Utlåtande för detaljplan för Romberga 23:31 m.fl., Norra Myran

Utökat förfarande



Fotograf: Pereric Öberg, 2014

ENKÖPINGS KOMMUN

Ärendenummer: KS2018/300
Datum: 2026-11-03

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas
Planarkitekt/Arkitekt
domagoj.lovas@enkoping.se

Innehåll

1 Övergripande 4

2 Sammanfattning av inkomna synpunkter och förslag till vidare hantering 6

3 Sammanfattning inkomna synpunkter och kommentar 9

3.1 Myndigheter, organisationer med flera 9

3.1.1 Vattenfall Eldistribution AB 9

3.1.2 Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL) 9

3.1.3 Räddningstjänsten Enköping-Håbo 9

3.1.4 Postnord 10

3.1.5 Telenor 10

3.1.6 Ena Energi AB 11

3.1.7 Länsstyrelsen 11

3.1.8 E.ON Energidistribution AB 11

3.1.9 Trafikverket 12

3.1.10 Försvarsmakten 16

3.1.11 Lantmäteriet 16

3.1.12 Miljö- och byggnadsnämnden 16

3.1.13 Tekniska nämnden 20

3.1.14 Vafabmiljö 23

3.1.15 Utbildningsnämnden 23

3.1.16 Socialnämnden 23

3.2 Sakägare eller motsvarande 24

3.2.1 G&K Blanks Fastigheter AB 24

3.2.2 Lantmännen 27

1 Övergripande

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2024-12-03 §121 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2025-01-14 och 2025-02-07 (3 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för 3 veckors granskning under tiden 2026-06-04 till 2026-06-26.

Under granskningen har 18 yttranden inkommit till kommunen varav 13 utan erinran eller endast med upplysningar.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas under respektive yttrande. Yttrandet i sin helhet finns tillgängliga på Avdelningen för strategisk planering.

Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
Skanova (Telia Company) AB	Information	-	Nej
VafabMiljö	Information	Inga synpunkter	Nej
Luftfartsverket	Inga synpunkter	-	Nej
Socialnämnden	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Vattenfall Eldistribution AB	Inga synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)	Inga synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Utbildningsnämnden	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Lantmäteriet	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Synskadades Riksförbund SRF Enköping	Synpunkter	-	
Räddningstjänsten	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Upplevelseförvaltningen	Synpunkter	-	Nej
Trafikverket	Synpunkter	Synpunkter	Ja
Naturskyddsföreningen Enköping	Synpunkter	-	Nej
E.ON Energidistribution AB	Synpunkter	Synpunkter	Nej
Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter	Synpunkter	Nej
Kart – och GIS	Synpunkter	-	Nej
Försvarsmakten	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Länsstyrelsen	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
Tekniska nämnden (Teknik- och serviceförvaltningen)	Synpunkter	Synpunkter	Nej
Postnord	-	Information	Nej
Telenor	-	Information	Nej
Ena Energi AB	-	Information	Nej

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
Heba Romberga Enköping AB	Synpunkter	-	Nej
Rednannik fastigheter AB	Synpunkter	-	Nej
Lantmännen	Synpunkter	Inga synpunkter	Nej
G&K Blanks Fastigheter AB	-	Synpunkter	Nej

2 Sammanfattning av inkomna synpunkter och förslag till vidare hantering

Inkomna synpunkter handlar om ett u-område, vägområde, påverkan på Trafikverkets närliggande infrastruktur, trafikutredningen, konsekvenser av risker från transport av farligt gods längs E18, utformningsbestämmelser, uppföljning av miljöfrågor, reglering av byggrätter samt markförvärv.

Med anledning av inkomna synpunkter har kommunen gjort mindre kompletteringar av planhandlingar i delar som handlar om bland annat trafikapparaten, dagvattenhantering och konsekvenser av planens genomförande vad gäller miljö och markföroreningar samt beskrivning av planens genomförande utifrån finansierings- och ansvarsfördelningsperspektiv.

Utöver inkomna synpunkter har det efter genomförd förprojektering av VA, gata och dagvatten (som påbörjades efter samråd och som pågick även under granskningstiden) visat sig att förslag till gatubredd på 21,5 m inte blir genomförbart av ekonomiska skäl. Detta på grund av behov av markåtgärder och åtgärder för dagvattenhantering enligt förprojektering av vatten och avlopp och gata som påverkar exploateringsmöjligheter och investeringskostnader. För att behålla samma fysiska kvaliteter inom gaturummet, det vill säga plats för grönska, gång- och cykelvägar, plats för nödvändig infrastruktur och möjligheter för dagvattenhantering och samtidigt göra planförslag genomförbart föreslås en aning smalare gaturum. I stället för 21,5 m som har redovisats i granskningsförslaget minskar gatubredd i antagandeförslag på den smalaste delen av Skälbygatan från 21, 5 m till 18,5 m. Malmagatan får 19,5 m i gatubredd längs hela sträckan inom planområdet i stället för 21,5 m såsom i granskningsförslaget. Det i sig medför inga skillnader jämfört med före detta förslag vad gäller framkomlighet för bilar, gående och cyklister, möjligheter för plantering och dagvattenhantering i gaturummet.

Efter granskningen har en mindre justering av planområdets östra gräns också gjorts inom fastigheten Enköpings Garnison 1:1. Enligt avtal ska kommunen förvärva den del av fastigheten Enköpings Garnison 1:1 som ingår i detaljplanen när planen har vunnit laga kraft. Marken planläggs som allmän plats med användningen NATUR. Fastighetsägaren till Enköpings Garnison 1:1 har efter granskningen uttryckt stort behov av att anlägga två nya dagvattendammar för fördröjning av dagvatten från garnisonsområdet,

beläget öster om planområdet. För att möjliggöra anläggandet av dammarna inom den del av fastigheten som ska kvarstå i fastighetsägarens ägo har planområdets östra gräns justerats något västerut. Justeringen innebär att planområdets areal minskar marginellt och att den berörda markytan undantas från detaljplanen. Resterande del av marken inom planområdet kommer fortsatt att planläggas som allmän plats med användningen NATUR, med syfte att bland annat möjliggöra omhändertagande av dagvatten och bakgrundsvatten.

Med anledning av inkomna synpunkter samt ovannämnda krav kompletteras planbeskrivning med bland annat kommunens bedömning om påverkan på Trafikverkets närliggande infrastruktur, genomförandefrågor såsom finansiering och ansvarsfördelning samt anledning till mindre justeringar i planering av allmän plats gata efter genomförd granskning och förprojektering av VA och gata (projektekonomiska skäl). De stycken som reviderats/lagts till efter genomfört granskning markeras med streck i marginalen.

Plankarta och planbestämmelser kompletteras och justeras utifrån synpunkter och ovannämnda krav med justering av planens östra gräns, en ny markanvändning för E18 vägområde (genomfartsväg) inklusive viltstängsel och tillhörande driftområde, ett nytt u-område längs planens västra gräns på grund av befintlig underjordisk elledning samt med komplettering av planbestämmelser om takmaterial och levande växtlighet, placering av huvudentréer med hänsyn till risker från transport av farligt gods längs E18 och bestämmelser om byggnaders utförande och materialval.

Vad gäller justering av planens östra gräns på grund av behov av plats för nya dagvattendammar är kommunens bedömning att justeringen är av begränsad omfattning och inte medför några betydande konsekvenser för detaljplanens syfte eller genomförande. Justeringen påverkar inte den planerade markanvändningen inom angränsande delar av planområdet. Enligt genomförda utredningar finns fortsatt tillräckligt med utrymme för den planerade vattenparken och dess funktion för vattenhantering. Justeringen påverkar inte heller några byggrätter eller möjligheten att genomföra detaljplanen i övrigt. Vidare bedöms ändringen inte påverka några sakägare eller andra fastighetsägare negativt och inte heller vara av sådant allmänt intresse att en ny granskning är motiverad.

Sammantaget bedömer kommunen att justeringen inte utgör en väsentlig ändring av planförslaget. Ändringen är av begränsad omfattning, påverkar inte detaljplanens syfte eller genomförbarhet och bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för berörda sakägare eller allmänna

intressen. Kommunen bedömer därför att justeringen inte föranleder behov av en ny granskning.

3 Sammanfattning inkomna synpunkter och kommentar

3.1 Myndigheter, organisationer med flera

3.1.1 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

3.1.1.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.2 Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)

Trafik och samhälle hänvisar till yttrandet på samrådshandlingarna daterat 2025-01-27. Vi ser fram emot en fortsatt dialog kring utvecklingen av kollektivtrafiken i Myran-området.

3.1.2.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.3 Räddningstjänsten Enköping-Håbo

Enköpings kommun har begärt yttrande av Räddningstjänsten över ”Detaljplan för Romberga 23:31 m. fl., granskningshandling 2026-05-04”.

Räddningstjänsten har tidigare framför synpunkter på samrådshandlingen. Av granskningshandlingen och samrådsredogörelsen framgår att våra

synpunkter har beaktats. Räddningstjänsten har därmed inga ytterligare synpunkter på underlaget.

3.1.3.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.4 Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på *utdelningsforbattringar@postnord.com* för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

3.1.4.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.5 Telenor

Telenor har optokabel-/kanalisationsledning som eventuellt berör det angivna projektområdet. Telenor önskar få inbjudan till att delta i ledningssamordningsmöte.

3.1.5.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.6 Ena Energi AB

Inom detaljplanområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Eventuella omläggningar av ledningar ska beställas med god framförhållning och inkluderas i kommunens övergripande planering.

ENA Energi bör vara delaktiga i projektet avseende nyanslutningar och fjärrvärme bör anses vara huvudalternativet som uppvärmningsform för de planerade fastigheterna inom området. Förutsättningar och detaljer kring detta behöver dock vidare utredas och planeras i samråd.

3.1.6.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.7 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

3.1.7.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.8 E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON noterar att våra tidigare synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen.

Dock noterar vi nu att i den västra delen mellan planområdets gräns och fastigheten Romberga 23:52 har E.ON en mellanspänningskabel. För att markkabeln ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett u-område i den mån restriktionsområdet (4 meter med kabelstråket i mitten) smittar in över detaljplaneområdets kvartersmark.

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan så har E.ON inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

3.1.8.1 Kommentar

Planhandlingar justeras i berörda delar.

3.1.9 Trafikverket

Riksintresse för kommunikationer

E18 är utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Trafikverket noterar att E18 ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark och natur, vilket strider mot riksintresset. Trafikverket anser att E18 ska undantas från planområdet och att kommunen behöver flytta planområdesgränsen längre söderut. Vägområdet sträcker sig 2 meter söderut från viltstängslet. Planområdesgränsen ska placeras bortanför vägområdet.

Trafik

Trafikverkets synpunkter från samrådet kvarstår. Trafikverket anser att kommunen behöver visa påverkan på Trafikverkets närliggande infrastruktur.

Trafikverket håller inte med om kommunens resonemang i samrådsredogörelsen. Trafikverket anser att man vid trafikutredningar behöver förhålla sig till Trafikverkets basprognos. Kommunens antagande med lägre bilandel ses ur Trafikverkets synvinkel som en känslighetsanalys. Det problematiska är att kommunen inte redovisar hur det är idag för områden i närheten, vilket gör det svårt att förstå hur stor skillnad i bilandel kommunen utgår ifrån jämfört med idag.

Trafikverket anser fortsatt att trafikutredningen behöver uppdateras.

Farligt gods

Till granskningen har en riskutredning tagits fram som föreslår ett antal riskreducerande åtgärder. Trafikverket saknar reglering i plankartan för dessa åtgärder och anser att kommunen genom bestämmelser i plankartan behöver säkerställa att en acceptabel risknivå för tredje man uppnås. Trafikverket noterar att riskutredningen utgår från prognosår 2040 och vill förtydliga att Trafikverket sedan 2024 använder sig av prognosår 2045 för trafikering på det statliga vägnätet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsen i Uppsala läns bedömning kring risker och åtgärder kopplat till farligt gods.

Geoteknik/dagvatten

Kommunen behöver säkerställa att det nya skyfallsdiket inte påverkar stabilitetsförhållandena för E18. Diket får inte göras alltför djupt så att stabiliteten försämras.

3.1.9.1 Kommentar

Riksintresse för kommunikationer

Konsekvens av att flytta plangräns och lämna del av vägområdet som ingår i aktuell detaljplan utanför planområdet enlig påpekandet är att gällande detaljplan 411 (som också omfattar del av vägområdet enligt Trafikverkets yttrande) och dess markanvändning (kvartersmark planlagd för handel, kontor, bilservice och lager) ska fortsätta gälla.

För att säkerställa riksintresset enligt påpekandet har kommunen med anledning av synpunkten först kompletterat kartunderlag med exakt placering av viltstängslet utmed E18 och kompletterat plankarta med en ny markanvändning Väg med precisering Genomfartsväg som omfattar del av vägområdet enligt Trafikverket yttrande som ingår i planområdet (inklusive 2 m bed driftzon söder om viltstängslet).

Markanvändning Väg med precisering Genomfartsväg rekommenderas enligt Boverkets föreskrifter för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort.

Trafik

Påverkan på Trafikverkets närliggande infrastruktur

Trafikverket som väghållare för trafikplats Romberga har mellan 2015 och 2017 sett till att trafikplatsen byggs ut med en cirkulationsplats söder om

E18 och med en droppprefug norr om E18 med avsikt att förbättra flöden i väst-östlig riktning (till och från Stockholm och Västerås) och i norr-sydlig riktning (längs väg 70 till och från Fjärdhundra samt Sala och vidare norrut). Trafikplatsen har dimensionerats och byggts ut utifrån dåvarande Trafikverkets basprognos för trafikökning fram till 2040 eftersom den har gällt mellan 2015 och 2017.

Samma basprognos för trafikökning fram till 2040 gällde även när kommunen med stöd av konsulter tog fram trafikutredningen för hela Myran-området. Med tanke på att beräkning och planering av trafikökningen och utifrån det planering av nödvändiga åtgärder i trafikapparaten i anslutning till Trafikverkets närliggande infrastruktur har samma utgångspunkt som Trafikverket hade haft i planering och utbyggnad av trafikplatsen är kommunens bedömning att det är rimligt att förvänta sig att få en balans i trafikapparaten som effekt av de åtgärderna.

Planbeskrivning kompletteras med bedömningen om planområdets framtida påverkan på Trafikverkets närliggande infrastruktur, främst trafikplats Romberga.

Trafikutredning

Enköpings kommun har tagit del av Trafikverkets yttrande och vill med anledning av de kvarstående synpunkterna förtydliga kommunens bedömning.

Avseende trafikens framtida utveckling står kommunen fast vid sin tidigare bedömning. Kommunen delar inte Trafikverkets uppfattning att hybridscenario enligt framtagen trafikutredningen som ligger till grund för utveckling av Myran-området och utifrån det utveckling av trafikapparaten är ett vanskligt antagande. Kommunens bedömning av den framtida trafikfördelningen bygger på den utveckling som kommunen förväntar sig och aktivt planerar för, och inte på ett antagande om att dagens färdmedelsfördelning kommer att bestå oförändrad över tid.

Dagens färdmedelsfördelning (70% bil och 30% kollektivtrafik och gång- och cykel) ska alltså ändra sig över tid till förmån av kollektivtrafik och gång- och cykel med lägre bilandel jämfört med idag. Att räkna ett genomsnitt av framtida färdmedelsfördelningen som anges i trafikutredningen för hybridscenario och jämföra det med dagens situation ger ingen relevant information som skulle vara till nytta för planering av områdets utveckling. Detta eftersom hybridscenario innebär kombination av tre olika scenario med tre olika färdmedelsfördelningar som skulle vara lämpliga i de tre olika delområden på grund av delområdens egenskaper och markanvändningen.

Kommunen delar inte heller Trafikverkets bedömning att det valda scenariot enbart ska betraktas som en känslighetsanalys. Kommunen bedömer att scenariot är relevant för den aktuella planeringen och ger en rimlig bild av den trafikbelastning som kan förväntas utifrån den utveckling som kommunen planerar för, i linje med kommunens politiskt beslutade mål och inriktning för trafikens utveckling.

Trafikverkets basprognos

När det gäller Trafikverkets hänvisning till basprognosen vill kommunen förtydliga att trafikutredningen baserades på den basprognos som var gällande vid det tillfälle då utredningen genomfördes (mellan 2022 och 2024). Det valda scenariot utgör därefter kommunens bedömning av hur trafiken förväntas utvecklas utifrån de förutsättningar som låg till grund för utredningen.

Beträffande Trafikverkets önskemål om en uppdaterad trafikutredning bedömer kommunen att det inte har framkommit några nya omständigheter som motiverar att utredningen behöver göras om. Den befintliga utredningen ger enligt kommunens bedömning ett tillräckligt underlag för att bedöma den framtida trafiksituationen och påverkan på det omgivande vägnätet. Kommunen finner därmed inga skäl att förnya trafikutredningen.

Kommunen vill i sammanhanget även betona att trafikutredningens resultat inte indikerar att den planerade utvecklingen kommer att medföra problem med framkomligheten. Kommunens bedömning är att utredningen visar på en trafikbelastning som är hanterbar och att resultatet inte ger anledning att förvänta sig sådana trafikproblem att ytterligare utredningar är motiverade i detta skede.

Farligt gods

Riskutredning uppdateras enligt påpekanden. Enligt slutsatser från uppdaterad riskutredning framgår att ökning av trafiken enligt prognosår 2045 medför marginella skillnader jämfört med utredningen som baseras på prognosår 2040.

Planåtgärder såsom planerad avstånd mellan möjlig placering av byggnader närmast E18, markanvändning av zonen mellan byggnader och E18 (parkering och teknisk anläggning för dagvatten som inte ger upphov till stadigvarande vistelse), bestämmelsen om placering av huvudentréer endast på fasader synliga från allmän plats GATA (Malmagatan det vill säga bort från E18) som möjliggör utrymning bort från transportleden bedöms som tillräckliga. Utöver detta krävs inga andra planåtgärder. Andra

förslag som anges i framtagen riskutredningen hanteras i samband med bygglovsprövningen.

Geoteknik/dagvatten

Synpunkt noteras. Detaljplanens genomförande kommer inte innebära risker för väg E18. Enligt förprojektering ska botten på det nya skyfallsdiket ligga på ungefär samma djup som befintligt vägdike inom vägområdet. Med tanke på placering av det nya diket (på ca 6 - 10 m avstånd från befintligt vägdike och släntfoten utmed E18) och med viltstängsel och en vall emellan de dikena så att det nya diket med tillhörande slänt ligger utanför vägområdet enligt Trafikverkets påpekandet bedömer kommunen risk för försämring av motorvägens stabilitet som liten. Därav bedömningen att stabiliteten mot E18 inte ska försämras på grund av anläggning av det nya skyfallsdiket.

Om det i genomförandeskedet visar sig att åtgärder behövs för att inte orsaka skador i väg E18 kommer kommunen givetvis vidta åtgärder.

3.1.10 Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

3.1.10.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.11 Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

3.1.11.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.12 Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna yttrande på planförslag. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna yttrande till verksamheten för strategisk planering, daterat 2026-06-26. Beslutet tas

med stöd av punkt M.3 i miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning.

Byggavdelningen

Byggavdelningen noterar att tidigare synpunkter tagits om hand. Det är även positivt att E2 lagts till.

Bestämmelsen att ”Tak ska vara av levande växtlighet upp till minst 15 % av byggnadsarea” bedöms vara eventuellt svårtolkad vid en bygglovsprövning. Är det sedumtak som bestämmelsen syftar till kan det eventuellt vara en bättre med bestämmelse om sedumtak.

Bestämmelsen ”Obehandlad koppar och zink liksom material innehållande polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFAS får inte användas som utvändigt byggmaterial” – vid en bygglovsprövning kan det vara svårt att efterleva bestämmelsen då det inte alltid finns en sådan dokumentation framtagen av byggherre vid bygglovsprövningen. Bestämmelsen kan följas upp bättre vid den tekniska prövningen.

Byggavdelningen ser en stor efterfrågan på kommersiella laddstationer i området, en sådan kommersiell station kan kräva bestämmelse som reglerar användningen (G eller P). Om det är önskvärt och bedöms lämpligt att kunna anlägga en sådan kommersiell laddstation inom området så får det med fördel planeras in i planprövningen.

Miljöavdelningen

Förorenad mark

De genomförda miljötekniska markundersökningarna (2014 och 2025) visar halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och inga påvisade halter av PFAS i de analyserade jordproverna. Detta talar för att det inte finns någon uppenbar eller oacceptabel risk kopplad till förorenad jord vid den planerade markanvändningen, och marken bedöms i huvudsak som lämplig ur föroreningssynpunkt.

Miljöavdelningen konstaterar samtidigt att grundvatten inte har provtagits och att djupare jordlager därför inte är utredda. Det innebär att föroreningssituationen i grundvatten, inklusive eventuell förekomst av PFAS och klorerade lösningsmedel, är osäker. Bedömningen att PFAS-halterna i jord är representativa behöver därför ses i ljuset av att provtagningen omfattat ett begränsat antal punkter och endast jord ned till begränsat djup.

Den samlade bedömningen är att underlaget är tillräckligt för att inte indikera någon omedelbar oacceptabel risk kopplad till jordförorening vid den planerade markanvändningen. Osäkerheten kring eventuella föroreningar i grundvattnet behöver dock hanteras i genomförandeskedet, genom kompletterande grundvattenundersökningar inför djupgående markarbeten såsom exempelvis pålning.

Masshantering

Miljöavdelningen ser positivt på att en masshanteringsplan tas fram i samråd med kommunen innan anläggning och byggnation påbörjas. Det är viktigt och i linje med miljöbalkens krav, särskilt med tanke på den planerade höjdsättningen för dag- och skyfallshantering.

Planbeskrivningen behöver dock förtydligas på följande punkter:

- Halter över MRR men under KM/MKM innebär inte automatiskt att massor kan bedömas som ”ringa risk”. MRR, KM och MKM är vägledande nivåer. Bedömningen av risk ska alltid göras platsspecifikt, utifrån bland annat markanvändning och lokala förhållanden.

- Anmälningsplikten enligt miljöbalken gäller inte all masshantering generellt, utan när hanteringen innebär miljöfarlig verksamhet eller efterbehandling av ett förorenat område, till exempel vid åtgärder som kan medföra spridning av föroreningar eller när avfallsmassor återvinns eller bortskaffas på ett sätt som kan påverka människors hälsa eller miljön. Detta regleras bland annat i 9, 10 och 15 kap. miljöbalken samt i 29 kap. miljöprövningsförordningen (2013:251).

Utifrån genomförd markundersökning bedömer miljöavdelningen att det kan finnas förutsättningar att återanvända massor inom området, men detta kan inte fastslås generellt i planen. Om och hur massor får återanvändas behöver prövas från fall till fall utifrån miljöbalkens kriterier, och i vissa fall krävs anmälan till tillsynsmyndigheten. Om massor förs bort från området ska de hanteras som avfall enligt avfallsförordningen.

Vattenskyddsföreskrifter

När det gäller dagvatten anges i planbeskrivningen att vattenskyddsföreskrifterna skulle ställa krav på att dagvatten bör renas innan infiltration, för att bidra till att uppnå miljökvalitetsnormerna för Enköpingsåsen.

Miljöavdelningen vill här förtydliga att ett sådant uttryckligt krav inte finns formulerat i de gällande vattenskyddsföreskrifterna. Krav på att dagvattenhanteringen ska utformas så att miljökvalitetsnormerna följs följer

i stället av miljöbalkens bestämmelser om miljökvalitetsnormer, inte av föreskrifterna i sig.

3.1.12.1 Kommentar

Byggavdelningen

Sedum är bara en typ av växtlighet lämplig för gröna tak. I och med att bestämmelse om takmaterial är formulerad: ”Tak ska vara av [material]” ska den med anledning av påpekandet kompletteras med ”såsom sedum och dylikt”. Detta för att få mer klarhet i vad bestämmelse om takmaterial kan innebära. Planhandlingar justeras i berörda delar.

Enligt dialogen som har förts med byggavdelningen inom ramen av andra relevanta projekt angående möjligheter för reglering av byggnaders utförande var slutsats att sista meningen i planbestämmelsen som reglerar byggnaders utförande: ”Obehandlad koppar och zink liksom material innehållande polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFAS får inte användas som utvändigt byggmaterial” inte går att säkerställa i samband med bygglovsprövningen. För att göra detaljplan tydlig och genomförbar tas meningen därför bort. För att skapa underlag för tekniska prövningen kompletteras planbeskrivning med resonemang kring utvändigt fasadmaterial som innehåller sådana kemikalier.

Enligt kommunens intention för utveckling av planområdet enligt Plan för Enköpings stad 2040 (FÖP) ska planområde i skyltläge mot E18 utvecklas med verksamheter som kan med såväl funktion som tilltalande gestaltning bidra till områdets generella attraktivitet. Kommersiella laddstationer som kräver reglering av markanvändningen som drivmedel (G) eller parkering (P) som i sin tur skulle utgöra huvudmarkanvändning på fastigheter inom planområdet inte kan medföra en sådan effekt och därmed bedöms som olämpliga för planområdet. En annan anledning är att sådana anläggningar skulle alstra trafik till och från området och därmed ytterligare belasta trafikapparaten i stadsdelen vilket inte är önskvärt.

Miljöavdelningen

Förorenad mark

Synpunkt noteras. Planhandlingar justeras i berörda delar.

Masshantering

Synpunkt noteras. Planhandlingar justeras i berörda delar.

Vattenskyddsföreskrifter

Synpunkt noteras. Planhandlingar justeras i berörda delar.

3.1.13 Tekniska nämnden

Teknik- och serviceförvaltningen

Teknik- och serviceförvaltningen är i huvudsak positiv till detaljplanen för Norra Myran. Planförslaget bedöms bidra till en hållbar stadsutveckling i linje med översiktsplanen, trafikstrategin och hållbarhetsprogrammet för Myran. Förvaltningen ser särskilt positivt på satsningar som främjar hållbar mobilitet, bevarar naturmark och stärker den biologiska mångfalden. Även möjligheterna till rekreation, dagvattenhantering samt utvecklingen av gång-, cykel- och kollektivtrafik är positiva. Den planerade våtmarksparken och ambitionen att skapa en attraktiv stadsdel med hög kvalitet i den offentliga miljön är också värdefulla inslag.

Förvaltningen bedömer att vissa frågor behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Det gäller främst trygghet och vistelsekvalitet, trafikåtgärdernas påverkan på trafikflöden och trafiksäkerhet samt ansvar och finansiering för våtmarksparken. Dagvattenhanteringen behöver analyseras och redovisas mer utförligt när det gäller: påverkan på nedströms liggande områden, dagvattensystemets kapacitet samt ansvar för drift och underhåll.

Vidare behöver genomförande, ansvarsfördelning, finansiering och långsiktig förvaltning tydliggöras för att säkerställa att planens kvaliteter och hållbarhetsambitioner kan genomföras och bevaras över tid.

3.1.13.1 Kommentar

Synpunkter noteras. Planhandlingar kompletteras i berörda delar.

Trygghet och vistelsekvalitet

Trygghet och vistelsekvalitet säkerställas med detaljplan på en övergripande nivå. Detta görs med dimensionering av allmän plats gata för att ge plats för gång- och cykelvägar, plats för grönska och trädplantering, plats för busstorg med stor överblickbarhet över centrala delen av planområdet mot handelslokalerna.

På kvartersmarken är det reglering av placering av byggnader med tillräcklig stor förgårdmark och mellanrum, gestaltning av byggnader på ett

tilltalande sätt med hållbara material och inglasade partier samt synliga och tillgängliga parkeringsytor. Detta tillsammans med krav på placering av huvudentréer så att de blir synliga och lätt tillgängliga från allmän plats GATA (Malmagatan och Skälbygatan) syftar till att säkerställa orienterbarhet i området vilket bidrar till upplevd trygghet.

Grönska i gaturummet bidrar till mikroklimat och luftkvalitet som har positiv påverkan på vistelsekvalitet. Planbeskrivning kompletteras med bedömningen av effekter av sådana planåtgärder i berörda delen.

För att säkerställa att planförslaget är genomförbart har en förprojektering av gator och VA-system, inklusive omhändertagande av dagvatten genomförts. Slutsatser och rekommendationer från förprojekteringen har inarbetats i planförslaget i lämpliga delar. Efter detaljplanens antagande kommer detaljprojektering starta där utförandet kommer fastställas i detalj inför utbyggnaden. I projektgruppen för genomförande ingår resurser från verksamheterna inom allmän plats och VA.

Trafikåtgärdernas påverkan på trafikflöden och trafiksäkerhet

Trafikutredningen visar behov av åtgärder vid Myranrondellen och korsningen Salavägen/Lastbilsgatan som syftar till att säkerställa en trafiksäker och god framkomlighet i samband med stadens och områdets framtida utvecklingen. En förprojektering har genomförts av Myranrondellen med framtagande av förslag på utformning för att få en ökad trafikkapacitet och förbättrad lösning för gång- och cyklister. Inom ramen för exploateringsprojektet kommer detaljprojektering och utbyggnad genomföras.

Andra åtgärder som Trafikutredningen visar behov på är inom ramen för verksamheten för allmän plats. Till exempel trafikreglering (skyltning) vid korsningen Salavägen/Lastbilsgatan och busshållplats Lastbilsgatan.

Trots att de åtgärderna nämns i planbeskrivningen som dagens och behov som konsekvens av exploatering inom planområdet ligger de utanför detaljplaneområdet och därmed inte regleras med detaljplan som sådan.

Ansvar och finansiering för våtmarksparken

Naturmarken öster om exploateringsområdet har identifierats som ett viktigt markområde utifrån flera samhällsfunktioner; dagvattenhantering och fördröjning av bakgrundsvatten, rekreationsområde och biologisk mångfald, gång- och cykelväg och omdragning av Upplandsleden. Kommunen och fastighetsägaren till området har tecknat avtal om att

markområdet ska planläggas som allmän plats (natur) och att kommunen ska förvärva marken när detaljplanen vunnit laga kraft.

Arbete pågår (ej inom ramen för detaljplan eller exploateringsprojektet) med att utreda vilka åtgärder som är lämpliga inom naturområdet. Inom ramen av den processen ska fastställas verksamheter inom kommunen som investerings- och driftkostnader ska fördelas på.

Dagvattenhanteringen, dagvattensystem

Hur fördröjning av dagvatten ska ske har först utretts i framtagen dagvattenutredningen och detaljerats med hjälp av förprojektering. Slutsatser av de två tekniska underlagen har inarbetats i planförslaget så att system för fördröjning av dag- och skyfallsvatten blir genomförbar inom planområdet. Detaljer kring fördröjning av dagvatten inom exploateringsområdet kommer studeras vidare genom detaljprojekteringen. Frågor som effekter på flöden, fördröjningskapacitet och belastning nedströms är med i projekteringen.

Genomförande, ansvarsfördelning, finansiering och långsiktig förvaltning

Generellt regleras ansvarsfördelning, finansiering och långsiktig förvaltning inte med en detaljplan som sådan.

Med hänsyn till att planområdet består av olika typer av allmän plats (gata och natur som innehåller även dagvattenanläggningar) och att investering i åtgärder inom och delvis även utanför planområdet omfattas av exploateringsprojekt Norra Myran som styrs av Mark- och exploateringsavdelningen ska ansvar för finansiering av utbyggnad och sedan drift fördelas mellan Mark- och exploateringsavdelningen, Allmän plats – gata, trafik och park samt VA-avdelningen.

Efter att detaljplanen har varit på granskning har det tydliggjorts vilka åtgärder som ingår i exploateringsprojektet, finansiering av genomförande, tillkommande allmän plats och ansvar för framtida drift och förvaltning. Detta hanteras i samband med planens genomförande.

Planbeskrivning kompletteras med ovannämnd sammanfattning av hur ansvarsfördelning, finansiering och långsiktig förvaltning ska se ut inom ramen av planens genomförande.

3.1.14 Vafabmiljö

Vafabmiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inget ytterligare synpunkter än vid tidigare yttrande på planförslaget.

3.1.14.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.15 Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

3.1.15.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.1.16 Socialnämnden

I samband med samrådsförfarande lämnade socialnämnden bland annat följande synpunkter;

- Positivt med möjlighet till fler arbetstillfällen inom varierade branscher. Socialnämnden ser fortsatt positivt på denna möjlighet och utveckling, särskilt med kommande lag om aktivitetskrav från 1 juli 2026 inom försörjningsstöd vilket ställer ökade krav på att möjliggöra arbetstillfällen och sysselsättning.
- Detaljplanen har särskilt beaktat möjligheten till säkra gång och cykelvägar vilket anses positivt för att möjliggöra mobilitet till och inom området. Nämnden vill särskilt lyfta behovet av att säkerställa detta för att även skapa goda förutsättningar för säkra gång och cykelvägar till närliggande skolor och verksamheter som erbjuder fritidsaktiviteter för barn och ungdomar.
- Detaljplanen beskriver även en utveckling av kollektivtrafik i området vilket nämnden ställer sig positivt till.
- Nämnden påtalade även vikten av att området gestaltas för att öka trygghet genom belysning, anpassad växtlighet och undanröja eventuella områden som kan upplevas otrygga eller föranleda avskildhet.

Socialnämndens synpunkter har noterats i ”Samrådsredogörelse” daterad 2026-05-04. Gestaltning av allmänna platser omhändertas i utformning av planens genomförande, vilken Allmän plats och Mark och exploateringsavdelningen ansvarar för.

Utöver detta har socialnämnden inga ytterligare synpunkter att lämna i detta skede av planprocessen.

3.1.16.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

3.2 Sakägare eller motsvarande

3.2.1 G&K Blanks Fastigheter AB

Vi ser positivt på utvecklingen av området, men vill lyfta följande synpunkter som vi bedömer är viktiga att beakta inför fortsatt planarbete:

1. Begränsning av fasadbeklädnad vid skyltytor

Planbestämmelsen som anger att fasaddetaljer av metall kopplat till exempelvis skyltning får utgöra maximalt 10 % av fasadlängden är alltför restriktiv.

I det material som tidigare presenterats i dialog med kommunen har denna typ av gestaltning varit en integrerad del av byggnadens utformning. Begränsningen riskerar därmed att:

- försämra möjligheten att genomföra tidigare redovisade gestaltningsprinciper
- påverka verksamheternas exponering och funktion negativt

Vi anser därför att denna begränsning bör ses över eller omformuleras för att möjliggöra en större flexibilitet i gestaltningen, särskilt i kommersiella lägen där skyltytor utgör en viktig del av byggnadens uttryck.

2. Angivelse av bruttoarea

Planen anger i vissa delar bruttoarea i absoluta tal (m²), exempelvis inom egenskapsområden e_3 och e_4.

Vi anser att bruttoarea i stället konsekvent bör regleras i procent av fastighetsarean. Skälen är följande:

- Angivelse i kvadratmeter kan skapa oönskad flexibilitet där större byggnadsvolymer kan uppföras på mindre markytor
- Detta riskerar att leda till en tätare exploatering än vad som är avsett i planens struktur och intention

- En procentuell reglering säkerställer en mer likvärdig och förutsägbar exploateringsgrad mellan fastigheter

Som jämförelse kan nämnas skillnader i utbyggnadspotential mellan exempelvis Elgigantens tomt och den vänstra tomtytan inom G&K Blank, där nuvarande reglering ger olika utfall beroende på fastighetsstorlek.

3. Likvärdiga planförutsättningar

Utifrån ovanstående vill vi även betona vikten av att planbestämmelser utformas så att de skapar:

- rättvisa och jämförbara förutsättningar mellan fastigheter
- tydlighet i exploateringsgrad och byggrätter

Sammanfattning av yrkanden

Vi föreslår att detaljplanen revideras enligt följande:

1. Begränsningen av fasadbeklädnad kopplad till skyltytor justeras eller tas bort för ökad flexibilitet.
2. Bruttoarea anges i procent i stället för i kvadratmeter inom samtliga relevanta egenskapsområden.
3. Planbestämmelserna ses över i syfte att säkerställa likvärdiga exploateringsförutsättningar mellan fastigheter.

3.2.1.1 Kommentar

1. Begränsning av fasadbeklädnad vid skyltytor

Begränsning av användning av metall som utvändigt fasadmaterial i syftar till att säkerställa kommunens intention att ny bebyggelse inom planområdet gestaltas på ett annorlunda sätt än befintliga industribyggnader i omgivningen, på ett mer tilltalande sätt och med trä eller träbaserad fasadbeklädnad i ljusa jordnära ton.

Efter analysen av exploateringsidéer som togs fram inom ramen av markanvisningsprocessen och planprocessen justeras planhandlingar i berörda delar.

2. Angivelse av bruttoarea

Synpunkt noteras. Delområde A avses markanvisa till tre olika aktörer medan en av dem avser exploatera centrala delen av delområdet. Befintliga underjordiska ledningar begränsar markytan i den centrala delen så marken som får bebyggas måste delas i två byggbara egenskapsområden.

Exploateringsidéer som har diskuterats inom ramen av markanvisningsprocessen utgår ifrån en sådan begränsning. För att säkerställa exploatering av resten av delområdet A regleras med detaljplan två andra byggbara egenskapsområden för de andra aktörerna kommunen har tecknat markanvisnings avtal med. Detta för att säkerställa områdets exploatering enligt exploateringsidéer som är i linje med kommunens styrdokument. På det sättet skapas i delområdet A 4 olika byggbara egenskapsområden som ska enligt markanvisning ingå i tre fastigheter och som ska ha olika storlekar och därmed olika möjligheter för exploatering.

Trots att för alla tre framtida fastigheter regleras byggrätter på nästan samma sätt (max 4 500 m^2 BTA respektive 5 500 m^2 BTA per egenskapsområde) är konsekvensen är att de ska på grund av deras olika storlekar exploateras med olika utnyttjandegrad i förhållande till fastighetsareal, se tabellen nedan:

Fastighet	***A***	***B***	***C***
Antal byggbara delar per fastighet	*1*	*2*	*1*
Max BTA (m^2) / fastighet	*4 500*	*10 000*	*4 500*
Fastighetsareal, m^2	*Ca 8 275*	*Ca 23 420*	*Ca 15 375*
Utnyttjandegrad (e_3)	*Ca 0,54*	*Ca 0,42*	*Ca 0,29*

En sådan skillnad mellan exploatering av fastigheter som avses bildas inom delområdet A komplicerar reglering av markens utnyttjande inom hela delområde A genom % av fastighetsarealen bör ge alla liknande exploateringsmöjligheter enligt påpekandet såsom det görs i delområden B och C.

En annan anledning till reglering av byggrätter i delområden B och C som % av fastighetsarealen är att marken planläggs för andra typer av verksamheter än i delområdet A. Medan delområde A avses för handel i storskaliga envåningsbyggnader (exklusive mindre del med eventuella kontorslokaler i fler våningar men inom samma byggnadsvolym) planläggs delområde B och C för kontor (K), övriga typer av icke störande verksamheter inklusive småindustri (Z) och delvis handel utan dagligvaruhandel (H_1) med möjlighet för flervåningsbebyggelse. För att möjliggöra kontorsbyggnader i flera våningar och säkerställa plats på marken för parkering, grönska mm behövs skillnad mellan max % av fastighetsarealen som får bebyggas (BYA) och totalt BTA som får uppföras på fastigheten.

3 Likvärdiga planförutsättningar

Konsekvens av planförslaget är att inom delområdet A skulle utnyttjandegrad i genomsnitt vara 0,4 (genomsnitt av utnyttjandegrader av alla fastigheter enligt tabellen ovan). Detta avses som rimlig exploateringsgrad/utnyttjandegrad för storskalig handel, daglig- och sällanköpshandel som har bland annat störst krav på parkeringsytor och därmed större behov för friytor inom fastigheten än verksamheter som tillåts inom delområde B och C.

Planbestämmelser e_1 (max BYA per fastighet) respektive e_2 (max BTA per fastighet) för delområde B och C innebär exploateringsgrad på 0,5 (max BYA/fastighetsareal) och utnyttjandegrad på 1,0 (max BTA/fastighetsareal).

Eftersom kontorslokaler och icke störande industri har betydligt lägre krav på parkeringsytor än storskalig handel samt att de möjliggörs i flera våningar (främst kontor) tillåts i delområden B och C större utnyttjandegrad än i delområdet A medan exploatering av marken (del av fastighet som får bebyggas) liknar exploateringen inom delområdet A (ca 40% i delområdet A och max 50% i delområden B och C). Detta avses som rimligt med tanke på behov som ställs på kontor och liknande typer av verksamheter.

Så trots att planbestämmelser som reglerar exploateringsmöjligheter inom delområdet A skiljer sig åt från planbestämmelser som reglerar samma sak inom delområden B och C ger de till slut ungefär likvärdiga exploateringsmöjligheter med tanke på markanvändningen.

3.2.2 Lantmännen

I samband med planstart, var Lantmännen Fastigheter tydliga gällande önskemål om markanvisning i den nya planen för att kunna utveckla affären för våra befintliga samt nya hyresgäster.

Efter dialog med Mark och Exploatering, så har vi förstått att mark närmast vår fastighetsgräns kommer att hantera dagvattenfördröjning, då markens beskaffenhet ej lämpar sig för exploatering.

Däremot finns en ej markanvisad volym om ca 10 500 kvm norr om dagvattenfördröjning som Lantmännen Fastigheter anmält sitt intresse för.

Lantmännen Fastigheter förutsätter att man har en förstahandsrätt att föra dialog med kommunen gällande ett eventuellt förvärv av densamma.

Romberga 23:31 m.fl.

Utifrån ovan, så har Lantmännen Fastigheter inga synpunkter på detaljplanen.

3.2.2.1 Kommentar

Synpunkt noteras.

Enköping
2026-11-03

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt/Arkitekt
Enköpings kommun