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, Ramex AB för att reglera bland annat markinköp, infartsväg, förrättningskostnader m.m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut

Enköpings kommun säljer ca 3300 m² av fastigheten Rymningen 8:6 och Trafikverket säljer ca 2700 m² av fastigheten Fröslunda s:1. Dessa nyinköpta fastigheter slås sedan samman med fastigheten Rymningen 8:98.

Kartan till höger visar vilka områden som exploatören Ramex köper av Enköpings kommun. Copyright Enköpings kommun.

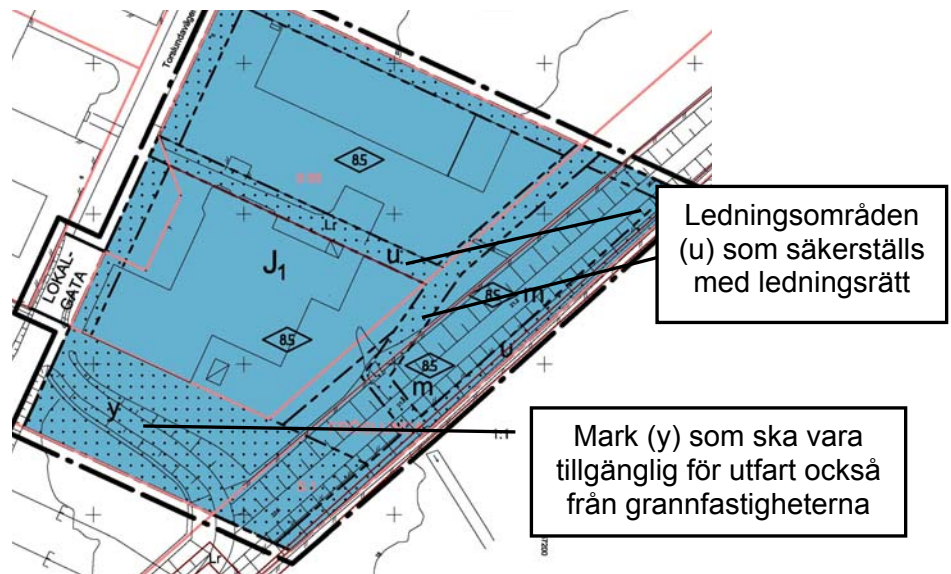


Kartan till höger visar vilket område som exploitören Ramex köper av Trafikverket. Copyright Enköpings kommun.



Inom planområdet finns vatten-, spill- och dagvattenledningar som behöver säkerställas med ledningsrätt i de delar som tidigare legat som parkmark och banvall. På plankartan är områdena för ledningsrätten markerade som u-områden, se bild på nästa sida.

Förrättningskostnader av ledningsrätten samt markköpen (del av parkmark samt del av banvall) regleras i exploateringsavtalet som ska skrivas mellan Enköpings kommun och exploitören Ramex AB.



U-områden i detaljplanen som avses att säkerställas med ledningsrätt.

I dagsläget nyttjar fastigheten Varsta 8:1 befintlig väg över parkmarken och banvallen för att kunna angöra fastigheten. Likaså nyttjar ägaren av jordbruksfastigheten Graneberg 1:1 samma väg för att nå skogs- och odlingsmarker. För att kunna säkerställa in- och utfart till fastigheten Varsta 8:1 och Graneberg 1:1 behöver detta säkerställas med ett servitut. Marken har i detaljplanen markerats med y = Marken skall vara tillgänglig som utfart från angränsande fastigheter. Servituten skall inrättas i samband med att marköverföring från kommunens fastighet Rymningen 8:6 till Rymningen 8:98 sker. Förrättningen bekostas i enlighet med det markförsäljningsavtal som upprättas mellan kommunen och köparen.

För att angöra sin utökade fastighet på önskat sätt bör Rymningen 8:98 ingå i den vägsamfällighet som ansvarar för Torslundavägen söderut.

Detta kan ske genom överenskommelse om ändring enligt § 43 anläggningslagen, vilket bör initieras och bekostas av ägaren till Rymningen 8:98 (Ramex). Blankett finns att hämta på Lantmäteriets webbplats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Avtal har upprättats mellan Ramex AB och Enköpings kommun (kommunstyrelsekontoret) avseende ansvar och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar En miljöteknisk utredning skall tas fram och vara klar innan bygglov ges. I detaljplanen finns en planbestämmelse som reglerar att utredningen skall vara klar innan bygglov får ges. Se även planbeskrivning *kapitlet Förutsättningar, förändringar och konsekvenser - Förorenad mark*.

Markförlagd tele Inom planområdet finns två markförlagda telekablar. Den ena följer banvallens östliga sida och skyddas med ett u-område. Denna skyddas inte av u-område i detaljplanen men för att kunna nyttja byggrätten ovan nuvarande ledning åligger det fastighetsägaren att kontakta ledningsägaren och bekosta flytt av anläggningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mika Viisteensaari i samråd med planenhetschef Patrik Holm. Revideringar efter genomfört samråd har gjorts av planarkitekt Karin Komstadius. Övriga tjänstemän som medverkat är Tord Lilja gatukontoret, Tomas Lindvall, stadsträdgårdsmästare samt Mikael Bergwall, mark- och exploateringsingenjör på teknikförvaltningen.

Patrik Holm
Planchef

Karin Komstadius
Planarkitekt