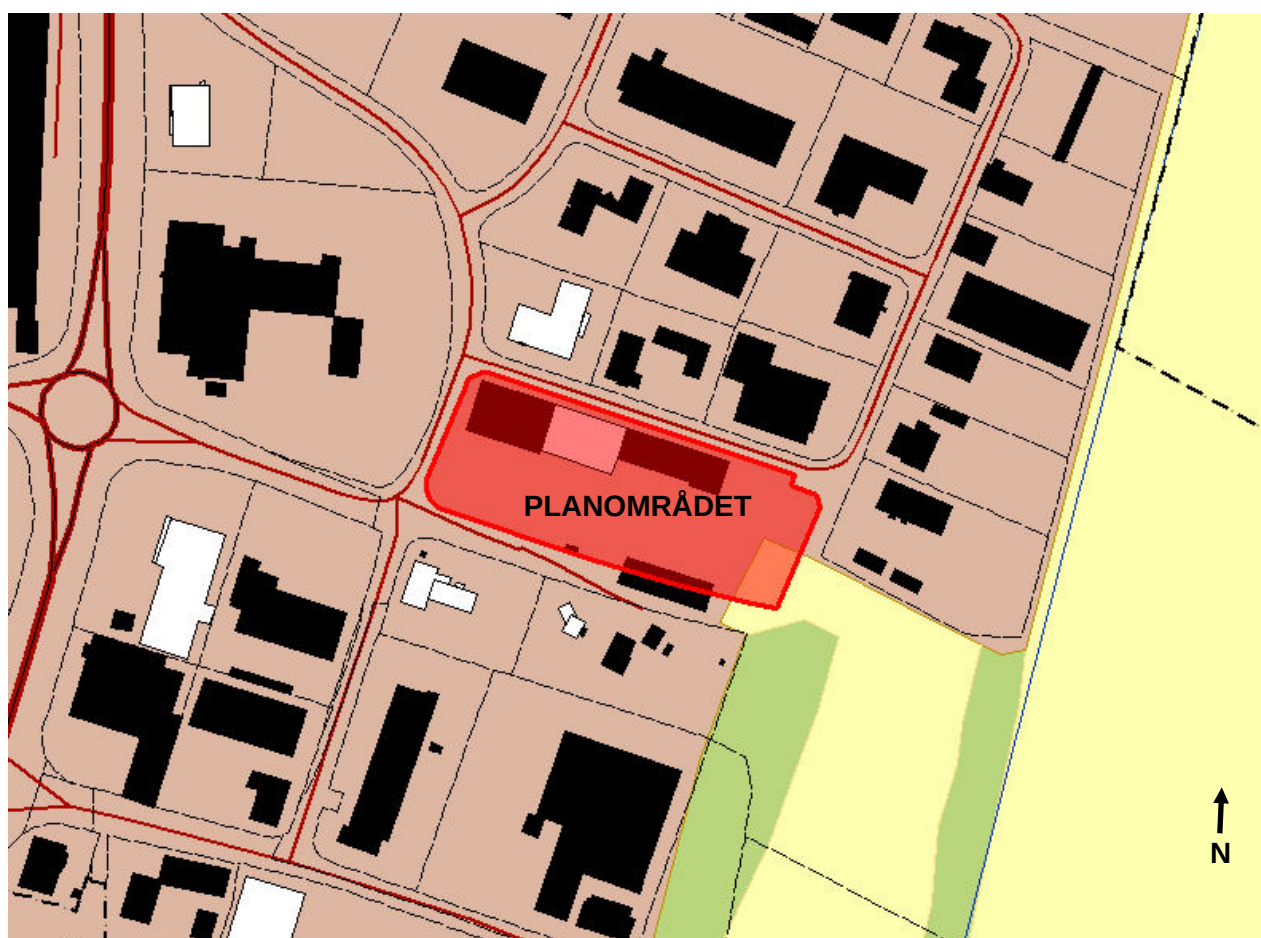


**Detaljplan för
Romberga 28:1
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2012-09-04
Laga kraft 2012-09-28

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar planområdets avgränsning och läge i Romberga. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2012-08-09
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2012-09-28
- Samrådsredogörelse, 2012-08-09
- Fastighetsägareförteckning, 2012-06-25
- Granskningsutlåtande, 2012-08-27

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för effektivare markanvändning för verksamhet med småindustri av mindre störande karaktär, bussuppställning, bilservice och handel för sällanköpsvaruhandel.

Planen möjliggör byggnation i sydöstra delen av planområdet där ledningsområde utpekats i tidigare detaljplan som flyttas till nytt läge utanför planområdet i och med utbyggnation av Mästergatan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. 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 är beläget inom Enköpings tätort i stadsdelen Romberga, 300m norr om järnvägen och 600m söder om E18.

Området ligger i Rombergas sydöstra del och är ett verksamhetsområde. I norr avgränsas planområdet av Myrangan och i öst av en före detta deponi. I söder avgränsas området av Mästergatan och i väst av Åkerbygatan.

Areal

Planområdet är cirka 1,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består av två fastigheter; Romberga 28:1 samt del av Romberga 23:14. fastigheterna äga av Enköpings kommun och fastigheten Romberga 28:1 är upplåten med tomträtt som nyligen förvärvats av Hivén fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköping tätorts (2009) är det aktuella planområdet utpekats som verksamhetsområde. Söder om fastigheten är ett vägreservat (Mästergatan) markerat och ett vattenskyddsområde för Enköpingsåsen (sekundär zon).

Detaljplaner

I norr gränsar planområdet till stadsplan 170 (1985) med markanvändningsområden för J och JH - industri och handel. Byggnadshöjderna är 12 respektive 8,5m.

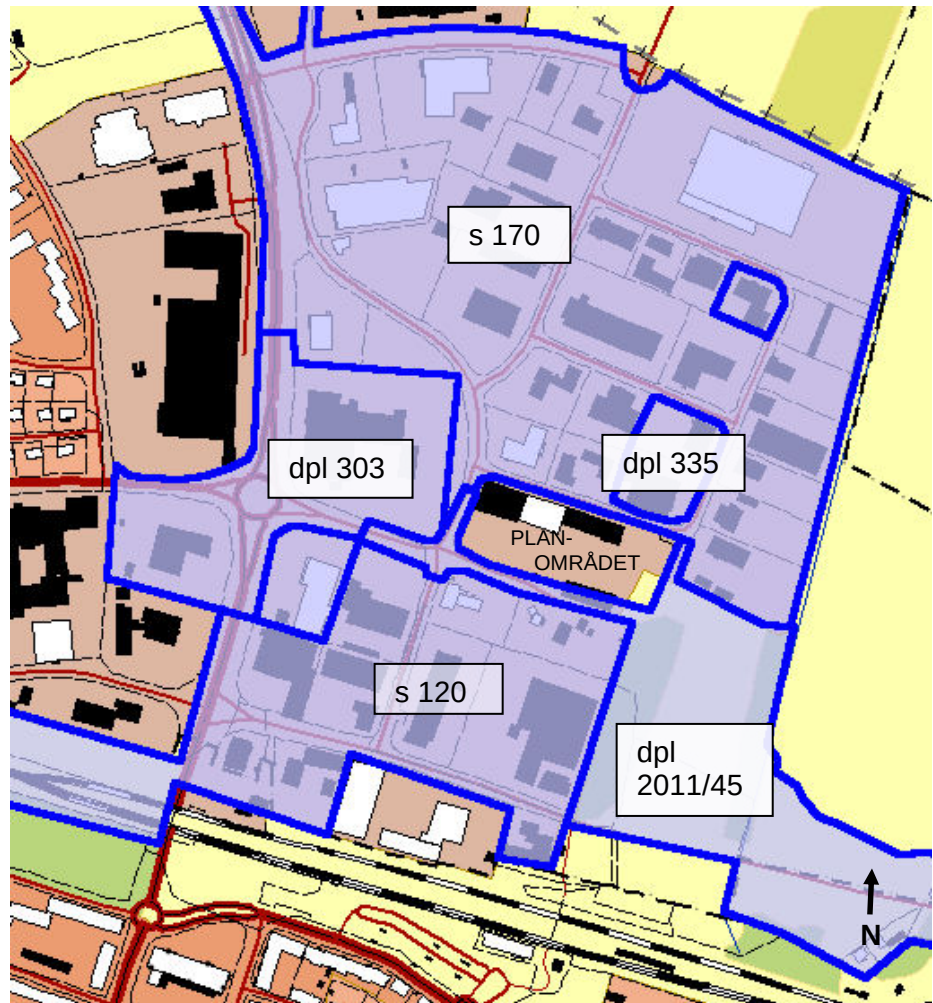
Detaljplan 335 (1998) gränsar till planområdets norra del med markanvändningen JK- industri och kontor. Högsta byggnadshöjd är 8,5m.

Väster om planområdet är detaljplan 303 (1996) belägen och har markanvändningen G1- bensinstation med enbart automattankning, bilför-

säljning, bil- och gummiverkstad, cafeteria. Högsta byggnadshöjd är 8,5m.

Öster om planområdet finns detaljplan 2011/45 (2012) med markanvändningen J1K – Småindustri av icke störande karaktär och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,5m.

I söder gränsar planområdet till stadsplan 120 (1968) med markanvändningen J och Tm – industriändamål och bilserviceändamål. Byggnadshöjd är 12m.



Karta över angränsande detaljplaner till planområdet. Copyright Enköpings kommun.

Planförfarande

Planförslaget innebär en ändring av gällande detaljplan (dpl 254). De största förändringarna är användningsområdet för fastighet Romberga 28:1 och borttagande av ledningsområdet. Kommunen har gjort bedömningen att planändringen har liten betydelse för industriområdets helhet och saknar intresse för en bredare allmänhet. Mot bakgrund av detta tillämpas enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning kring denna

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett verksamhetsområde med stora asfalterade och grusade ytor. I planområdets östra del är en gammal deponi belägen med varierade markinnehåll (framförallt jord, grus och sten) med begränsad vegetation och enstaka träd. Deponiområdet skapar en höjdskillnad på cirka 2m.



Bilden visar planområdet sett från korsningen Mästergatan/Åkerbygatan. Copyright Enköpings kommun.



Bilden visar planområdets östra del sett från Myrangatan. Längst till vänster i bild vid markhöjningen ligger deponin. Copyright Enköpings kommun.

Förorenad mark

Förorenad mark finns inom planområdets östra del framförallt på fastighet 23:14. Länsstyrelsen har pekat ut området som ett MIFO-objekt. Det förorenade området består av en nedlagd kommunal deponi (Kabetippen) som använts för upplag av massor och material så som jord, grus och sten. I juni 2012 inkom Teknikförvaltningen med förfrågan om bortforsling av deponimassor från Romberga 28:1 och detta kommer att genomföras i slutet av augusti 2012.

Teknikförvaltningen lät 2009 utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Kabetippen och 2012 genomfördes en kompletterande miljöteknisk utredning. De visar att halterna av påvisade miljö- och hälsostörande ämnen är måttliga och föranledde därför inget saneringsbehov om marken används för mindre känslig markanvändning. Detaljplanen föreslår verksamhetsutövning så som småindustri med mindre störande karaktär, bussuppställning, bilservice samt handel för sällanköpsvaruhandel vilket anses vara mindre känslig markanvändning.

Inom planområdet har tidigare bransch för bensinstation förekommit för

motorfordon och drivmedel med riskklassning 2 enligt BKL. I nuläget har SWEBUS Sverige AB bussuppställning med drivmedelhantering och fastigheten har miljötillsyn. Det innebär att verksamheten måste följa miljöbalkens regler för miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt att kommunen genomför besök då bland annat hanteringen av drivmedel granskas.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I dagsläget används fastigheten för bussuppställning med verkstad. I framtiden planerar verksamheten att expandera och utöka med byggnad för fordonsreparationer med yrkesinriktad utbildning av fordons-tekniker. För att möjliggöra verksamhetsutövningen utökas markanvändningen med bilservice.

Planen möjliggör även verksamhet för småindustri med mindre störande karaktär för att inte låsa fastighetens framtida markanvändning då det är ett industriområde. Mindre störande karaktär specificeras för att inte öka störningarna på omgivningen.

Detaljplanen möjliggör handelsverksamhet för sällanköpsvaruhandel, ej dagligvaruhandel. Begränsningen grundar sig i undersökningen "Etableringsanalys Enköping – En undersökning om förutsättningar för handel i Romberga" genomförd av AB Handels Utredningsinstitut (2005) samt kommunens rapport "Enköpings Nya Centrum – för en växande stad" (2012).

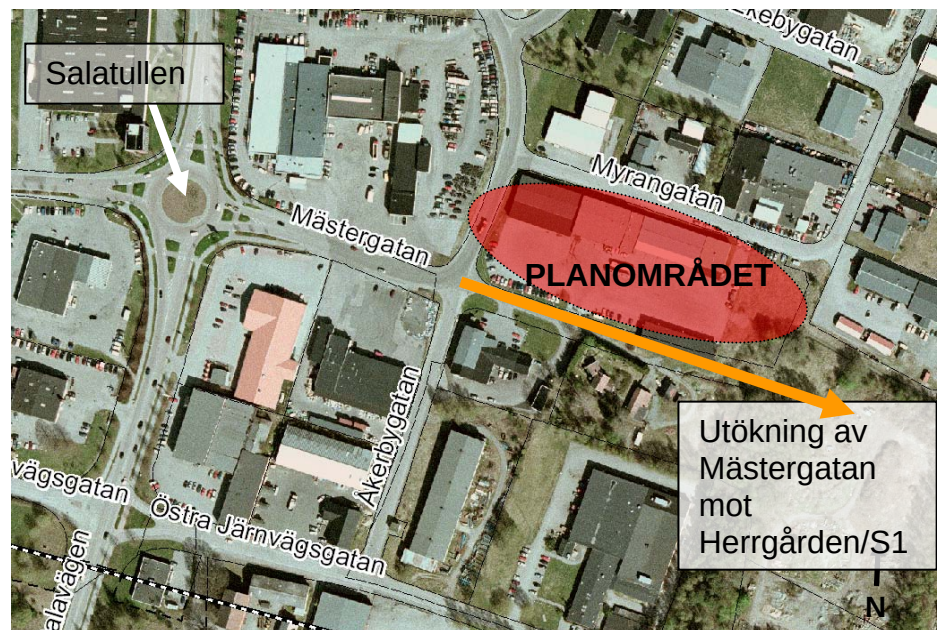
Bebyggelse tillåts inte närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen och har byggnadshöjden 8,5m. Inom verksamhetsområdet har respektive fastighet bebyggt ungefär 15-55% av den totala fastighetsytan. Byggnadsarean för fastighet 28:1 får högst utgöra 50% av fastighetens area. Dessa begränsningar bedöms rimliga inom verksamhetsområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykeltrafik, kollektivtrafik

I söder går Mästergatan som fungerar som angöring från Salavägen in i handelsområdet Myran. I dagsläget slutar Mästergatan i korsningen med Åkerbygatan. Förlängning av Mästergatan finns detaljplanelagt mot resecentrumets pendelparkering och Herrgården/S1. Vägen kommer att ansluta till Stockholmsvägen. Endast ett fåtal passager under järnvägen finns centralt, vilket begränsar framkomligheten vid de mest trafikerade tidpunkterna på dygnet. Den mest begränsade är passagen Salatullen (mellan Salatullen och Rombergarondellen). Mästergatan kommer att avlasta passagera och vägsträckorna söder om järnvägen.

Norr om planområdet går idag Myrangatan som i huvudsak används som tillfart till områdets befintliga verksamhet. Väster om planområdet finns Åkerbygatan med liknande funktion.



Översiktskarta som visar planområdets gatunät. Copyright Enköpings kommun.

Gång- och cykelstråk finns utbyggt längs Åkerbygatan östra sida. Mästergatan ska kantas av en gång- och cykelväg från befintliga stråk vid Salavägen och Stockholmsvägen.

Planområdet är beläget intill Enköpings resecentrum med tåg- och bussförbindelser med mycket goda kommunikationer i riktning mot Uppsala, Stockholm och Västerås. Busshållplats för Upplands lokaltrafik (UL) finns norr om Salatullen och vid resecentrum.

Parkering, utfarter

I dagsläget har fastighet 28:1 cirka 50 parkeringspaster inom egen fastighet. I och med den nya planerade byggnaden ökar parkeringsbehovet för anställda. Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa tillräckliga parkeringsmöjligheter inom egen fastighet eller genom avtal med lämplig granne om parkeringsbehovet ej kan lösas inom den egna fastigheten. Parkering utmed den kommunalägda vägen Myrängatan tillåts ej.

Utfart får ej uppföras mot Åkerbygatan och Mästergatan förutom vid två punkter som valts för att möjliggöra en acceptabel in- och utfart för buss samt för att möjliggöra infart för kunder vid handelsverksamhet.

Teknisk försörjning

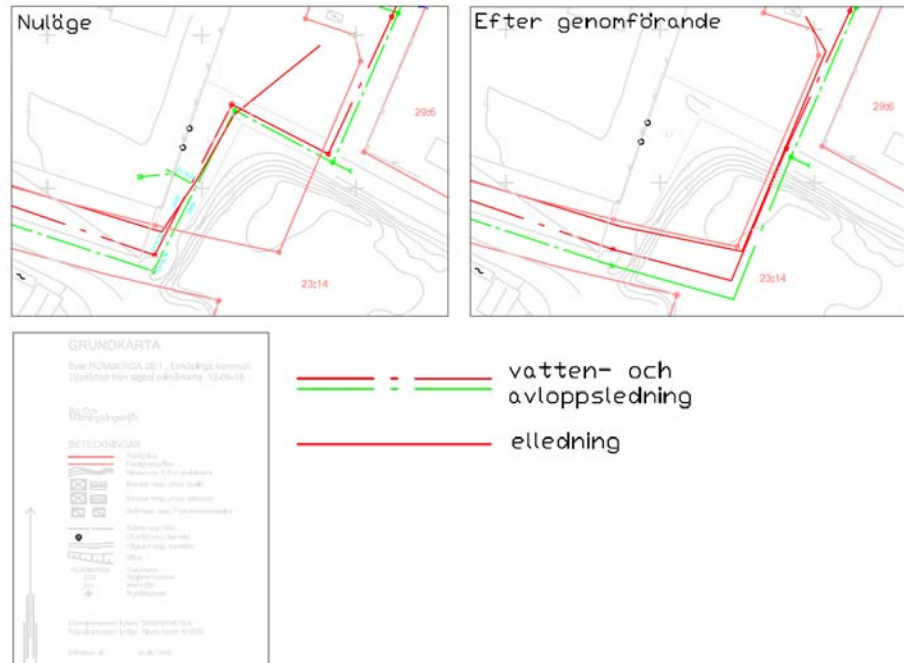
Dagvatten

Dagvatten från området samlas upp i dike öster om planområdet (längs med södra fastighetsgränsen av Romberga 29:6) som leds ut i dike som sedan leder vattnet vidare till vattenparken vid Korsängen.

Fjärrvärme, vatten och avlopp, el, tele

Fjärrvärmeanslutning finns idag. TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagd tele i luft och markkanalisation som behöver flyttas för att kunna genomföra planen. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp som är beläget inom befintligt ledningsområde i sydöstra delen av planområdet. Nytt ledningsområde är detaljplanlagt längs fastighetsgränsen (fastighet 28:1) i dpl 2011/45 dit ledningarna ska för-

flyttas. Inom planområdets sydöstra del ligger en högspänningskabel som i och med detaljplanen ska flyttas till lämplig plats, förslagsvis samlokalisering med vatten- och avloppsledningarna.



Två bilder över hur vatten- och avloppsledningarna samt elledningen går i dagsläget genom planområdets östra del och hur dessa kan flyttas till nya ledningsområdet öster om planområdet. (Ledningsdragningen efter genomförandet är enbart en schematisk dragning och är ej fastställd.) Copyright Enköpings kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande och inleds med ett samrådsskede. Nedanstående tidplan är en preliminär tidplan och kan komma att ändras under processens gång:

Tidplan

Beslut om planbesked och samråd	2012-05-22
Samråd	10 juli – 6 augusti
Granskning	10 augusti - 23 augusti
Beslut om antagande KSau	2012-08-28
Beslut om antagande KS	2012-09-04

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter den dag då antagande-protokollet anslås på kommunens hemsida, under förutsättning att den inte överklagas. Bygglov i enlighet med detaljplanen kan hanteras från den dag då planen vinner laga kraft.

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning	Exploatören (Hivén fastighets AB) ansvarar för genomförande av planens kvartersmark. Genomförande av bortforsling av deponimassor har fastighetsägaren ansvar för inom kvartersmark. Fastighetsägaren och kommunen delar ansvar för omhändertagande av farligt avfall inom kvartersmark som kan påträffas vid bortforsling av deponimassorna. Kommunen och exploatören har en överenskommelse om ansvarsfördelningen för genomförande av förflyttning av vatten- och avloppsledning dvs. ändring och prövning av ledningsrätt samt genomförande av ledningsförflyttning och markåterställande åtgärder. Exploatören ansvarar för kostnad för ombyggnad och flytt samt markåterställande åtgärder av kabel för starkström samt kabel för tele.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Detaljplanen innebär ingen förändring för fastighetsindelningen.
Ledningsrätt	Lr.03-95:220.2 för starkström och Lr.03-95:220.1 för vatten och avlopp belastar fastigheten. Se stycket ansvarsfördelning ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnad för framtagande av detaljplan regleras i planavtal mellan kommunstyrelsekontoret och Hivén fastighets AB (fastighet 28:1). Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.
--------------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Miljöteknisk markundersökning för Kabetippen – Romberga 23:12 och 14, f.d. 23:7. och geoteknisk undersökning för Romberga 23:14 m.fl. har genomförts 2009. Kompletterande miljöteknisk markundersökning genomfördes 2012.
-----------------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Emeli Cornelius i samråd med planchef Patrik Holm.

I planprocessen har också följande personer medverkat för teknikförvaltningens räkning: Mikael Bergwall, mark- och exploateringsavdelningen och Carl-Rune Pettersson, VA-avdelningen.

Patrik Holm
Planchef

Emeli Cornelius
Planarkitekt