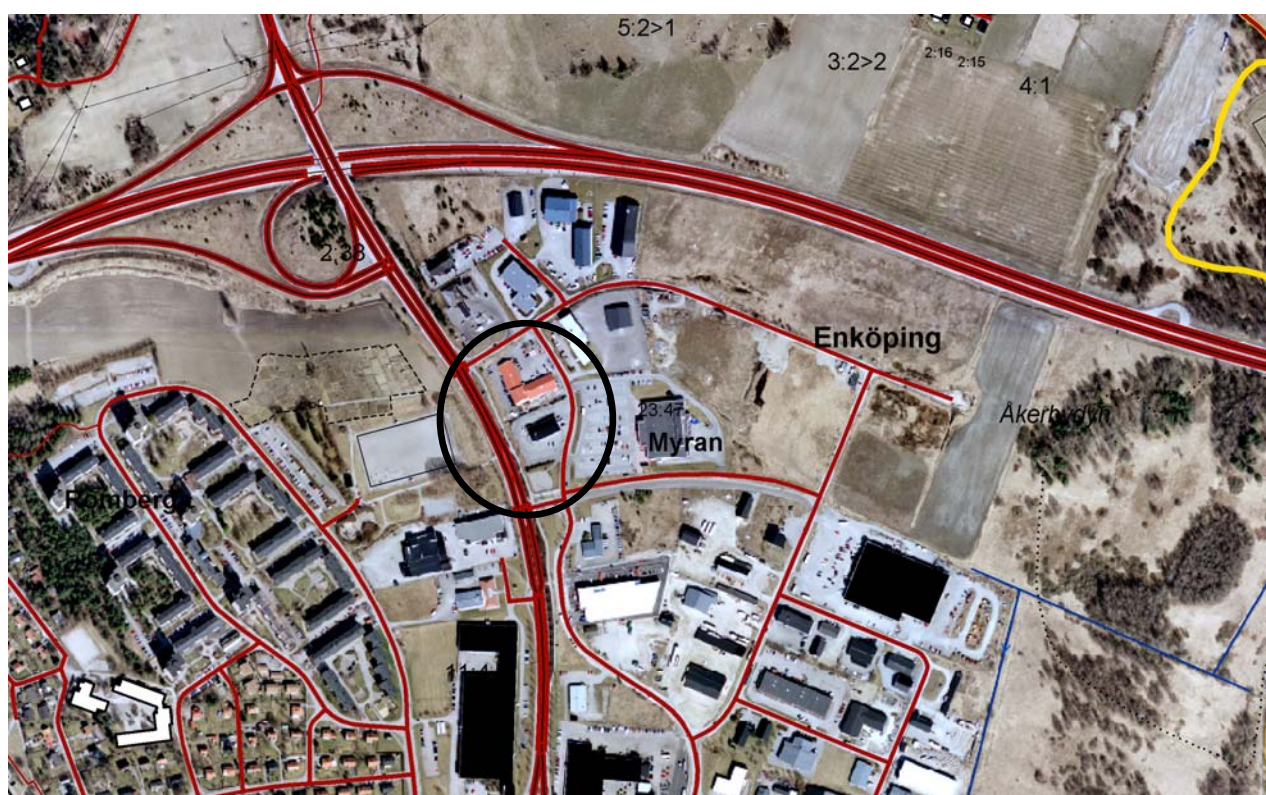




**Detaljplan för fastigheterna
Romberga 23:40 och 23:43
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2005-02-01
Laga kraft 2005-03-09

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2004-11-25
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2004-11-25
- Fastighetsägareförteckning, 2004-11-25

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ändra gällande markanvändning för fastigheterna Romberga 23:40 och 23:43 från garageändamål med bilservice till handels- och kontorsändamål.

På fastigheterna finns idag verksamheter som inryms inom markanvändningen handelsändamål. Dessa verksamheter är inte planenliga utan har tillfälliga bygglov. Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra permanenta bygglov för verksamheterna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i industri- och handelsområdet i Romberga, även kallat Myranområdet. Myranområdet ligger öster om Salavägen mellan E18 och järnvägen. Planområdet angränsar till Salavägen, Lastbilsgatan, Malmagatan och Vagnsgatan.

Areal

Planområdet omfattar fastigheterna Romberga 23:40 och 23:43. Fastigheternas arealer är 5829m² respektive 4946 m².

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till fastigheten Romberga 23:40 är Birgitta Borg. Fastigheten Romberga 23:43 ägs av Ackes färgcenter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort, antagen 1993-06-23. Planen anger att området är avsett för industri eller annat verksamhetsområde.

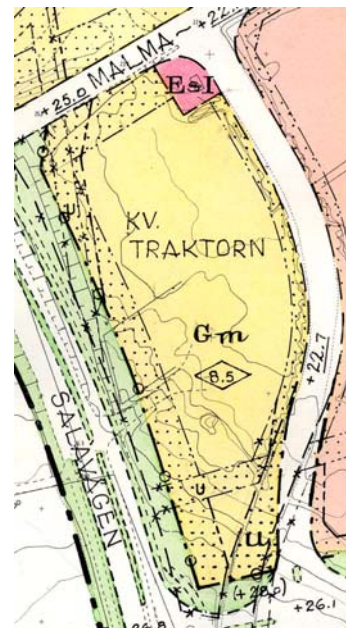
Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är S170, fastställd 1985-10-18. Planen anger att området är avsett för ändamålet garage med bilservice. För detta ändamålet samhöriga kontors-, affärs- och utställningslokaler får anordnas.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8.5 meter. Byggnaders utbredning på marken begränsad genom att delar av området är markerat med byggförbud genom sk prickmarksbestämmelse.

Planområdet genomkorsas i den södra och den norra delen av sk u-områden. Det innebär att marken är reserverad för allmänna underjordiska ledningar.

Utmed fastighetsgräns mot Salavägen (väst) och Lastbilsgatan (syd) råder utfartsförbud.



Miljökonsekvensbeskrivning	Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig vid upprättande av detaljplan för området.
Kommunala beslut i övrigt	Nedan följer kommunala beslut from 2001 som berör bebyggelsen på fastigheterna Romberga 23:40 och 23:43.
<i>MBN 2004-06-15 § 198</i>	Fastighetsägaren till fastigheten Romberga 23:40 har i samband med planändringen för ICA Kvantum påtalat att även grannfastigheterna Romberga 23:40 och 23:43 är i behov av att detaljplanen ändras. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheterna Romberga 23:40 och 23:43.
<i>Delegationsbeslut, 2003-02-19</i>	Bygglov för nybyggnad av obemannad bensinstation på fastigheten Romberga 23:43.
<i>MBN 2002-12-03 § 354</i>	Förhandsförfrågan. Förfrågan avser avstyckning av tomt för uppförande av en obemannad bensinstation för personbilar inom fastigheten Romberga 23:43. Nämnden stället sig positiv till en avstyckning.
<i>MBN 2002-03-26 § 87</i>	Förhandsförfrågan. Ändrad användning från garage med bilservice till detaljhandel som tillfällig åtgärd för fastigheten Romberga 23:40. Miljö- och byggnadsnämnden lämnar bygglov för ändrad markanvändning inom fastigheten Romberga 23:40 som tillfällig åtgärd t o m 2007-04-30 i avvaktan på planändring.
<i>BN 2001-10-09 § 318</i>	Bygglovsansökan, ändrad användning av lokal för bilförsäljning till färghandel för fastigheten Romberga 23:43. Byggnadsnämnden bifaller ansökan om bygglov för fastigheterna Romberga 23:43 för föreslagen ändrad användning som tillfällig åtgärd t o m 2006-12-31 i avvaktan på planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Området är i gällande plan avsett för ändamålet garage med bilservice. På fastigheterna finns tillfälliga bygglov som medger verksamheter med handelsändamål.

Fastigheterna ligger inom det stora handelsområdet Myran. Det är därför lämpligt att även fastigheterna Romberga 23:40 och 23:43 ges markanvändningen handelsändamål samt kontorsändamål.

Planområdet är till stor del bebyggt eller anlagt med hårdgjorda ytor. Södra delen av området består av en obebyggd grusad yta.



Romberga 23:40



Bebyggelse Romberga 23:40, entrésida, vy från ost.

På fastigheten Romberga 23:40 är en byggnad uppförd i vinkel. Byggnaden varierar från en till två våningar.

Romberga 23:43



Bebyggelse Romberga 23:43.

På norra delen av fastigheten Romberga 23:43 är en byggnad i en våning uppförd.

Den södra delen av fastigheten består av en obebyggd grusad yta. För denna yta har bygglov tidigare medgivits för uppförande av en automatstation för drivmedelsförsäljning. Genom att detaljplanen ändras och det u-område som belastar fastigheten i öst-västlig riktning tas bort, har fastighetsägaren inte längre önskemål att anlägga en automatstation. Genom att u-området tas bort ges möjlighet för befintlig bebyggelse att utvecklas söderut. Detaljplanen medger ej längre bensinstationsändamål.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Salavägen, Lastbilsgatan, Malmagatan och Vagnsgatan. Mellan Salavägen och planområdet går en gång- och cykelväg.

Korsningen Lastbilsgatan och Vagnsgatan är under vissa tider en problematisk korsning. Fordon som skall ut på Salavägen kan i rusnings trafik bli stående långt in på Lastbilsgatan och blockera korsningen med Vagnsgatan. Kommunen har diskuterat att bygga om korsningen till en cirkulationsplats. Detaljplanen hindrar inte en sådan framtida utbyggnad. Det finns kommunal mark söder om korsningen som kan tas i anspråk för cirkulationsplatsen om ytbehovet är större än den yta som nyttjas för korsningen idag.

Utfartsförbud

Utfartsförbud råder mot Salavägen, Lastbilsgatan och Malmagatan samt på Vagnsgatan närmast korsningen med Lastbilsgatan. Angöring till fastigheterna skall ske via Vagnsgatan.

<i>Kollektivtrafik</i>	Buss i linjetrafik trafikerar Salavägen.
<i>Parkering</i>	Det parkeringsbehov som uppstår pga verksamheter inom respektive fastighet skall lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsbehovet motsvarar 15 platser/1000m ² BTA industri och hantverk, 15-20 platser/1000m ² BTA kontor och 35 platser/1000 m ² handel inklusive lager.
Störningar	Verksamheter inom området får ej vara störande för omgivningen. Byggnader skall utformas med tanke på eventuellt trafikbuller från Salavägen. Fasader skall dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 40 dB(A).
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	Fastigheterna skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet genomkorsas på två ställen av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Områdena reserveras i detaljplan för allmänna underjordiska ledningar. För områdena finns även ledningsrätt inskrivet i fastighetsregistret.
<i>Fjärrvärme</i>	Fjärrvärme är utbyggt i Romberga och en ledning ligger i Vagnsgatan och på fastigheten Romberga 23:43. Fjärrvärmeledningen ligger i anslutning till de kommunala vatten- och avloppsledningarna som genomkorsar planområdet. Området reserveras i detaljplanen för allmänna underjordiska ledningar. För området finns ledningsrätt inskrivet i fastighetsregistret. Kommunen förutsätter att eventuellt utökat värmebehov tillgodoses med fjärrvärme.
<i>Tele</i>	Området berörs ej av några allmänna teleledningar.
<i>EI</i>	På fastigheten Romberga 23:43 är i gällande plan ett u-område utlagt i öst-västlig riktning för allmänna underjordiska ledningar. Inom området har Graninge en elkabel. Graninge har dock meddelat att kabeln inte längre är i drift och att Graninge inte har för avsikt att nyttja kabeln. Det är därför upp till fastighetsägaren om kabeln kan ligga kvar eller skall tas bort. Fastighetsägaren får ansvara för och bekosta en sådan åtgärd. Området behöver därmed ej längre reserveras för allmänna ledningar varför u-området tas bort i detaljplanen. Fastigheten belastas även av en ledningsrätt för ovanstående område. Fastighetsägaren har möjlighet att ansöka om förrättning för att avskrika ledningsrätten då behovet av en ledningsrätt inte kvarstår. Angränsande till planområdet ligger en transformatorstation. Stationen berörs ej av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen hanteras med sk enkelt planförfarande. Planförslaget beräknas godkännas för samråd av miljö- och byggnadsnämnden 2004-12-07 och antas av nämnden i början av 2005.

Ansvarsfördelning Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Fastighetsägarna ansvarar och bekostar åtgärder på fastigheterna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

u-områden I planen utlagda u-områden säkerställer rätt till mark för allmänna ledningar, deras skötsel och underhåll.

Ledningsrätt Fastigheten Romberga 23:43 belastas av ledningsrätter varav ledningsrätten för elkabel inte längre nyttjas. Fastighetsägaren får ansöka om lantmäteriförrättning för upphävande av denna ledningsrätt. Ansökan om förrättning ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Uppsala län, Box 986, 751 09 Uppsala.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Fastighetsägarna bekostar upprättande av detaljplan. Kostnadens storlek regleras i avtal med fastighetsägarna.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt