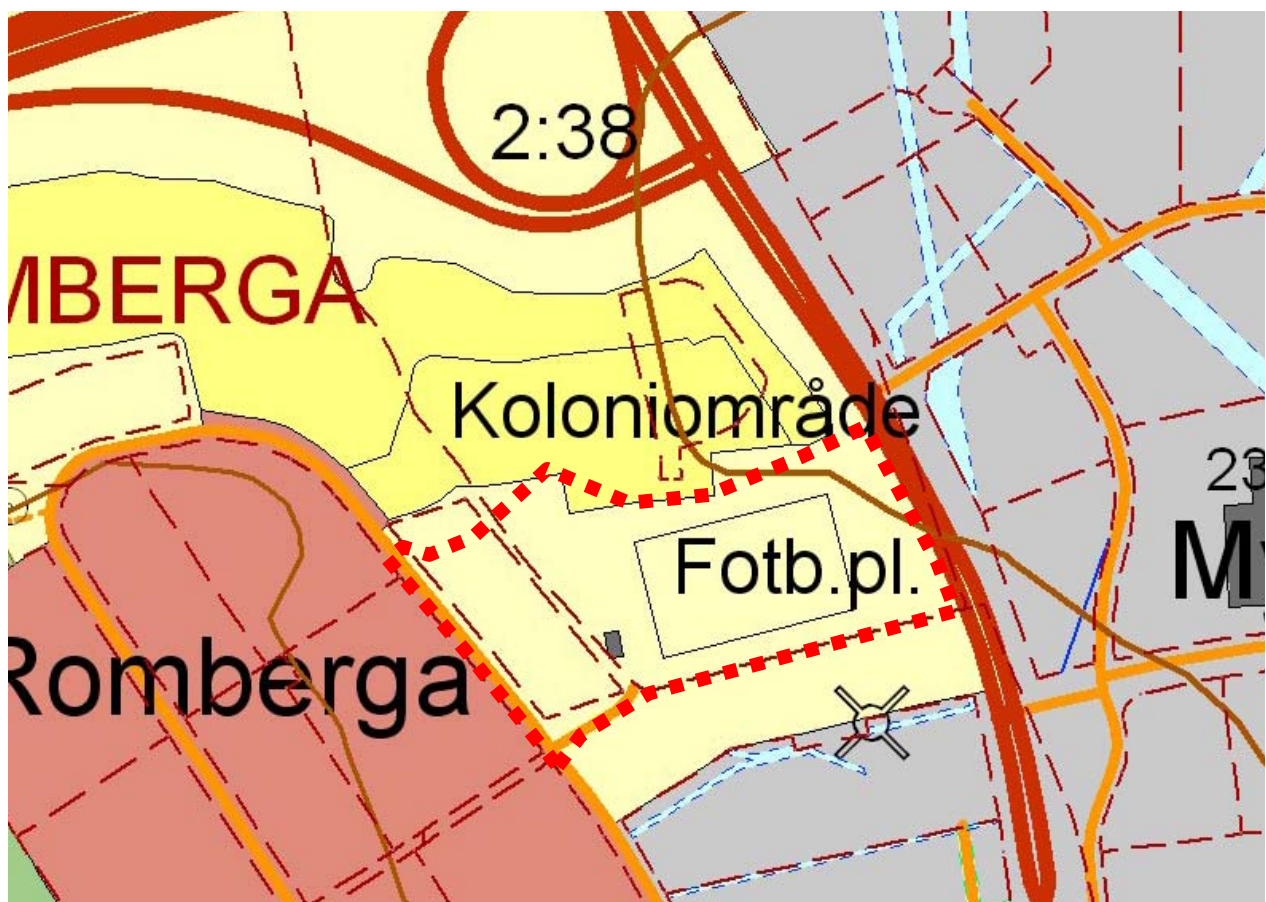


**Detaljplan för
Del av Romberga 2:38 m fl, Romberga IP
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2011-04-12
Laga kraft 2012-02-16

PLANBESKRIVNING



Planområdets ungefärliga läge och utbredning i Romberga. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000, 2010-06-29
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-01-05
- Fastighetsförteckning, 2011-01-19
- Utlåtande(1), 2010-09-06
- Utlåtande(2), 2011-03-03

Bilder För alla bilder och kartor i planbeskrivningen gäller copyright Enköpings kommun om inte annat anges.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att utöka verksamhetsområdet i Norra Romberga med ytterligare 2-3 tomter söder om Romgatan. Planen syftar också till att öka tryggheten för boende i Romberga genom att förändra Sämsskarbogatans sträckning.

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. Detaljplaneförslaget bedöms också uppfylla kraven i Miljöbalkens 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget i Romberga norra Enköping och omfattar ett markområde som avgränsas av Salavägen, Romgatan, Kolonigatan och parkstråket söder om idrottsplatsen och som inkluderar del av Sämsskarbogatan i den nuvarande sträckningen.

Areal Planområdet omfattar cirka 2,5 ha.

Markägoförhållanden All mark inom planområdet ägs av Enköpings kommun. EHB har tomträtt på fastigheten Romberga 2:46.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Planområdet ligger inom det nya verksamhetsområdet Norra Romberga i den fördjupade översiktsplanen. För området finns följande riktlinjer angivna:

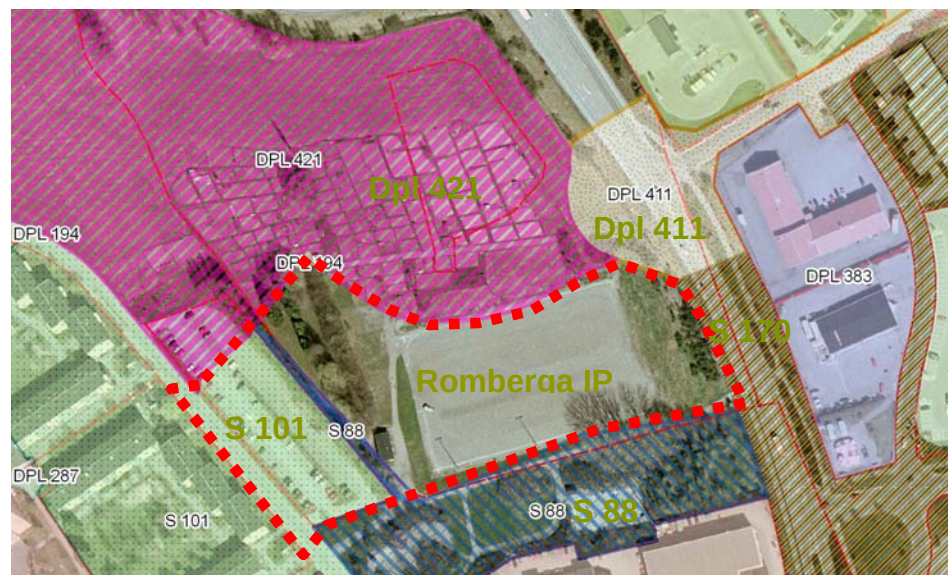
- *Stor hänsyn skall tas till utformningen av zonen mellan bostadsbebyggelsen i Romberga och det nya verksamhetsområdet.*
- *Trafikmatning till området ska ske från Salavägen via en cirkulationsplats vid korsningen med Malmagatan.*
- *På fastigheter med marknadsföringsläge mot E18 och Salavägen kommer högre krav ställas på utformningen av bebyggelse och tomtmark mot vägen.*
- *Vid planering av området ska även frågan om förlängning av vatten- och avloppsnätet till Västra Skälby studeras.*



Utdrag ur markanvändningskartan för den Fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort.

Detaljplaner

Det aktuella området saknar i huvudsak detaljplan men berör också område planlagt för parkering och lokalgata (S101) samt mindre del av detaljplanen 421 (småindustri, sällanköpshandel, lokalgata, odling) samt del av detaljplanen S88 (park eller plantering). Planområdet gränsar mot dpl 411 (huvudgata, cirkulation) samt mot de äldre stadsplanerna S88 (Park eller plantering), S101 (Parkering), S170 (gata, park eller plantering).



Gällande detaljplaner i anslutning till planområdet

Program för planområdet, planförfarandet

Planområdet ingick i programskedet för detaljplanen för Norra Romberga (2008).

De synpunkter som inkom under programsamrådet och som rörde förändringen av Romberga IP kom från fritidsförvaltningen och rörde hur en ersättningsplan skall finansieras. PRO samorganisation

framförde också farhågor för att parkstråket söder om bollplanen på sikt skall tas i anspråk för exploatering. I gällande detaljplan föreslås detta parkstråk istället att utökas.

Inga negativa synpunkter på omvandlingen av Romberga IP framfördes i programskedet. Förändringen har också varit föremål för planprocess i samband med framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen som antogs 2009 och som pekar ut Romberga IP som en del av verksamhetsområdet. Med detta som bakgrund inleddes planprocessen som ett enkelt förfarande. Under samrådet framfördes inga synpunkter från Länsstyrelsen. Detaljplaneförslaget antogs av miljö- och byggnadsnämnden 2010-09-14 men överklagades. Länsstyrelsen beslutade 2010-12-22 att upphäva antagandebeslutet då man anser att planen skulle ha hanterats i ett normalt förfarande. Detaljplaneprocessen övergår därför i ett normalt förfarande vilket innebär att samrådet följs av en utställning och att kommunfullmäktige därefter tar ställning till ett antagande av detaljplanen.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

En behovsbedömning utfördes i samband med programskedet för Norra Romberga 2008. Kommunens bedömning var att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Kommunens uppfattning delades av Länsstyrelsen. Kommunen bedömer i samband med upprättandet av föreliggande detaljplan att förhållandena inte har förändrats på sådant sätt att någon ny behovsbedömning behöver göras.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunfullmäktige antog 2009-09-22 den nya fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort. Planen vann laga kraft 2009-10-20.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-12-04 § 326 att meddela sökanden att frågan om planändring för Norra Romberga kommer att hanteras med normalt förfarande och inledas med ett programarbete. Vid sammanträde 2008-06-10 § 161/08 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att godkänna programmet för Norra Romberga. 2009-04-15 vann detaljplanen för Romberga 2:45 mfl, Norra Romberga, laga kraft.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2010-03-16 § 58/10 att meddela sökanden att frågan om Romberga IP kommer att prövas genom upprättande av detaljplan. 2010-06-08 § 141/10 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden om samråd för detaljplaneförslaget. Kommunstyrelsen beslutade 2011-01-25 § 21 att detaljplaneförslaget skall ställas ut för granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av den grusade bollplanen Romberga idrottsplats och omgärdande gräsytor. I väster finns en rad större träd av blandade träslag. Mot den nuvarande parkeringsytan finns en rad av

popplar.

I den östra delen av planområdet, intill Salavägen, finns en modulerad höjd som tidigare fungerat som avskärmare mellan väg och bollplan. Höjden är delvis bevuxen med buskage och mindre träd.

Detaljplanen innebär en breddning av det parkstråk som i nuläget är beläget söder om planområdet. Genom stråket löper en gång- och cykelväg som förbinder Salavägen med Sämskarbogatan. Inom parkstråket finns också bland annat en lekplats och bouleanor.

*Markbeskaffenhet,
Geotekniska
förhållanden*

Marken består enligt jordartskartan av i huvudsak postglacial finsand. I det nordöstra hörnet, mot cirkulationsplatsen, består marken av glacial lera. Någon geoteknisk undersökning specifikt för planområdet har inte utförts. I samband med projektering av Romgatan utfördes en geoteknisk undersökning för dess sträckning.

Förorenad mark

Söder om programområdet har tidigare funnits en plantskola (Enköpings trädskola). Flygfoton och ekonomiska kartan från 1950- och 1960-tal visar att plantskolan var belägen söder om idrottsplatsen. På platsen för plantskolan kan viss risk för markföroreningar i form av bekämpningsmedel föreligga. Programförslaget berör dock inte detta område. Platsen finns av denna anledning upptagen i MIFO-inventeringen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Strax sydost om planområdet har stensättningar tidigare undersökts och tagits bort.

Bebyggelseområden

Verksamhetsområdet

Detaljplanen innebär en utvidgning av verksamhetsområdet Norra Romberga. Inom verksamhetsområdet tillåts markanvändningarna sällanköphandel, bilservice och småindustri av icke störande karaktär.

Se även avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning* nedan.

Bostäder

Inom planområdet finns mark avsatt för boendeparkering för bostadsområdet som gränsar mot planområdet. (Se avsnittet *Parkering, varumottagning, utfarter* nedan.) För området finns möjlighet att bygga garage eller komplementbyggnader med högsta byggnadshöjd 3,5 m. Inga bostadsbebyggelse finns inom planområdet.

*Byggnadskultur och
gestaltning*

Med tanke på planområdets läge i anslutning till entrén till Enköping är utformningen av området viktig. Då planen innebär en utvidgning av verksamhetsområdet norr om Romgatan föreslås samma utformningsbestämmelser gälla i föreliggande plan.

För kvarteretsmarken gäller att byggnadsarean får utgöra högst 35 % av fastighetsarean. Vidare gäller inom hela verksamhetsområdet att minst 15 % av fastighetsarean skall vara grönyta. Till grönyta räknas gräsytor, planteringsytor samt s.k. gröna tak, dvs sedumtak. Parkeringsytor skall planteras med ett träd per 8 bilplatser.

Placering och utformning av bebyggelse skall vara sådan att lastzon

inte exponeras mot allmän gata/väg. Upplag skall skärmas från insyn. Byggnader skall huvudsakligen utföras i gråskala. Mindre byggnadsdel kan dock accentueras i avvikande färg och tak får utföras som s.k. grönt tak, dvs sedumtak. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 m.

Offentlig service och kommersiell service

Ingen service finns idag inom planområdet. Kommersiell service finns i närområdet i form av varierad handel i Rombergaområdet. Föreliggande plan möjliggör ett tillskott av kommersiell service till Rombergaområdet.

Handelsutredning

I samband med planläggning av Enköpings handelstorg, öster om Salavägen i Romberga, utreddes förutsättningarna för en större handelsetablering i Myranområdet (Etableringsanalys Enköping, Handels Utredningsinstitut, HUI, 2005).

I sin utredning konstaterar HUI att en etablering i området kan vara positiv även för den övriga handeln i staden då staden får två huvudsakliga handelsområden, stadskärnan och aktuellt område. En förutsättning för detta gynnsamma utfall är att handeln i respektive område "nischar" sig och inte konkurrerar med varandra. Utredningen pekade på att om etableringen inom Enköpings Handelstorg skulle få för stor del av klädaffärer riskerar detta att få en negativ påverkan på handeln i stadskärnan som är mycket beroende av just denna varugrupp.

I detaljplanen för Handelstorget sattes bestämmelsen att maximalt 20 % av bruksarean fick upptas av dagligvaruhandel med beklädnad. Med ovanstående resonemang bedöms att denna typ av handel inte är lämplig inom föreliggande plan, då Romberga som helhet skulle riskera att konkurrera ut handeln i stadskärnan. Inom planens verksamhetsområde tillåts därför enbart sällanköpshandel (jämt småindustri och bilservice). Handelsutredningen finns tillgänglig på Miljö- och stadsbyggnad, planavdelningen.

Tillgänglighet

Utformning av tomt och byggnader skall ske i enlighet med krav på tillgänglighet i PBL och BBR. Denna fråga hanteras i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Bollplanen i Romberga används idag i huvudsak för försäsongsträning av kommunens fotbollslag. Bokningarna sker via fritidsförvaltningen, som ansvarar för bollplanen. Fritidsförvaltningen önskar att Romberga IP skall ersättas med konstgräsplan i Fanna. Förvaltningens strategi är att på sikt ersätta Enköpings grusplaner med konstgräsplaner då dessa ger en mycket högre nyttjandegrad till en låg driftskostnad.

Romberga IP används ibland också för större bouletävlingar, denna verksamhet måste ske på annan plats i och med ett genomförande av föreliggande plan. Fritidsförvaltningen uppger att Romberga IP idag inte nyttjas för spontanidrott. Bland annat har detta sin orsak i tillgången till den nya näridrottsplats som anlagts intill Romberga-skolan, ca 300 m från planområdet.

Diskussioner förs parallellt med planprocessen på teknikförvaltningen och i Tekniska nämnden kring att med enkla medel iordningställa ett

område för spontanidrott nordväst om Fagerskogsgatan och Runhällsgatan. Detta markområde ägs av kommunen och är i gällande detaljplan planlagt som natur. Marken har tidigare använts för spontanidrott.

Planområdet gränsar mot ett parkområde med bland annat lekplats och bouleanor söder om den gång- och cykelväg som förbinder Sämsskarbogatan med Salavägen. Detta parkstråk utökas genom att en remsa om ytterligare 10-12 meter norr om gång- och cykelvägen läggs till parkområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Verksamhetsområdet angörs huvudsakligen från Salavägen via den nya Romgatan. En ny cirkulationsplats färdigställdes 2010 i korsningen mellan dessa båda gator och Malmagatan. Cirkulationsplatsen har dimensionerats för att klara det tillskott av trafik som det nya verksamhetsområdet innebär, samt ett framtida trafiktillskott på Malmagatan som blir av entréerna när Enköpings handelstorg byggs ut, öster om Salavägen. Arbetet med att utforma och dimensionera cirkulationsplatsen har kommunen gjort i samråd med Trafikverket.

Planförslaget innebär att den parkeringsyta som EHB idag har på fastigheten Romberga 2:46 flyttas närmare bostadsområdet och att Sämsskarbogatan dras om mellan parkeringen och de nya verksamhetstomterna. Förändringen syftar till att minska hastigheten på Sämsskarbogatan och knyta parkeringen närmare bostadsområdet för ökad trygghet. Omdragningen innebär att cirka 50 kvm mark planlagd för koloniodling istället planläggs som gatumark för att möjliggöra en sådan kurvradie att gatan blir framkomlig för buss.

I planområdets södra del finns en gång- och cykelväg mellan Sämsskarbogatan och Salavägen. Gång och cykelvägen utgör också angöringsväg till bouleanorna och parkstråket. De nya verksamhetstomterna bör kunna angöras till fots eller cykel från parkstråket, varför gångvägsanslutning till den befintliga gång- och cykelvägen anläggs

Gränsande mot planområdet, längs Romgatan och Kolonigatan finns också en nyanlagd gång- och cykelväg som förbinder bostadsområdet i Romberga med verksamhetsområdet samt med området öster om Salavägen. Gångvägen avses förlängas längs med den nya dragningen av Sämsskarbogatan. Längs den sträcka av Sämsskarbogatan som ersätts med ny dragning löper i dag en trottoar. Denna förses i detaljplanen med en bestämmelse (x) om att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Längs Salavägen har en ny gång- och cykelväg anlagts i kanten av planområdet. Denna skapar en förbindelse mellan gångstråket i söder och den nyligen anlagda gång- och cykelvägen längs Romgatan.

Kollektivtrafik

Stadsbuss, linje 201, trafikerar idag intilliggande Sämsskarbogatan. Som ny färdväg för lokalbussen föreslås stråket Romgatan –

Kolonigatan – norr ut på Sämsskarbogatan och via Rombergsgatan mot Romberga torg och/eller i motsatt riktning. Denna sträckning utformas därmed på sådant sätt att buss kan komma fram. Den omdragna delen av Sämsskarbogatan föreslås dock inte trafikeras av busslinjen.

*Parkering,
varumottagning, utfarter*

Erforderlig parkering skall anordnas inom respektive fastighet. In- och utfart mot Romgatan samt intilliggande körytor skall samordnas av framtida fastighetsägare inom planområdet för att begränsa antalet utfarter till högst två. Planen har försetts med utfartsförbud mot Kolonigatan samt mot delar av Romgatan. Parkeringsytor kan med fördel i möjligaste mån samordnas och samnyttjas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp som finns framdraget i området.

Fjärrvärme, El, Avfall

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Planområdet ligger inom EON:s verksamhetsområde för eldistribution. Inga kända ledningar finns inom planområdet. Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Nedanstående tidplan för planprocessen är delvis preliminär och kan komma att förändras. <table><tr><td>MBN Beslut om planuppdrag</td><td>2010-03-16</td></tr><tr><td>MBN Beslut om samråd</td><td>2010-06-08</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>juli-aug 2010</td></tr><tr><td>KS Beslut om utställning</td><td>2011-01-25</td></tr><tr><td>Utställning</td><td>feb 2011</td></tr><tr><td>KS Beslut om godkännande</td><td>2011-03-29</td></tr><tr><td>KF Beslut om antagande</td><td>2011-04-12</td></tr></table> Planen vinner laga kraft 3 veckor efter att det justerade sammanträdesprotokollet anslagits på kommunens anslagstavla. Försäljning av tomter kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglov kan sökas när detaljplanen vunnit laga kraft.	MBN Beslut om planuppdrag	2010-03-16	MBN Beslut om samråd	2010-06-08	Samråd	juli-aug 2010	KS Beslut om utställning	2011-01-25	Utställning	feb 2011	KS Beslut om godkännande	2011-03-29	KF Beslut om antagande	2011-04-12
MBN Beslut om planuppdrag	2010-03-16														
MBN Beslut om samråd	2010-06-08														
Samråd	juli-aug 2010														
KS Beslut om utställning	2011-01-25														
Utställning	feb 2011														
KS Beslut om godkännande	2011-03-29														
KF Beslut om antagande	2011-04-12														
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.														
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för genomförande på allmän plats. För genomförande på kvartersmark svarar byggherren/exploatören.														
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs för parkmark och gatumark inom planområdet.														
Avtal	Kommunens teknikförvaltning upprättar avtal vid försäljning av industritomter inom planområdet. Kostnader för anläggande av anslutande gång- och cykelvägar från grönstråk till nya verksamhetstomter regleras i avtal. Också utfarter mot Romgatan över gång- och cykelväg samt grönytor inom vägområdet skall behandlas i avtalet. Avtal har upprättats mellan Teknikförvaltningen och Miljö och stadsbyggnad avseende ansvar och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplanen.														

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut, mm	Enköpings kommun, Teknikförvaltningen, ansvarar för fastighetsbildning. Tillträdande fastighetsägare inom kvartersmarken ansvarar för att med hjälp av servitut reglera eventuella gemensamma ytor för in- och utfarter samt parkering.
Tomträtt	Fastigheten Romberga 2:46 ägs av Enköpings kommun och Enköpings hyresbostäder har tomträtt. Detaljplanen innebär att del av fastigheten tas i anspråk för kvartersmark för verksamheter samt för lokalgata. Teknikförvaltningen ansvarar för att Enköpings hyresbostäder får

tillgång till den nya parkeringsmarken genom ny tomträtt alternativt fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar För eventuell geoteknisk undersökning inför grundläggning på respektive ny fastighet inom verksamhetsområdet ansvarar byggherren/exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm samt med stadsarkitekt Göran Sollenberg, exploateringsingenjör Isabell Lundberg, trafikingenjör Tord Lillja och stadsträdgårdsmästare Tomas Lindvall.

Förprojektering av flyttad parkering samt omdragen Sämskarbogatan har utförts av Thomas Ström, Miljö och projekteringsbyrån i Mälardalen AB, på uppdrag av teknikförvaltningen.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter utställningen har markerats med ett streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt