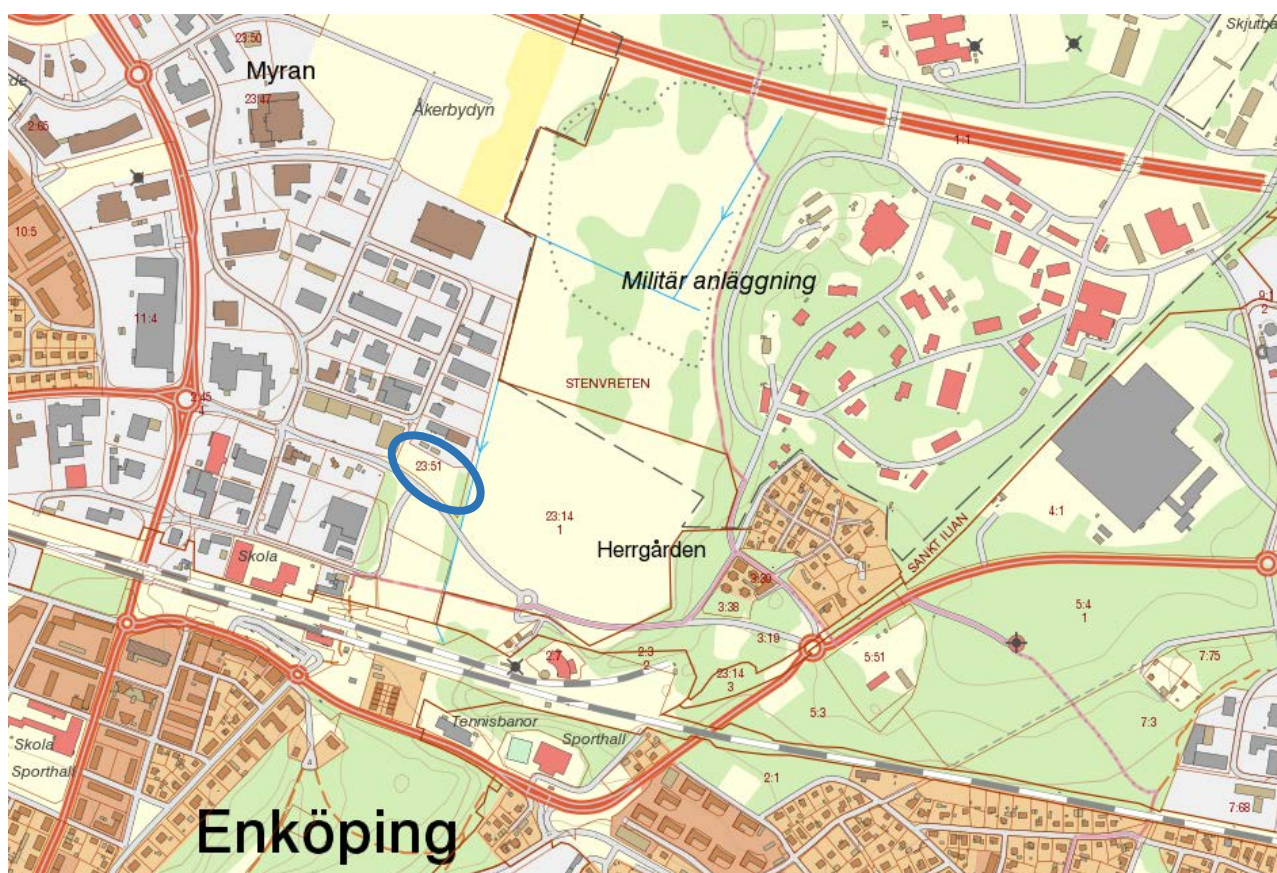


**Detaljplan för
Romberga 23:51
Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2016-03-22
Laga kraft 2016-04-21

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar planområdets läge markerat med blå ellips.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-01-26, rev 2016-02-19
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-01-26, rev 2016-02-19
- Fastighetsägareförteckning, 2016-01-19
- Samrådsredogörelse, 2016-02-19
- Utlåtande, 2016-03-08

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en något högre bebyggelse än vad gällande detaljplan anger för den aktuella fastigheten. I anslutning till detta justeras gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark i två mindre markområden för att på sikt möjliggöra en lämpligare fastighetsindelning. Markanvändningens lämplighet har prövats i detaljplan 2011/45 (Mästergatan med mera) som vann laga kraft 2012 och kan läsas som bakgrund och fördjupning till denna detaljplan.

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.

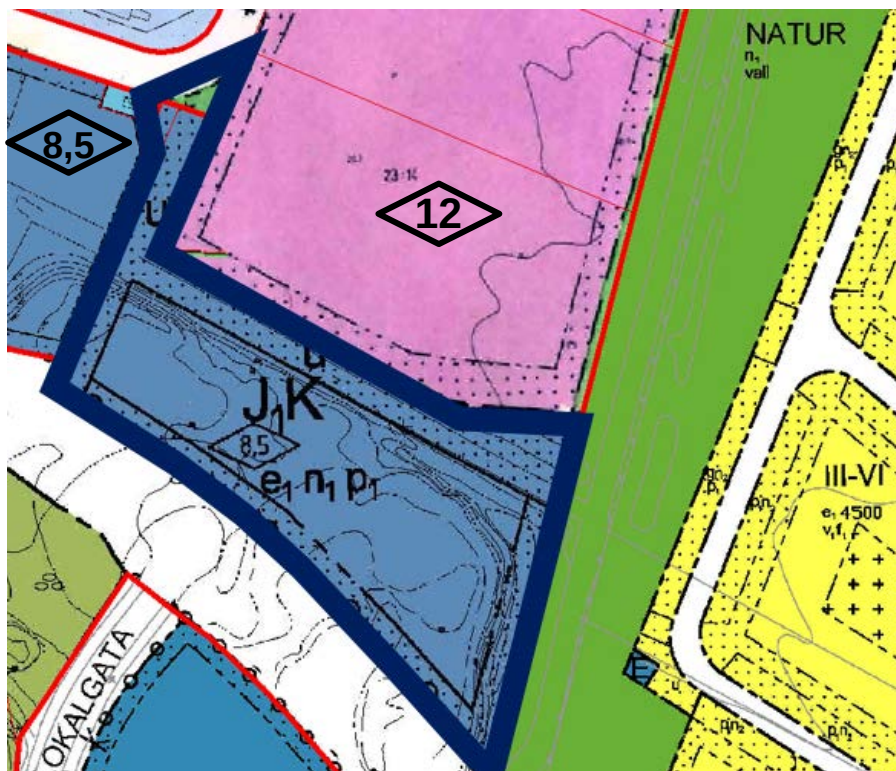
PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i Romberga i norra Enköping, strax norr om stationsområdet (Enköpings resecentrum) och intill Mästergatan.
Areal	Planområdet omfattar Romberga 23:51 i sin helhet (6727 kvadratmeter) samt några mindre angränsande ytor av fastigheten Romberga 23:14. Total yta för planområdet är drygt 7000 kvadratmeter.
Markägo förhållanden	Romberga 23:51 är privatägd. Romberga 23:14 ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) anger verksamhetsområde och vägreservat för den aktuella fastigheten. Vägreservatet har dock spelat ut sin roll i den omfattning det utpekades i översiktsplanen eftersom vägen därefter detaljplanerats och byggts. Planförslaget överensstämmer därmed med den fördjupade översiktsplanen.
Detaljplaner	Fastigheten planlades tillsammans med Mästergatans förlängning i DPL KS2011/45 som vann laga kraft 2012. Detaljplanen anger användningen småindustri av icke störande karaktär och kontor (J ₁ K), en högsta byggnadshöjd om 8,5 meter, att den sammanlagda byggnadsarean högst får utgöra 35 % av fastighetens area (e ₁) samt att minst 15% av fastighetens area skall vara grönyta (gräsyta, plantering eller så kallat grönt tak, sedumtak)(n ₁). Planen har också en bestämmelse om att lastzon inte skall exponeras mot allmän gata och att upplag skall skärmas från insyn (p ₁).
Planförfarande och planprocessen	Detaljplanen innebär en mindre justering av gällande detaljplans bestämmelser. En högre byggnadshöjd i detta läge, där endast ett fåtal bostäder finns i närområdet, bedöms ha litet allmänt intresse. Intill

planområdet antogs 2015 en detaljplan för ett stort nytt bostadsområde med våningshöjder upp till 7 våningar (Dpl 2013/74). Direkt norr om fastigheten är högsta tillåtna byggnadshöjd 12 meter. En ändring av bygggrätten så att den tillåter högre hushöjd bedöms därför sammantaget kunna hanteras i ett standardförfarande.



Planmosaik som visar högsta byggnadshöjd eller våningsantal på angränsande fastigheter. Nu aktuellt planområde är markerat med blått.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats som visar att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

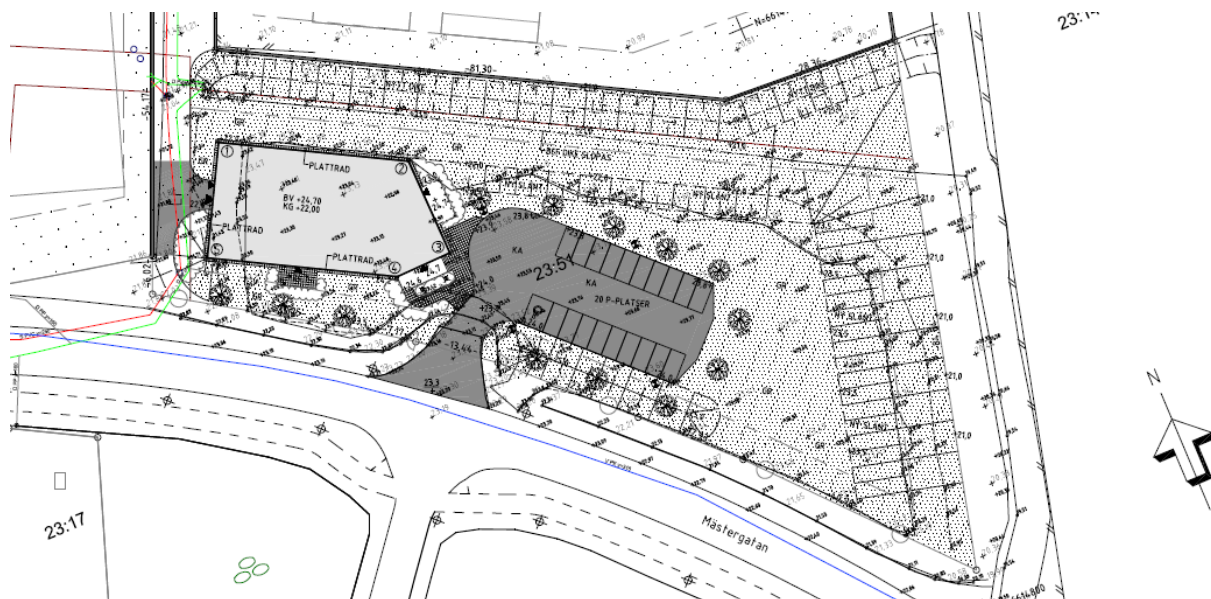
Kommunala beslut i övrigt

Under 2015 har ett arbete pågått med att ta fram ett utvecklingsprogram för verksamhetsområdet Myran i syfte att främja en förädling av området. Nu föreslagna detaljplaneändring är inte i strid med detta arbete.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Fastighetsägaren har projekterat för ett kontorshotell för IT-företag. Geotekniska undersökningar visar dock att framför allt den östra delen av fastigheten är problematisk att bebygga enligt ursprunglig tanke. Fastighetsägaren önskar därför höja bygggrätten på den västra delen av fastigheten och istället använda den östra delen för parkering och grönytor. Marklov respektive bygglov för källare har beviljats enligt gällande detaljplan (och nedanstående situationsplan) av Miljö- och byggnadsnämnden i Enköping i december 2015.



Situationsplan som visar det marklov respektive bygglov för källare som beviljats i december 2015.

Kommunens bedömning

En omfördelning av den totala byggrätten inom fastigheten bedöms av kommunen som en mindre detaljplaneändring som ger bättre utnyttjande av fastigheten utifrån nu kända förhållanden.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på den nordligaste delen av före detta Kabetippen. Denna är en deponi som använts av kommunen som upplag för massor. Strax öster om planområdet går ett större krondike, Skvalbäcken.



Planområdet markerat med rött i den nordligaste delen av den tidigare deponin Kabetippen som nu omvandlas till ytor för pendlarparkering och verksamheter. Grönytan öster om planområdet har planlagts för ett större flerbostadshusområde med närmare 1000 lägenheter.

Markbeskaffenhet

Marken består av lera enligt jordartskartan. Vid markundersökning vid planering för Mästergatans förlängning och framtida byggnation av

bostäder på den öppna marken öster om planområdet, uppmättes mäktiga lerdjup. Till följd av tidigare deponi för massor är de översta marklagren på fastigheten av blandat ursprung.

Förorenad mark

Området har tidigare varit deponi. I samband med att Mästergatan byggdes ut togs prover som visade att föroreningsgraden dock inte var högre än att kontor och icke störande småindustri är lämplig markanvändning. Om massor ska forslas bort från planområdet kan kompletterande provtagning behövas för att fastställa vart massorna kan flyttas.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

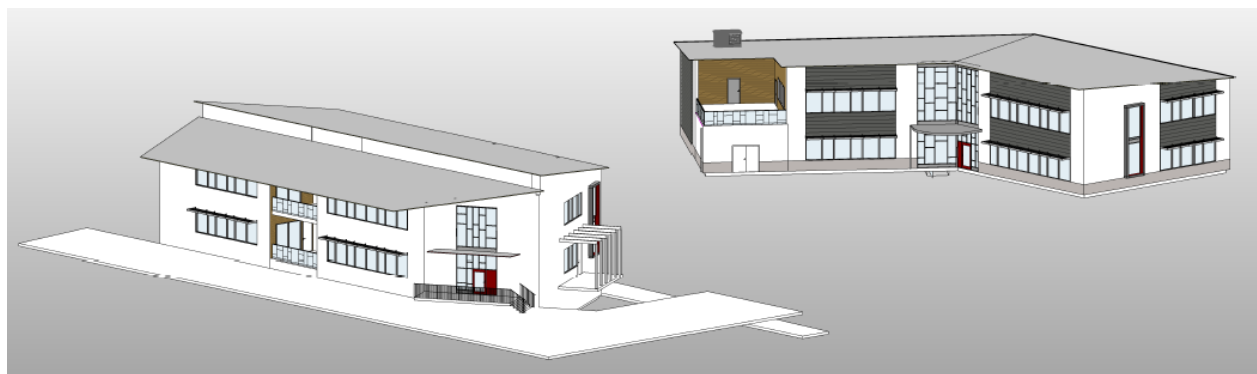
Myranområdet är ett stort verksamhetsområde som vuxit fram under drygt 50 år med småindustri, bilservice, kontor och handel. Under 2015 påbörjades ett utvecklingsarbete i dialog mellan kommunen, fastighetsägare och verksamhetsutövare i området. På sikt är det önskvärt med en förädling av området så att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

Sydväst om planområdet har tills nyligen en privatbostad funnits inom Romberga 23:17. Denna fastighet har bytt ägare under hösten 2015 och kommer att inhysa verksamheter i framtiden.

Öster om planområdet har planlagts för ett nytt flerbostadshusområde, Kyrkoherdens fiskevatten, med närmare 1000 lägenheter.

Ny bebyggelse

En kontorshotellsbyggnad har projekterats för Romberga 23:51 och grundläggningsarbeten har påbörjats. Ytterligare en byggnad var planerad för östra delen av fastigheten men eftersom de geotekniska förhållandena där är problematiska, önskas byggrätten omfördelas så att ytterligare en våning kan uppföras på den påbörjade byggnaden i väster.



Ursprungliga byggnader projekterade för Romberga 23:51 varav den vinklade var tänkt för östra delen av fastigheten. ET Cetera (Eva Trangärd Arkitektkontor AB)



Projekterad ny kontorsbyggnad med tre våningar på Romberga 23:51, ET Cetera (Eva Trangärd Arkitekt-kontor AB).

<i>Offentlig service</i>	Offentlig service finns inom stadsdelen Romberga.
<i>Kommersiell service</i>	Väl utbyggd kommersiell service finns inom stadsdelen Romberga och verksamhetsområdet Myran, liksom runt Enköpings resecentrum.
<i>Tillgänglighet</i>	Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Detaljplanen reglerar inte utformning av byggnader inom planområdet mer än nockhöjd (16 meter) och att lastkajer och upplag inte ska exponeras mot Mästergatan. Andel av fastighetsarean som får bebyggas är 35 % och 15 % av fastighetsarean ska vara grönyta.

Vattenområden

<i>Miljö kvalitetsnormer för vatten</i>	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 kvalitetsnorm. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.
<i>Dagvatten</i>	Längs norra plangränsen går ett öppet dike med funktion för kommunal dagvattenhantering som är fastighetsrättsligt säkrat med officiälservitut (bildat vid avstyckning av fastigheten Romberga 23:51). Diket kommer att vara kvar men förskjuts ungefär 5 meter åt norr och breddas för att öka kapaciteten att ta emot och fördröja dagvatten från planområdet såväl som det vatten som kommer via ledningar från Myranganatans dagvattennät. Även om andelen hårdgjord yta ökar jämfört med idag bedöms därför inte dagvattenflödena ut till Skvalbäcken öka. Skvalbäcken fortsätter genom kulvert ner till Korsängens vattenpark innan den når Enköpingsån.

Minst 15 % av fastighetsarean ska vara grönyta men på grund av de geotekniska förhållandena har betydligt större andel projekterats som gräsbeklädd mark.



Ortofoto 2014 med befintligt dike (blått) och ny dikesdragning (rött). Jämför även situationsplan på sidan 4. Skvalbäcken planeras att omgestaltas med mer meandrande lopp inom exploateringen av Kyrkoherdens fiskevatten.

Markavvattnings- och diktningföretag

Torrlägningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby omfattar planområdet. Kommunen avser att ersätta nuvarande markavvattning med kommunal dagvattenhantering och kommer att ansöka om avveckling av torrlägningsföretaget i och med genomförande av detaljplanen för Kyrkoherdens fiskevatten (DPL 2013/74).

Grundvatten

Romberga 23:51 tangerar i sitt sydostligaste hörn yttre skyddszon för grundvattentäkt i Enköpingsåsen. Beroende på hur fastighetens yta disponeras vid exploatering kan dispens därför komma att krävas för grundläggning och markarbeten.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger en knapp kilometer söder om E 18 som enkelt nås via ringled och infartsgata (Mästergatan respektive Salavägen). Mästergatan har byggts med separerad gång- och cykelbana. Arbete med att skapa tydligare stråk för oskyddade trafikanter från Resecentrum upp mot Myrans verksamhetsområde pågår.

<i>Kollektivtrafik</i>	Planområdet ligger strax norr om Enköpings resecentrum med tågförbindelse längs Mälarsele och kollektivtrafik med UL.
<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	Parkering anordnas inom fastigheten. Lastkajer för varumottagning ska lokaliseras så att de inte exponeras mot Mästergatan. In- och utfartsförbud mot Mästergatan råder förutom rakt emot pendlar-parkeringens tillfartsväg. In- och utfart från Myrängatan är möjlig.

Störningar

<i>Buller</i>	Att markanvändning kontor och småindustri är lämplig inom området har redan utretts inom detaljplan för Mästergatan (DPL 2011/45). I samband med detaljplanearbetet för Kyrkoherdens fiskevatten gjordes en bullerutredning som uppskattar trafikbullret från Mästergatan år 2030 till 55 dB(A) ekvivalentnivå. Att nå inomhusvärden för kontor på föreskrivna 30-35 dB(A) ekvivalentnivå är därför görligt förutsatt att relevant fasad- och fönstertechnik används.
---------------	---

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Fastigheten ansluts till kommunalt vatten och avlopp
<i>Fjärrvärme, el och bredband</i>	Fjärrvärme finns utbyggt i området. Transformatorstation finns direkt nordväst om planområdet. Bredband med fiber finns utbyggt i området.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

<i>Buller</i>	Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte generera tillkommande buller annat än under själva byggnationen.
<i>Trafik</i>	Detaljplanens genomförande innebär endast en marginell ökning av trafikflödena i anslutning till planområdet.
<i>Dagvatten</i>	Detaljplanens genomförande bedöms inte generera ökat flöde eller kvalitativt försämrat dagvatten till recipienten (Enköpingsån).

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	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)
<i>Vattenförekomster</i>	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 och samråd	2016-01-11
Samråd	2016-01-27 – 2016-02-17
Granskning	2016-02-22 – 2016-03-07
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-03-10
Beslut om antagande KS	2016-03-22

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.

Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning

Enköpings kommun är huvudman för allmän plats. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för åtgärder. För det öppna diket har dock kommunen servitut och ansvarar för underhåll.

Avtal

exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tas fram som reglerar genomförandet av detaljplanen. Detta kommer att finnas undertecknat till planens antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanlägg ning mm

Detaljplanen kan genomföras utan förändringar i fastighetsindelningen, men möjliggör även framtida regleringar av mindre markytor för att åstadkomma lämpligare fastighetsgränser i anslutning till Romberga 28:1.

Servitut för dagvattendiket i norra delen av Romberga 25:31 ska kvarstå men omprövas och vid behov justeras för dikets framtida läge. För kommunala VA-ledningar (u-området) i planområdets västra del kommer kommunen att söka ledningsrätt i den mån befintlig inte är tillräcklig. Befintlig ledningsrätt för kraftledning över Romberga 23:51 och 28:1 bör omprövas eftersom kraftledningen inte längre går där.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.
Inlösen, ersättning	Ett genomförande av detaljplanen medför inte att någon mark måste lösas in eller att byggrätter som förloras ska ersättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Bullerutredning (Acoustic Consulting and Design, 2014-08-11) Markteknisk undersökningsrapport Romberga 23:51 (Bjerking, 2015-09-01) PM Geoteknik Romberga 23:51 (Bjerking, 2015-09-01) PM Miljöteknisk markundersökning Romberga 23:14 Mästergatan – Kabetippen (Bjerking 2012-02-02)
-----------------------------	--

Dokumentation och kontroll

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planhandläggare Tobias Viberg i samråd med planavdelningschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Tobias Viberg
Planhandläggare