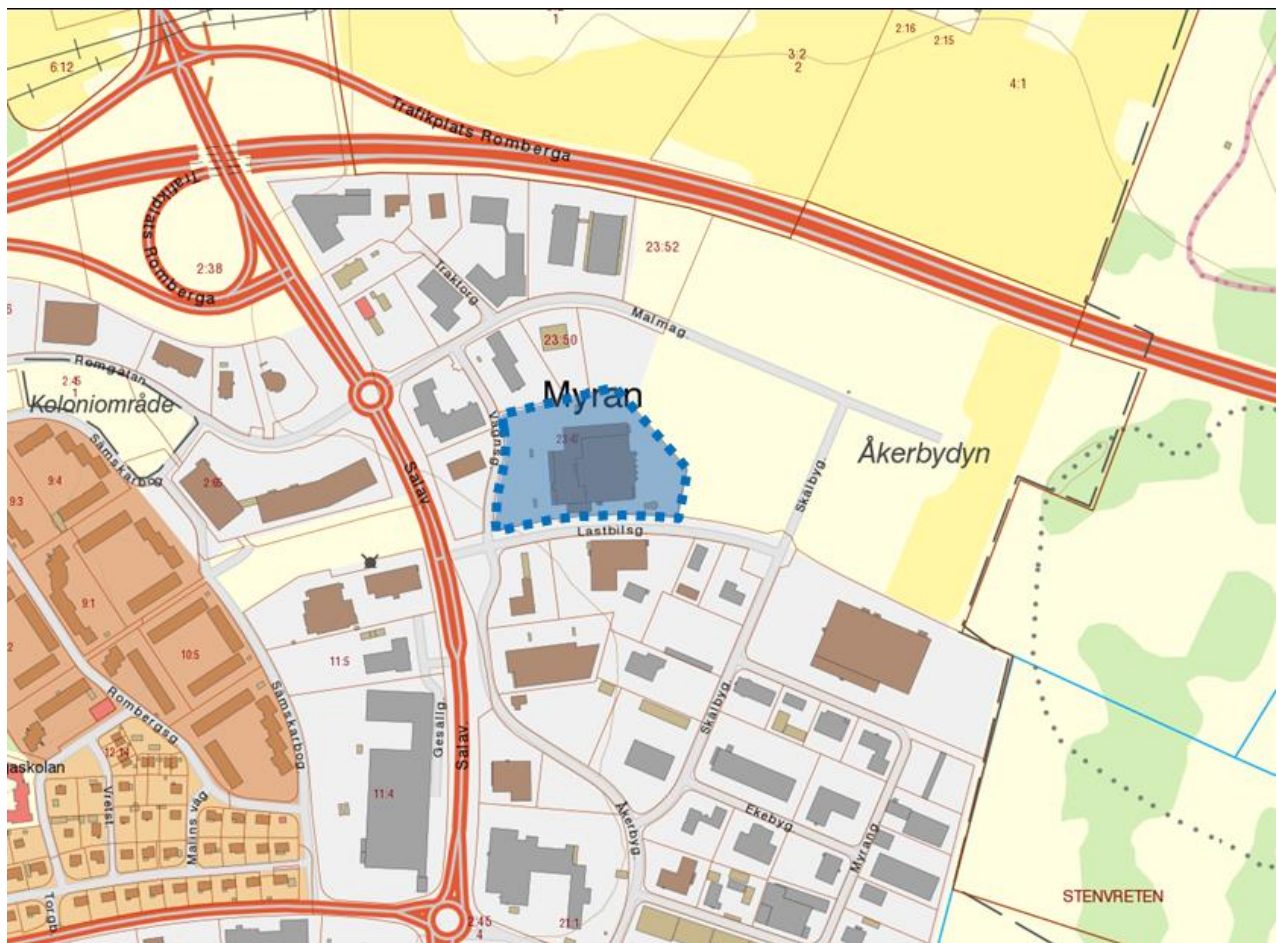


**Detaljplan för
Romberga 23:47
Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2016-08-30
Laga kraft 2016-09-29

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar det aktuella områdets läge inom Myrans verksamhetsområde.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-05-16
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-05-16
- Fastighetsägareförteckning, 2016-03-31
- Samrådsredogörelse, 2016-04-25
- Utlåtande, 2016-05-16

PLANENS SYFTE

Syftet med ny detaljplan är att möjliggöra en utökning av befintlig dagligvarubutik. Detaljplanen tillåter handel med tillhörande parkering och andra komplementbyggnader som behövs för verksamhetens ändamål.

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

Planområdet ligger i nordöstra delen av Myrans verksamhetsområde, cirka en kilometer norr om järnvägsstationen.



Översiktsbild med planområdet markerat.

Areal

Cirka 2 hektar.

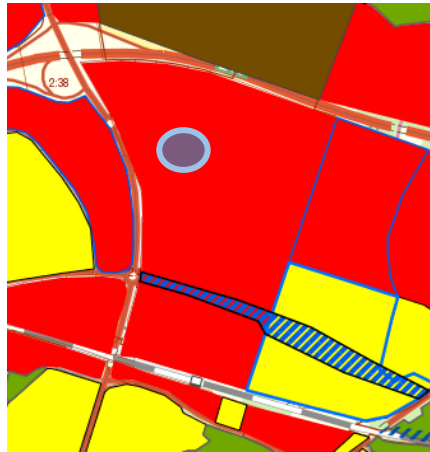
Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Ancore 46 AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

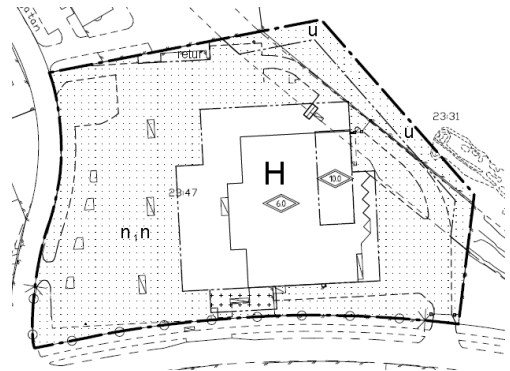
Enligt den Fördjupade Översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) anges verksamhetsområde som markanvändning.



Utklipp från den Fördjupade Översiktsplanen för Enköpings tätort med planområdet inringat med ljusblå cirkel.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (DPL 379) är från år 2004 och anger H – Handel med en högsta totalhöjd på 6 respektive 10 meter. En stor del av fastigheten får ej bebyggas och är avsedd för parkering, intag av varor, kundvagnsställ och plantering av träd. Genomförandetiden går ut 2019-07-21.



Dpl 379.

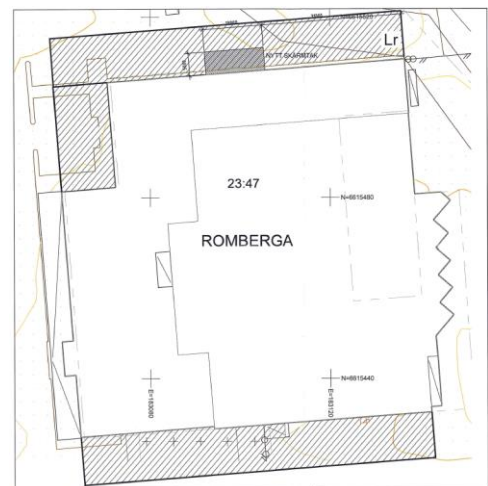
Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande meddelat att de delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Ancore 46 AB kom in med ansökan om planbesked för fastigheten Romberga 23:47 den 16 november 2015. Ansökan behandlar ICA Maxi som kommer att behöva expandera sina byggnader för de kommande miljökraven gällande kylmedia. Teknikutrymmena behöver byggas ut i samband med detta, samt att butiken behöver expandera i yta.



Situationsplan i bilaga till ansökan.

Kommunens bedömning

Den föreslagna markanvändningen stämmer överens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort. Den nya detaljplanen ses som positiv då den möjliggör fortsatt verksamhet. Kommunen bedömer att en flytt av befintlig dagvattenledning till ett läge som mer följer gällande detaljplans intentioner med ledningsområde längs med fastighetsgräns är godtagbar.

Natur

Mark och vegetation

De delar som tas i anspråk för ny bebyggelse är i dagsläget asfalterade och har inte tidigare varit bebyggda. Myran-området har tidigare tjänat som jordbruksmark men är sedan ett par decennier ett verksamhetsområde. Inom området finns inga naturvärden. Hela området består av postglacial finlera.

Förorenad mark

Söder om planområdet inom kvarteret Lastbilen finns en före detta kommunal avfallsdeponi som inte fullt ut har efterbehandlats. Deponin är ett Mifo-objekt klass 2 (stor risk). Möjlig förorenad mark inom planområdet bedöms som liten då området inte tidigare har nyttjats för annat än jordbruksmark. Miljöavdelningen har gjort bedömningen, utifrån flygbilder (år 1958-1981), att området har använts som jord- och stentipp eller att marken åtminstone fyllts ut ordentligt innan byggnation. Utredning kan bli aktuell vid framtida grundläggning och flytt av befintlig dagvattenledning. När kommande markarbeten inom planområdet ska påbörjas ska miljö- och byggnadsförvaltningen underrättas.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdets närhet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig affärsbyggnad uppfördes under år 2000-2001 (ca 3200kvm) och de expanderade sin butiksytta 2004-2005. Vid utbyggnaden år 2004-2005 arbetade ICA med att "lyfta" sina butiker exteriört. Byggnaden är en typisk dagligvarubutik om cirka 6400 kvm.



Bild över Maxis kundparkering och entré.

Ny bebyggelse

Den planerade tillbyggnaden av butiken omfattar en yta om ca 2000kvm. Nockhöjden för huvudbyggnad är 12 meter och 4,5 meter för komplementbyggnader. Tekniska anläggningar får uppföras inom planområdet med en nockhöjd på maximalt 4,5 meter. Byggnader ska

placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggnader får placeras 3,5 meter från den södra fastighetsgränsen (mot Lastbilsgatan). Den sammanlagda byggnadsarean får maximalt utgöra 9400kvm för hela fastigheten.

*Arbetsplatser,
kommersiell service,
övrig bebyggelse*

Myran-området är ett stort verksamhetsområde som vuxit fram under drygt 50 år med småindustri, bilservice, kontor och handel. Under 2015 påbörjades ett utvecklingsarbete i dialog mellan kommunen, fastighetsägare och verksamhetsutövare i området. På sikt är det önskvärt med en förädling av området så att kunskapsintensiva verksamheter lokaliseras nära Enköpings resecentrum och tillverkning och sällanköpshandel samlas i kluster längre norrut mot E 18.

Offentlig service

Offentlig service finns inom den angränsande stadsdelen Romberga.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Vattenområden

*Miljö kvalitetsnormer för
vatten*

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Planområdet kan indirekt påverka Enköpingsån som kan komma att tillföras dagvatten från planområdet. Enköpingsån har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Enköpingsån ska uppnå god ekologisk status med tidsfrist till år 2021 på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus till år 2015.

Parkeringsytan har oljeavskiljare som dagvattnet går via innan det leds via det kommunala dagvattennätet vidare ut i det större krondiket Skvalbäcken som leder dagvattnet till vattenparken på Korsängen via dagvattenledning. I vattenparken sker rening av dagvattnet innan det leds till Enköpingsån. Vid extrema dagvattenflöden går viss del av dagvattnet orenat ut i Enköpingsån då vattenparken inte klarar att ta emot allt dagvatten. Skvalbäcken planeras att omvandlas i och med utbyggnaden av bostadsområdet Kyrkoherdens Fiskevatten och kommer i framtiden omformas för att bland annat skapa bättre fördröjning.

Planområdet är till större del hårdgjord och den planerade expanderingen påverkar inte detta nämnvärt. Den nya detaljplanen bedöms inte ge någon ökad negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer.

*Vattenskyddsområde
Enköpingsåsen*

Planområdet ligger cirka 300 meter från den yttre skyddszonen av vattenskyddsområdet för vattentäkter i Enköpingsåsen. Vattentäkten bedöms inte påverkas av verksamhetens expanderings.

Markavvattnings- och

Torrlägningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby omfattar planområdet. Kommunen avser att ersätta nuvarande markavvattnings

dikningsföretag med kommunal dagvattenhantering och kommer att ansöka om avveckling av torrlägningsföretaget i och med genomförande av detaljplanen för Kyrkoherdens fiskevatten (DPL 2013/74).

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik Planområdet ligger en knapp kilometer söder om E 18 som enkelt nås från Salavägen via Lastbilsgatan och Malmagatan. Längs Lastbilsgatan löper en gång- och cykelväg, som har en dubbelsidig allé, gång- och cykelvägen leder vidare till andra handelsetableringar längre österut i Myran-området.

In- och utfarten för varuleveranser korsar gång- och cykelbanan längs med Lastbilsgatan. Sikten är godtagbar och för att säkerställa att sikten inte försämras rekommenderas växtligheten och annat skymmande (ej befintliga träd) upp till 5m från in- och utfarten inte överstiga 0,7m.

Kollektivtrafik Planområdet ligger cirka 1 km norr om Enköpings resecentrum med tågförbindelse längs Mälarbanan och kollektivtrafik med UL. Söder om planområdet på Lastbilsgatan angör stadstrafiken med linje 211 och 204.

Parkering, varumottagning, utfarter Handelsverksamheten inom planområdet ska ha 35 parkeringsplatser per 1000 kvm butiksytta. Detta skulle vid största möjliga utbyggnad innebära ca 330 parkeringsplatser för verksamheten. Nuvarande verksamhet ska ha cirka 225 parkeringsplatser. Med den planerade utbyggnaden skulle det krävas maximalt cirka 295 parkeringsplatser, vilket till största del går att tillhandahålla inom den egna fastigheten. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att tillräckliga parkeringsmöjligheter genom avtal med lämpliga grannar om parkeringsbehovet inte kan lösas inom den egna fastigheten.

Varuleveranser sker via Lastbilsgatan vid fastighetens sydöstra del som även fungerar som infart till personalparkeringen. Verksamheten har vändplan för lastbil inom den egna fastigheten i anslutning till lastkajerna. Besökande har in- och utfart längs med Vagnsgatan.

Befintlig parkering innehåller inga större inslag av grönska. Längs Lastbilsgatan finns en dubbelsidig allé som ger området viss grönska.

Störningar

Buller Planområdet ligger cirka 300m från närmaste bostadsbebyggelse, väster om planområdet. Verksamheten bedöms inte kunna överskrida de riktvärden som redovisas i vägledningen "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" (rapport 2015:21).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, fjärrvärme och el Anläggningen är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet tas om hand i det kommunala nätet och leds ner till Vattenparken där det fördröjs och renas innan det når recipienten Mälaren.

I den nordöstra delen av fastigheten löper en större dagvattenledning.

Denna ledning kommer behöva flyttas eftersom en av de planerade tillbyggnaderna till viss del planeras över ledningen. Flytt av dagvattenledningen och kostnader kopplade till flytten bekostas av den som initierar åtgärden. I detaljplanen anges det nuvarande läget för ledning med ett a1-område - skyddsområde för befintlig underjordisk dagvattenledning. Ytan får inte förses med byggnad så länge dagvattenledningen är i bruk.

Uppvärmning av fastigheten sker med överskottsvärme som alstras av kyl- och frysanläggningar. Ändring och tillbyggnad av kyl- och frysanläggningar är anmälningspliktiga till miljö- och byggnadsförvaltningen. Möjlighet att ansluta till det lokala fjärrvärmenätet finns om så önskas.

Detaljplanen medger uppförande av tekniska anläggningar inom planområdet för att tillgodose framtida behov av ny nätstation på grund av utökat effektivbehov som vi idag inte har kunskap om. Fastighetsägaren förespråkar att nätstationen placeras i anslutning till deras sprinklertank.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun som Vafab Miljö ansvarar för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Trafik Expanderingen av verksamheten kan ge ett något ökat besöksantal. Den kommunala korsningen Lastbilsgatan/Vagnsgatan bör i framtiden ses över för att skapa en säkrare och bättre trafiklösning.

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. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Nedanstående tidplan för planprocessen är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.	
	Beslut om planbesked	2016-01-28
	Beslut om samråd	2016-01-28
	Samråd	April 2016
	Granskning	April/maj 2016
	Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-06-16
	Beslut om antagande KS	2016-08-30
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. 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	Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för åtgärder. Kostnader för flytt samt relaterade kostnader, så som provtagning vid möjlig markförorening och ombildning av ledningsrätten, av den befintliga dagvattenledningen betalas av den som initierar åtgärden.	

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt	Lr.03-84:383.2 för vatten och avlopp belastar fastigheten.
---------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal	Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i avtal mellan kommunen och Ancore 46 AB. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.
------------------	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emeli Cornelius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Emeli Cornelius
Planarkitekt