



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Johanna Appeltofft  
0171-62 57 81  
johanna.appeltofft@enkoping.se

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut exploateringsprojekt Norra Myran**

### **Förslag till utskottets beslut**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att verksamheten mark och exploatering får i uppdrag att driva exploateringsprojektet Norra Myran fram till detaljplanens antagande.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Enköpings kommun förvärvade 2014 fastigheten Romberga 23:31, ett 13 ha stort oexploaterat område i nordöstra delen av Myran, precis söder om E18. Fastigheten ägdes innan dess av Skanska som haft för avsikt att utveckla området till ett handelstorg. Under 2007 togs en detaljplan fram för området och därefter har Skanska påbörjat utbyggnaden av området genom markarbeten så som utbyggnad av infrastruktur. Ingen byggnation har påbörjats. Kommunen förvärvade området för att få möjligheten att styra utvecklingen av ett strategiskt viktigt område i staden.

För att få en övergripande och långsiktig plan för utvecklingen av marken fick samhällsbyggnadsförvaltningen under år 2015 i uppdrag av PLEX att genomföra en översyn och ta fram ett utvecklingsprogram för hela Myranområdet (från E18 till järnvägsstationen). Arbetet pågick i ett år där kommunen tillsammans med företagare och fastighetsägare i Myranområdet analyserade nuläge och tog fram en målbild för området. Utvecklingsprogrammet antogs av kommunstyrelsen år 2016.

I Plan för Enköpings stad 2040 (antagen 2018) är stadsdelen Myran med som en geografisk fördjupning med hög prioritet. I planen redovisas planeringsprinciper för fortsatt planering och genomförande.

PLEX beslutade 2018 om planuppdrag för att ändra detaljplanen för Norra Myran, fastigheten Romberga 23:31, enligt inriktningen i utvecklingsprogrammet (verksamheter, service och handel). Detaljplanearbetet pågår. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med tre aktörer. Markanvisningarna omfattar ca

hälften av exploateringsområdet. Avsikten är att gå vidare med markanvisning för resterande mark när detaljplanen är antagen.

Enköping deltog 2019 med Myran-området i den europeiska arkitekttävlingen European, där Enköping blev uttagna som en av sex städer. Vinnande förslag blev "Root City" som bygger på ett koncept som syftar till att skapa en hållbar stadsdel med gröna stråk, gröna rum och smarta system. Förslaget har fokus på hållbart resande, gröna system, smarta energilösningar inom energianvändning, omhändertagande av dagvatten med mera som syftar till att skapa en klimatneutral och motståndskraftig stadsdel för att möta klimatförändringar. Root City är ett av planeringsunderlagen för detaljplaner och markanvisning i Myran.

#### **Viable Cities, Klimatkontrakt**

År 2020 blev Enköping antagen till det nationella innovationsprogrammet Viable Cities. Kommunen har tecknat ett Klimatkontrakt 2 gånger och har nu ansökt om fas 3. Myran är utpekad som en testbädd för kommunens arbete med hållbar stadsdelsutveckling och ska vara en katalysator för hela kommunens klimatomställning.

#### **Hållbarhetsprogram Myran**

Hållbarhetsprogram för Myran togs fram under 2023. Målet med hållbarhetsprogrammet är att reducera klimatbelastningen i Myran. Hållbarhetsprogrammet har som syfte att uppmuntra byggaktörer (markexploatörer, byggaktörer, arkitekter och fastighetsägare) att genomföra sina mest hållbara idéer. Programmet är framtaget utifrån Citylabs modell för hållbar stadsutveckling.

Hållbarhetsprogrammet innehåller en vision för den hållbara utvecklingen av Myran med tillhörande stadsbyggnadsprinciper, inriktningsmål och åtgärder vilka är kategoriserade i fyra tematiska målområden: livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

Hållbarhetsprogrammet är framtaget av Enköpings kommun i nära samarbete med utvalda byggaktörer. Hållbarhetsprogrammet ska användas i alla steg av Myrans utveckling; från avtal, markanvisning, planprogram, detaljplan till projektering och bygglov.

#### **Stationsstaden**

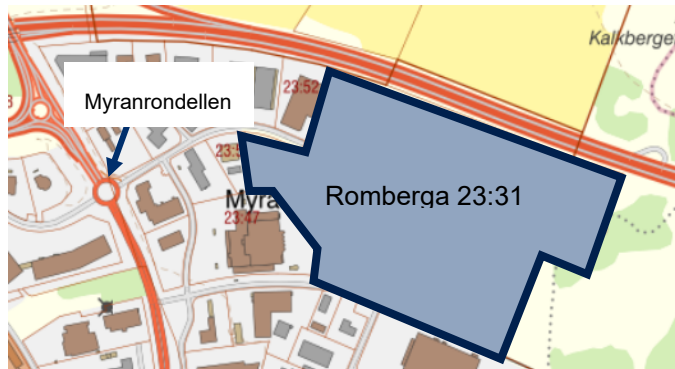
I den södra delen av Myran, närmast järnvägsstationen, pågår framtagande av ett planprogram. PLEX har sedan tidigare beslutat om positivt planbesked för flera fastigheter inom området. Planprogrammet planeras antas under 2024 och därefter kommer den första detaljplanen startas igång. Området planeras omvandlas från industri till bostäder med inslag av kontor, service och handel.



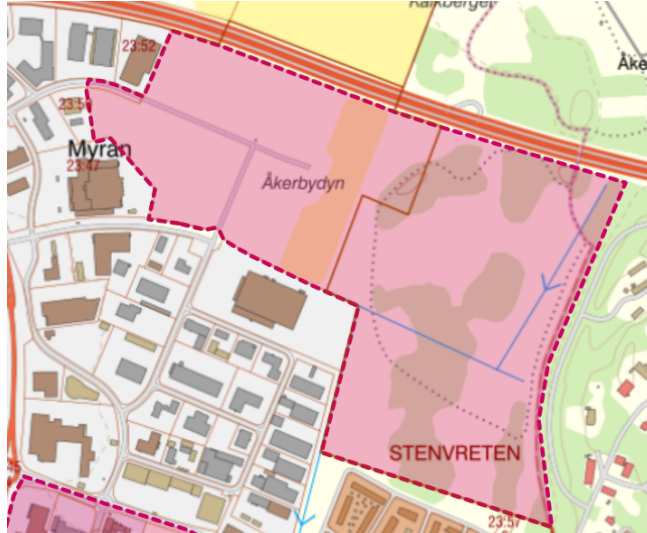
*Vision för Myran (Hållbarhetsprogram Myran, 2023)*

### **Avgränsning**

Exploateringsprojektet Norra Myran är geografiskt avgränsat till fastigheten Romberga 23:31. Projektet omfattar även förprojektering för Myranrondellen (utanför exploateringsområdet) som har behov av att kapacitetsstärkas vid utbyggnad av exploateringsområdet i och med ökad trafikallstring.



Detaljplaneområdet är geografiskt avgränsat till fastigheten Romberga 23:31 och del av fastigheten Enköpings Garnison 1:1.



Planområdet markerat med rosa.

### Ägarförhållande

Fastigheten Romberga 23:31 ägs av Enköpings kommun. Del av fastigheten Enköpings Garnison 1:1 ägs av Fortifikationsverket

### Tidigare fattade beslut

- Förvärv av fastigheten Romberga 23:31 2014 (KS2014/356)
- Antagande av Utvecklingsprogram för Myran (KS 2016-04-26)
- Plan för Enköpings stad (FÖP) antagen 2018. Myran ingår som en geografisk fördjupning med planeringsprinciper.
- Beslut om planuppdrag för Romberga 23:31 2018 (KS2018/300)
- Beslut om Markanvisning inom Romberga 23:31, Aros Auto AB (PLEX 2022-12-15, KS2022/971)
- Beslut om Markanvisning inom Romberga 23:31, ELG Enköping AB (PLEX 2023-03-01, KS2022/973)
- Beslut om Markanvisning inom Romberga 23:31, G&K Blank Fastigheter AB (PLEX 2022-03-01, KS2022/974)

## Vision

Exploateringsprojektet utgår från kommunala styrdokument och mål, med syfte att utvecklingen av området ska bidra till kommunens mål och planeringsinriktning.

Visionen nedan kompletterar visionen för stadsdelen Myran genom att integrera handel och verksamheter med en hållbar och innovativ stadsutveckling,

### **Vision: Norra Myran – Enköpings skyltfönster mot en hållbar framtid**

*Norra Myran är en del av en hållbar stadsdel som möter dagens och framtidens behov av handel och företagande med fokus på hållbarhet och innovation. Det är en plats med grönska och klimatanpassade lösningar som inspirerar till en klimatsmart livsstil, skapar en hälsosam miljö och stödjer biologisk mångfald.*

*Norra Myran har en upplevelsemässig miljö som lockar företag, invånare och besökare. Området erbjuder arbetsplatser, tjänster och service som kompletterar stadens centrum.*

## Effektmål

2035 är Norra Myran utbyggt. Effekten av projektet har bidragit till:

- Klimatsmart handels- och verksamhetsområde  
Utvecklingen av Norra Myran har bidragit till Enköping kommuns hållbarhetsmål inom de fyra övergripande målområdena livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster. Arbetet har genomförts i samverkan med fastighetsägare och med delaktighet från invånarna.
- Attraktivt och levande handels- och verksamhetsområde  
Norra Myran är ett attraktivt och levande område som har skapat fler arbetstillfällen och lockat fler besökare. Med ett brett utbud av butiker, tjänster och arbetsplatser kompletterar det både stadskärnan och Enköpings övriga utbud. Området är omgärdat av grönska och klimatanpassade lösningar, vilket bidrar till en hälsosam och inbjudande miljö. All bebyggelse uppfyller hög arkitektonisk kvalitet och smälter in i den grönskande omgivningen, i linje med stadsbyggnadsprinciperna för Myran.
- Tryggt, säkert och funktionellt trafiksystem  
Effektiva åtgärder i väginfrastrukturen och smart styrning av trafiken har bidragit till ett förbättrat trafikflöde, ökad trafiksäkerhet och förbättrade cykel- och gångvägar i Myran. Dessutom har satsningar på kollektivtrafiken lett till ökad tillgänglighet, minskade utsläpp och smidigare resor för både pendlare och boende, vilket gör den till ett hållbart alternativ för framtidens transportbehov.

- Ekonomisk tillväxt  
Området har fått ett högre ekonomiska värde genom fullt utbyggd verksamhetsmark med butiker, tjänster och arbetsplatser med ökat antalet etablerade företag. Utvecklingen har bidragit till ökat privata investeringar och attraktiva investeringsmöjligheter som stimulerar lokal ekonomisk utveckling. Den ekonomiska tillväxten är ett direkt resultat av de andra effektmålen; ett klimatsmart förhållningssätt, ett attraktivt och levande handelsområde samt ett tryggt och säkert trafiksystem.

### **Hållbarhetsmål**

Området ska utvecklas i enlighet med hållbarhetsprogrammets inriktningsmål och åtgärder genom planering, byggnation, förvaltning och drift. Kommunen och fastighetsägare ska ta fram handlingsplaner med klimatåtaganden i enlighet med hållbarhetsprogrammet.

- Aktiviteterna leder till stora utsläppsminskningar till år 2030.
- Aktiviteterna leder till att Enköpingsborna blir stolta över den stadsdel som växer fram.
- Antalet transporter minskar generellt
- Transporter som görs sker Co2-neutralt genom manuella transporter (gång, cykel), kollektivt, och med Co2-neutrala drivmedel ökar.
- Miljömässig byggande med fokus på klimatneutralitet
- Energi- eller resurseffektiviseringar vilket i sin tur leder till minskad miljöpåverkan
- Att varje aktör inspirerar och föregår med gott exempel

### **Produktmål**

Exploateringsprojektet ska leverera:

- Laga kraftvunnen detaljplan med markanvändning handel, kontor och lätt industri.
- Utbyggd allmän plats inom exploateringsområdet.
- Markanvisad och såld detaljplanelagd mark.
- Leveranserna ska bidra till och vara i linje med vision, effekt och hållbarhetsmålen för projektet.

### **Utredningsbehov**

Följande utredningar har tagits fram i arbetet med Norra Myran: trafikutredningar, hydrologisk utredning, dagvattenutredning, artskyddsutredning, motpartsgranskning av markanvisningsaktörer samt Fastighetsvärdering. Utredningarna har avropats från ramavtal eller genom direkt upphandling.

Under planeringsfasen (fasen mellan BP2 och BP3 i exploateringsprocessen) finns behov av förprojektering av allmän plats.

### **Organisation**

Exploateringsprojektet är huvudprojekt och i huvudprojektet ingår delprojekt detaljplan och delprojekt genomförande.

Exploateringsprojektet drivs av verksamheten Mark- och exploatering. I projektet deltar mark- och exploatering (exploateringsprojektledare och genomförandeprojektledare), strategisk planering (planarkitekt, VA-strateg, kommunekolog, delprocessledare Klimatneutrala Enköping), allmän plats (trafik och park), VA, näringsliv, ekonomi och kommunikation.

En styrgrupp finns för exploateringsprojektet. Styrgruppen består av verksamhetschefer från mark- och exploatering (projektägare), strategisk planering, allmän plats, VA och business controller.

Delprojekt detaljplan drivs av verksamheten Strategisk planering. Projektägare är enhetschef för detaljplanering.

För projekt i Myran har ett kvalitetsråd bildats. Rådet är en utpekad och fast grupp som fungerar rådgivande inom arkitektur- och gestaltungsfrågor för alla projekt som drivs på Myran. Rådet ger stöd kring implementeringen av stadsbyggnadsprinciperna och utformningen av respektive projekt. Mötet mellan rådet och projektet ska bidra till att höja kvaliteten i gestaltningen och utformningen, vilket i sin tur bidrar till målen med Myran. Kvalitetsrådet består av representanter från Strategisk planering, Mark- och exploatering, Allmän plats, Upplevelseförvaltningen, Miljö- och byggnadsförvaltningen, arkitekt från samarbetspartner European.

### **Tidplan**

Tidplan för projektet finns i bilaga 1.

### **Exploateringsekonomi**

I projektbudgeten ingår:

- Planering, projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet.
- Framtagande av detaljplan inklusive utredningar.

- Kostnad för förprojektering för Myranrondellen.
- Kommunala tjänstepersoners nedlagda tid i projektet.

Kostnaderna finansieras genom intäkter från försäljning av mark inom exploateringsområdet.

#### **Bedömning av kostnader och intäkter**

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

<b>Intäkter</b>	
<i>Försäljning verksamhetsmark</i>	90 mnkr
<b>Kostnader</b>	
<i>Markförvärv, detaljplan, utredningar, utbyggnad allmän plats, projektledning m.m.</i>	75 mnkr

#### **Prognos för Planera-fasen**

Prognos för kvarstående kostnader för utredningsbehov under planera-fasen är 700 000 kr (förprojekteringar, nedlagd tid).

#### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kostnader för planering, projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet finansieras av markintäkter från försäljning av mark inom exploateringsområdet.

Kostnader för detaljplan regleras genom plankostnadsavtal mellan Strategisk planering och Mark- och exploatering.

VA:s investeringskostnader för anläggningar inom exploateringsområdet finns med i långsiktig investeringsbudget och driftkostnader finns med i kommande års prognoser. VA:s investerings- och driftkostnader hanteras inom VA-taxan.

Kommande driftkostnader för allmän plats kommer kräva tilldelning av budgetram, vilket kommer att hanteras i kommande budget.

Utifrån resultat av förprojektering av Myranrondellen kommer kommande investeringskostnader för allmänna gatanläggningar utanför exploateringsområdet att hanteras i kommande budget för allmän plats.



### **Avtal**

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med tre aktörer (markanvisningarna omfattar ca hälften av exploateringsområdet). Resterande mark planeras markanvisas när detaljplanen är antagen.

Markanvisningsavtalen innehåller målsättningar och krav på att markanvisningsaktörerna ska vara en aktiv samarbetspartner i arbetet med utvecklingen av området. Aktörerna ska ta fram aktörsspecifika handlingsplaner med aktiviteter utifrån hållbarhetsprogrammets stadsbyggnadsprinciper, inriktningsmål och åtgärder.

Markanvisningarna kan fullföljas med marköverlåtelseavtal när byggaktörerna har visat hur hållbarhetsprogrammet förverkligas i aktörsspecifika handlingsplaner. Handlingsplanerna ska godkännas av styrgruppen för exploateringsprojektet. Eventuella avsteg ska motiveras.

Marköverlåtelse sker efter godkänd handlingsplan och beviljat bygglov.

### **Risker**

Risker under planera-fasen:

- **Ekonomi:** om detaljplanen inte vinner laga kraft innebär det att kommunen inte kan fullfölja markanvisningar med markförsäljningar och få täckning för nedlagda kostnader.
- **Tid:** en försenad detaljplanprocess kan medföra ökade kostnader för projektet genom nedlagd tid, behov av kompletteringar etc.
- **Kvalité:** detaljplanen, markförsäljningar och utbyggnad ska bidra till måluppfyllnad för projektet. Kvalitetssäkring och uppföljning krävs för att säkerställa att projektet når målen.

### **Påverkan på annan nämnd**

Teknisk nämnd påverkas genom investerings- och driftsbudget för VA och allmän plats.

### **Kommunikation**

En kommunikationsplan för projektet ska tas fram.

### **Behov av mandat**

Genom detta inriktningsbeslut får verksamheten mark- och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet för Norra Myran fram till detaljplanens antagande.

### **Nästa beslutstillfälle**

Kommande beslutstillfällen:

- Beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplan
- Investeringsbeslut för exploateringsprojektet (BP3) (beslutet tas i samband med antagande av detaljplanen).

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-30

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Johanna Appeltofft  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun

### **Beslutet skickas till:**

Verksamheten mark och exploatering, för åtgärd