ANTAGANDEHANDLING
2026-11-03

Ärendenummer
KS 2018/300

Detaljplan för Romberga 23:31, m.fl.

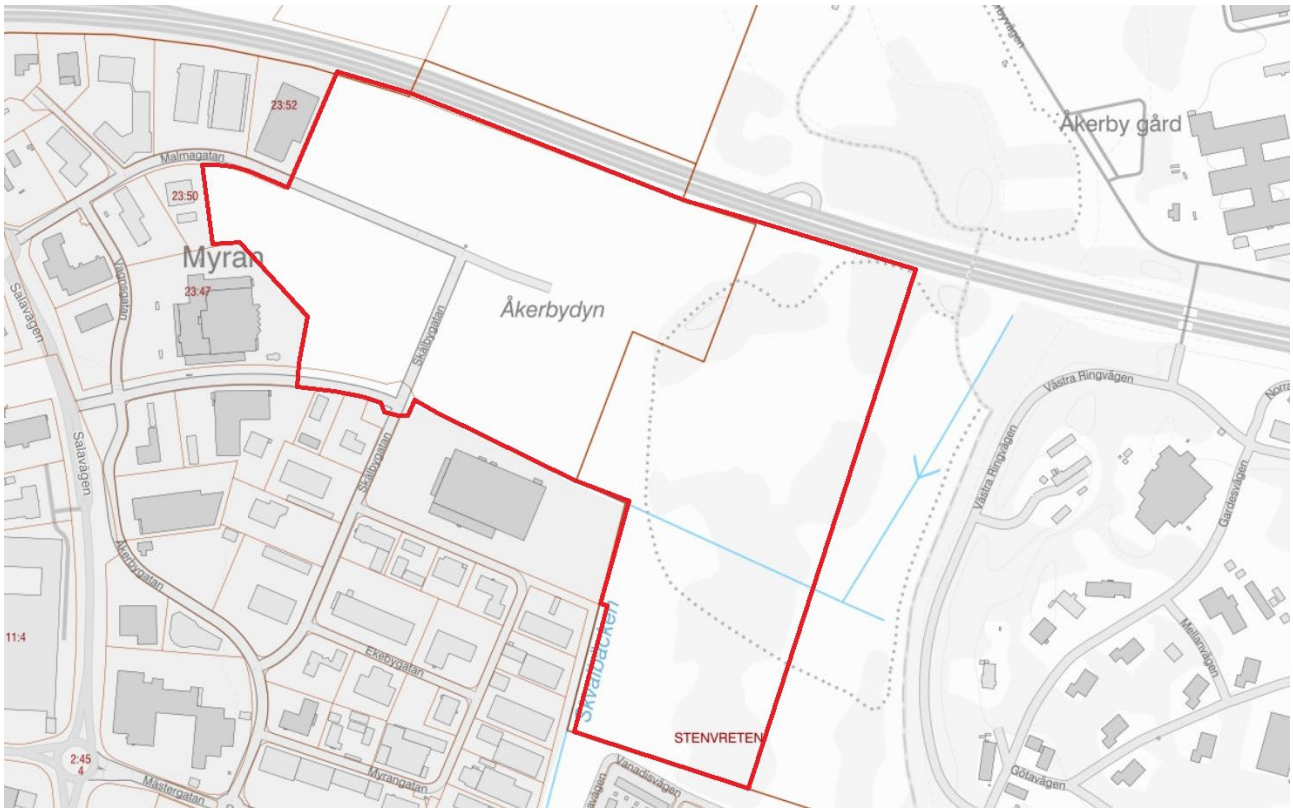
Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2026–11–03
- Planbeskrivning, 2026–10–19
- Fastighetsförteckning, 2026–05–25
- Samrådsredogörelse, 2026–05–04
- Utlåtande, 2026–11–03

ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

INLEDNING 3
Planens syfte och huvuddrag 3
Bakgrund 3
Kommunens bedömning 4
Planprocessen 4
Plandata 4
Tidigare ställningstaganden 5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 14
PLANFÖRSLAGET 33
KONSEKVENSER 64
GENOMFÖRANDE 81
Organisatoriska frågor 81
Fastighetsrättsliga frågor 82
Ekonomiska frågor 84
Tekniska frågor 84
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 85

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000–0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för handel, kontor och kommersiella verksamheter av icke störande karaktär i norra del av verksamhetsområdet Myran i norra Enköping. Ett sådant utbud av verksamheter bedöms ta vara på det attraktiva läget och stärka Myran som ett attraktivt och blandat verksamhetsområde.

Syftet är också att sätta ett ramverk för uppföring av byggnader och iordningsställande av allmän platsmark så att de kan präglas av funktionella och estetiska kvaliteteter som saknas i resten av Myran-området. Detta för att säkerställa variation i byggnadsformer, hushöjder och arkitektoniskt uttryck i tilltalande och samtida arkitektoniska former med fokus på hållbara materialval.

Dimensionering av ytor inom såväl allmän platsmark som kvartersmark syftar till att ge tillräckligt med plats för kvalitativa livsmiljöer med goda förhållanden för ljusinsläpp, ventilation och ytor för utevistelse.

Gator dimensioneras för att ge plats för både oskyddade trafikanter, fordon och grönska i gaturum. Genom möjligheter för trädplantering bland annat i gaturummen tillför trädens ekosystemtjänster (estetiska, renande, temperaturutjämnande, dagvattenreglerande) som saknas inom befintliga verksamhetsområdet Myran. Det kan bidra positivt till mikroklimat och luftkvalitet och säkerställa förutsättningar även för en ansvarsfull dagvattenhantering i gaturummet.

För att främja kollektivtrafik och hållbart resande avses med detaljplan säkerställa även plats för en ändhållplats för stadbusslinje i centrala delen av planområdet. Med detta ska tillgängliggöras planerade verksamheter med kollektivtrafik som i sin tur skulle kunna avlasta trafikapparaten från onödiga bilresor.

Naturytor i planens sydöstra och östra del är till för att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster samt ge plats för dagvattenhantering och artskydd.

Naturmarken kommer att ingå i kommunägd- och förvaltad naturmark i stadsmiljön. Här kommer naturmark sparas och förvaltas för att gynna rekreation och biologisk mångfald. Marken kan användas för att anlägga våtmark för fördröjning av bakgrundsvatten i syfte att minska översvämningsrisker nedströms.

Bakgrund

2014 förvärvade kommunen fastigheten Romberga 23:31 med avsikt att markanvisa den till företag för etablering av handels- och verksamhetslokaler.

Kommunens bedömning

I beslut om planbesked från 31 maj 2018 beslutade kommunen om att pröva en ändring av detaljplanen enligt Utvecklingsprogram för Myran från 2016.

Underlag till beslutet var Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att önskad markanvändning är förenlig med FÖP:ens intentioner. Att inleda planläggningen med ett planprogram bedöms som överflödigt.

Genomförande av detaljplanen bedöms kunna medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken. Särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas utan miljökonsekvenserna kan beskrivas i den ordinarie planbeskrivningen.

Planändringen bedöms kunna ha stor betydelse för allmänheten och därför föreslås att planprocessen bedrivs med utökat planförfarande.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Preliminär tidplan är:

Beslut om planbesked	2018-05-31
Beslut om samråd	2024-12-03
Samråd	2025-01-14 - 2025-02-07
Beslut om granskning	2026-05-20
Granskning	2026-06-04 – 2026-06-26
Beslut om antagande PLEX-utskott	202X-XX-XX
Beslut om antagande KS	202X-XX-XX
Beslut om antagande KF	202X-XX-XX

Plandata

Lägesbestämning

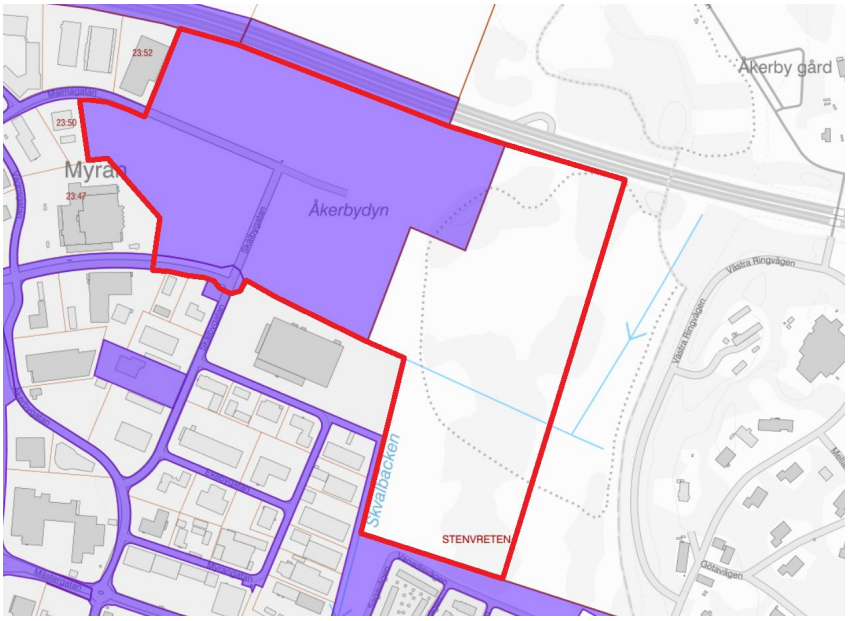
Planområdet ligger i norra utkanten av Enköpings tätort, strax söder om motorvägen E18. I norr avgränsas planområdet av motorvägen, i väst och söder av befintliga verksamheter och bostadsområdet Älvdansen samt i öst av naturområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 25,55 ha.

Markägo-förhållanden

Planområde omfattar tre fastigheter, Romberga 23:31 och del av Romberga 23:14 i kommunal ägo samt del av Enköpings Garnison 1:1. Enköpings kommun och Fortifikationsverket, fastighetsägare till Enköpings Garnison 1:1, har tecknat Intentionsavtal om att del av Enköpings Garnison 1:1 ska planläggas som allmän platsmark NATUR, och att kommunen ska förvärva området.



Figur 1. Markägoförhållanden inom området. Markerade fastigheter ägs av Enköpings kommun. Planområdet markeras med röd linje.

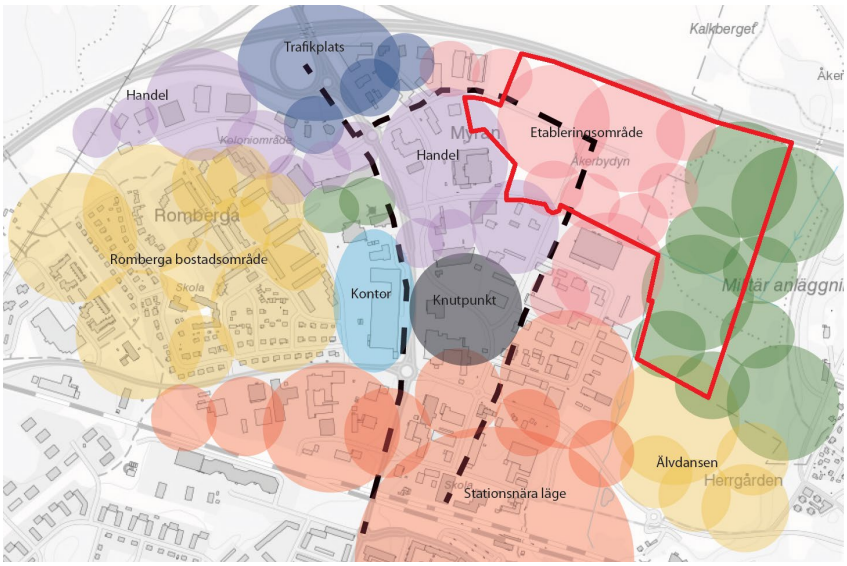
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområde ingår i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018 (FÖP). Analys samt planeringsprinciper som anges i FÖP:en görs i form av en geografisk fördjupning.

FÖP

Generella planeringsinriktningar från Utvecklingsprogram för Myran, som har antagits 2016 har till en stor del inarbetats även i FÖP. Det vill säga att fastighet Romberga 23:31 föreslås exploatera för ett nytt verksamhetsområde.



Figur 2. Utsnitt ur fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort.

Utav alla planeringsprinciper för Myran som anges i FÖP:en är följande punkter mest relevanta för aktuellt planområde:

- En trafikutredning ska tas fram för hela Myran-området,
- Ett nytt stråk kan behöva skapas parallellt med Salavägen längs Åkerbygatan-Skälbygatan,
- Myran-området behöver tillgängliggöras för oskyddade trafikanter,
- Felande länkar i gång- och cykelvägnätet behöver byggas ut med separering mellan fordonen,
- Kollektivtrafiken i området är prioriterad vid en översyn av stadstrafiken,
- I området bör man sträva efter en samlokalisering av parkeringsytor,
- Befintliga grönytor och det gröna stråk som omger huvuddiket genom området skall beaktas och om möjligt utvecklas,
- Särskild hänsyn ska tas till gestaltning av bebyggelsen i skyltläget ut mot E18,
- Vid revideringar av planer, även för redan hårdgjorda ytor, ska möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten ses över,
- Mark behöver avsättas för hantering av dagvatten i ett större sammanhang,
- Hänsyn måste tas till grundvattenförekomsten i Enköpingsåsen vid exploatering och markarbeten där det finns risk för påverkan på grundvattnet.

Gällande detaljplaner

Fastighet Romberga 23:31, som utgör en del av aktuella planområdet, ingår i gällande detaljplan 411. Detaljplan har vunnit laga kraft 2007-04-17 med genomförandetid på 10 år från den dagen planen vann laga kraft. Genomförandetid gick ut 2017-04-17.



Figur 3. Gällande detaljplan 411 från 2007.

Enligt gällande detaljplan 411 är fastighetens västra halva planlagd för handel och kontor (H, K) med specificering H_1 som innebär att handel får endast lokaliseras i bottenplan och H_2 som innebär handel med inriktning sällanköpshandel medan dagligvaruhandel och beklädnad får maximalt utgöra 20% av bruksarea.

Fastighetens östra halva är planlagd för bilservice (G) samt lager partihandel (U_1).

Byggrätter regleras med gällande detaljplan 411 med geometrier (olika egenskapsområden - byggbara delar och prickmark som inte får bebyggas) samt med planbestämmelser som reglerar högsta totalhöjd i meter och största bruksarea i kvadratmeter för butiker.

I och med att aktuell detaljplan omfattar även en kort sträcka av Lastbilsgatan innebär det att även liten del av gamla stadsplanen 170 från 1985 påverkas av aktuell detaljplan. Genomförandetid för stadsplanen har gått ut.

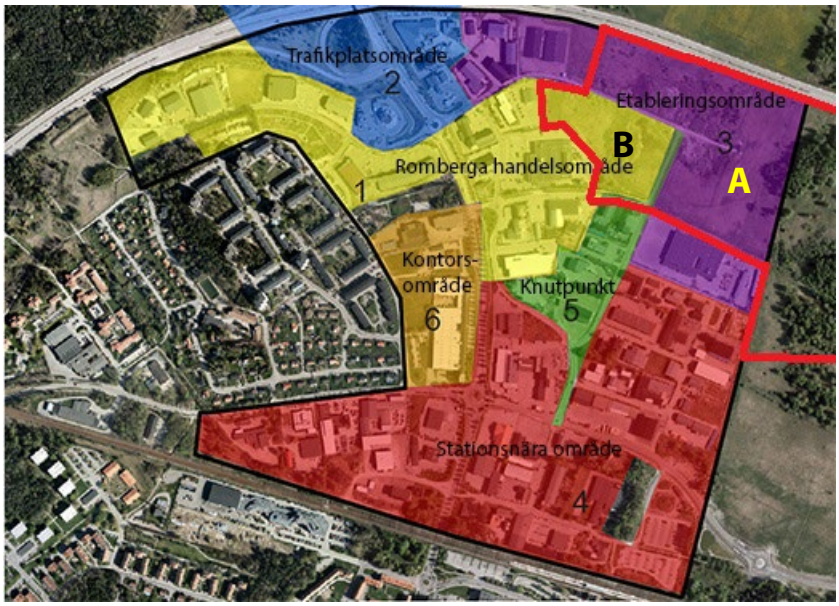
Del av Lastbilsgatan som ingår i aktuell detaljplan (markerat med röd linje i figur 4) är enligt stadsplanen 170 planlagt som allmän plats GATA (körbana) och som PARK ELLER PLANTERING (grön remsa utmed körbanans norra sida inklusive gång- och cykelväg).



Figur 4. Gällande stadsplan 170 från 1985. Del av stadsplanen som ingår i aktuell detaljplan markeras med röd linje på bilden ovan.

Program för planområdet

För att utreda behoven och planområdets potential tog kommunen, i samverkan med fastighetsägarna och verksamhetsutövarna i Myran-området, fram ett utvecklingsprogram för Myran under åren 2014–2016.



Figur 5. Utsnitt ur Utvecklingsprogram för Myran (2016) med förslag till lokalisering av olika typer av verksamheter.

I utvecklingsprogrammet föreslås att del av planområdet mot E18 är ett etableringsområde (markerat med A i figur 5 ovan) bäst lämpat för skrymmande handel. Enligt utvecklingsprogrammet var det önskvärt med några tillskott av typ av handel som idag inte finns i Enköping som skulle utgöra ett "dragplåster" samt som skulle med sin utformning mot E18 utgöra "Enköpings skyltfönster". Syftet var att locka fler att stanna i Enköping och Myran samt få fler Enköpingsbor att handla på hemmaplan.

Sydvästra delen av fastighet Romberga 23:13 bakom ICA Maxi (markerat med B i figur 5) ska enligt utvecklingsprogrammet exploateras med kompletterande handel.

Miljökonsekvens-beskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts i samband med framtagande av detaljplanen. Syftet med undersökningen är att bedöma om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

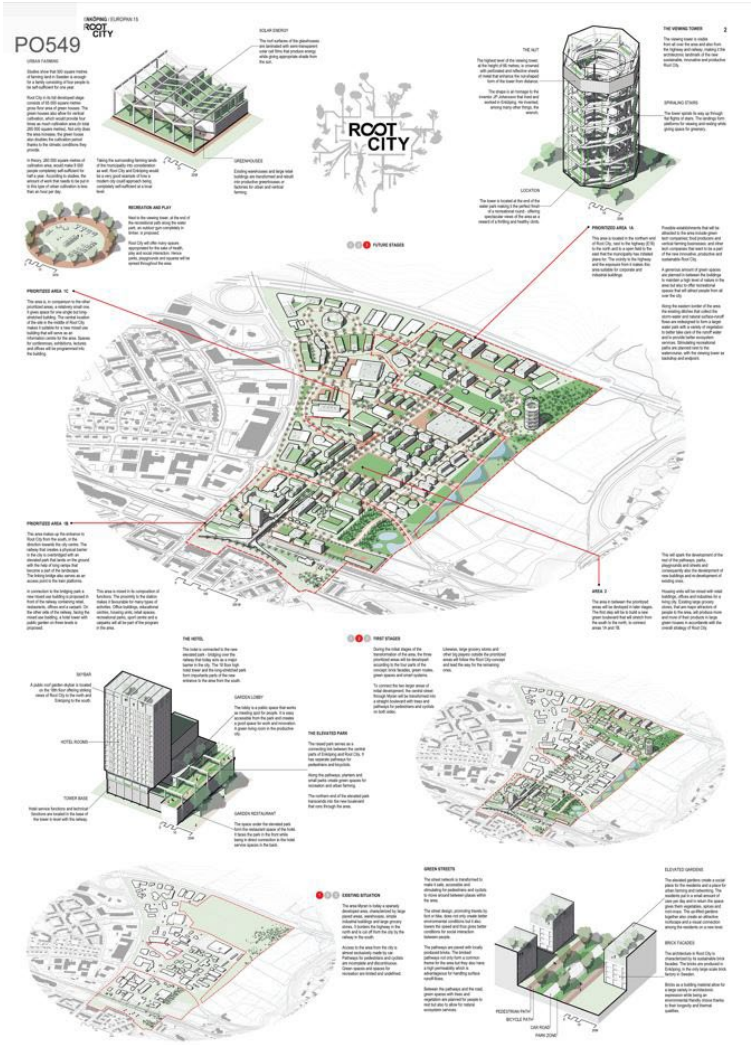
I undersökningen har kommunen funnit att genomförande av detaljplanen bedöms kunna antas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan *betydande miljöpåverkan* som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Med anledning av detta bedömer kommunen att miljökonsekvenserna kan beskrivas i ordinarie planbeskrivningen och att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram.

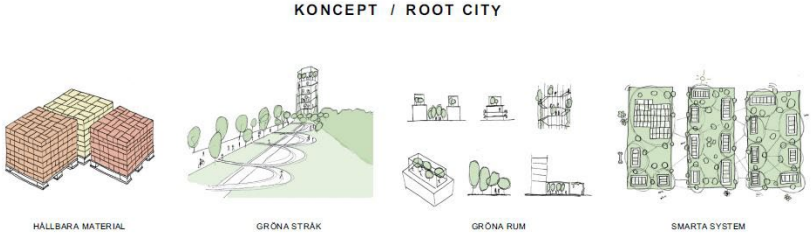
Kommunala beslut i övrigt

Europan 15 – Den produktiva staden

År 2019 deltog Enköping med stadsdelen Myran i Europan som är en stor europeisk arkitekttävling för unga arkitekter. En internationell jury utsåg det vinnande konceptförslaget "*Root City*". I förslaget visualiseras hur Myran kan utvecklas till en hållbar stadsdel med gröna stråk och gröna rum, och med klimatsmarta energi-, avfalls- och kommunikationslösningar. *Root city*-förslaget har varit tongivande i hållbarhetsprogram för Myran och är relevant utgångspunkt för aktuell detaljplan.

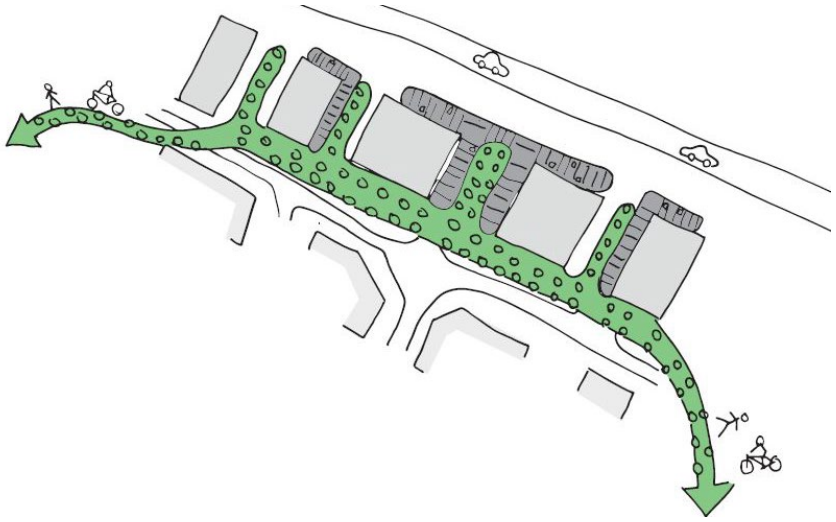


Figur 6. Utdrag ur vinnande tävlingsförslag Root City som visar hur olika områden och hur olika aspekter borde hanteras och gestaltas.

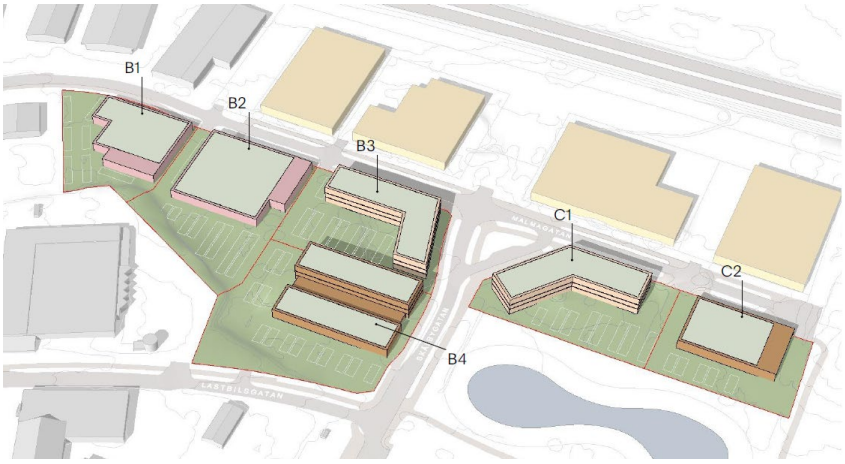


Figur 7. Root City - koncept

På uppdrag av kommunen har det vinnande arkitektteamet utvecklat koncept från vinnandeförslaget. Konceptet har vinnande arkitektteamet utvecklat under 2025 till en volymstudie vars syfte var att analysera och illustrera möjlig framtida bebyggelse på de ej markanvisade tomterna B och C. Med detta skapas underlag för både detaljplan och framtida markanvisningsprocess.



Figur 8a. Root City - koncept för delområde A inom planområdet. Källa: Reflex + Studio S, 2022.



Figur 8b. Root City - Utdrag ur volym- och parkeringsstudie, Scenario 3: Mix. Källa: Reflex + Studio S, 2025-05-22

Norra Myran

Enköpings skyltfönster mot en hållbar framtid

Enköpings kommun har satt upp en långsiktig och ambitiös vision för en klimatneutral kommun. Enköpings kommun har tecknat ett klimatkontrakt inom ramen för det nationella innovationsprogrammet *Viable Cities*. Genom klimatkontraktet har kommunen tagit på sig ansvaret att konkret bidra till att öka takten i det strategiska, taktiska och operativa arbetet med klimat- och hållbarhetsfrågor och därmed bidra till att vara en nationell och internationell föregångare i städers klimatomställning tillsammans med de övriga kommuner som också ingår i det nationella innovationsprogrammet.

Inom ramen för klimatkontraktet pågår utvecklingsarbetet "*Klimatneutrala Enköping 2030*". Det innebär att Enköping ska öka sin förmåga till att bli klimatneutralt 2030, med ett gott liv för alla kommunens medborgare.

Myran är kommunens testbädd för arbetet inom *Viable Cities* vilket gör utvecklingen av Norra Myran till en mycket viktig del i strävan mot det övergripande effektmålet om klimatneutralitet.

Hållbarhetsprogrammet för Myran

För att konkretisera vad Klimatneutrala Enköping innebär för testbädden Myran har ett Hållbarhetsprogram tagits fram. Hållbarhetsprogrammet är framtaget av Enköpings kommun i nära samarbete med byggaktörer som kommunen har tecknat markanvisningsavtal med samt med experter och parter knutna till *Viable Cities*. Hållbarhetsprogrammet är framtaget med stöd av *Citylab*-metodiken vilket innebär att det finns en genomarbetat och tydlig koppling till *Agenda 2030*-målen. Detaljplanen är första steget som tas för att konkretisera vad hållbarhetsprogrammet betyder för Norra Myran.

Innehållet i hållbarhetsprogrammet för Myran har formulerats utifrån lokala förutsättningar, behov och utmaningar. Hållbarhetsprogrammets syfte är att uppmuntra byggaktörer att jobba efter sina mest hållbara idéer. Programmet riktar sig därför till såväl kommunen, privata fastighetsägare och verksamhetsutövare och gäller för såväl allmän platsmark som kvartersmark.

Hållbarhetsprogrammet innehåller en vision, stadsbyggnadsprinciper och fyra målområden: livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster. Varje målområde är sedan nerbrutet i specifika inriktningsmål och åtgärder som föreslås för att uppnå de delmålen.



Figur 9. Hållbarhetsprogram för Myran – Tematiska målområden

Varje målområde är sedan nerbrutna i specifika inriktningsmål och åtgärder och ansvariga parter. Hållbarhetsprogrammets stadsbyggnadsprinciper, inriktningsmål och åtgärder ska implementeras via aktörsspecifika handlingsplaner. Det innebär att respektive aktör bryter ned hållbarhetsprogrammet och applicerar det på sitt projekt och beskriver hur det projektet bidrar till den totala måluppfyllelsen och samverkansprocessen.

Markanvisningsavtal

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har 2022 och 2023 beslutat om markanvisning av mark inom planområdet till tre aktörer inom sällanköpshandel. Markanvisningarna avser mark inom delområde A, närmast E18. Markanvisningsaktörerna har varit delaktiga i framtagande av Hållbarhetsprogram samt samverkat med kommunen i detaljplaneprocessen. Resterande kvartersmark inom delområde B och C inom planområdet kommer markanvisas vid senare tillfälle. Det huvudsakliga innehållet i markanvisningsavtalen framgår under avsnittet Genomförande.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Riksintressen

Försvarsmakten

Fastigheten Enköpings garnison 1:1 ligger inom riksintresset *Enköpings skjutfält med skjutbanor och det tillhörande påverkansområdet för buller eller annan risk.*

Detta innebär att kommunen inom det området behöver remittera Försvarsmakten följande typer av ärenden eller projekt:

- Plan- och bygglovsärenden oavsett byggnadshöjd och typ av åtgärd (gäller inte åtgärder som är helt planenliga).
- Områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken (så som naturreservat, vattenskydd med mera).
- Vägar, så som vägplaner.
- Större avverkning av skog.
- Kablar och ledningar.

För att säkerställa att ovannämnt riksintresse inte äventyras eller på något annat sätt negativt påverkas i samband med planens genomförande remitterar kommunen förslag till detaljplan till Försvarsmakten under planprocessens remisstider, samråd och granskning.

Kommunikation

Planområdet angränsar direkt till riksintresse för kommunikationer (motorväg E18). Motorväg E18 ingår i det av EU utpekade *Trans-European Transport Network* (TEN-T). Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. E18 är en väst-östlig förbindelse som förbinder Stockholm med Oslo via Västerås, Örebro och Karlskoga.

Motorväg E18 är en del av det utpekade kollektivtrafiknätet (sträckorna Stockholmslänsgräns - Örebro och Hallstahammar - Enköping) och hela sträckan ingår i det utpekade arbetspendlingsnätet. Motorväg E18 i delen som passerar genom Enköpings kommun är också utpekat som huvudled för transport av farligt gods.

Natur

Mark och vegetation

Den del av detaljplanen där den huvudsakliga exploateringen planeras, fastigheten Romberga 23:31 har tidigare varit jordbruksmark tillhörande byn Åkerby. Området brukades först som ängs- och betesmark därefter under 1900-talet som åkermark.

Av historiska kartor och flygbilder framgår att marken var svårdränerad och benämndes därför "Åkerbydyn", även i sentida kartor. Markutfyllnader under senare decennier har skurit av dräneringen vilket lett till flera instängda grunda vattensamlingar. I ett par av dessa vattenmiljöer har lekande groddjur påträffats, se avsnittet "Skyddade arter" nedan. I övrigt utgörs fastigheten av igenväxningsmark på fyllnadsmassorna, där unga viden och lövträd etablerats eller igenväxande tidigare åkermark på gyttjelera som i domineras av trivial gräsvegetation. Den invasiva arten kanadensiskt gullris förekommer spritt i området. I fastighetens sydöstra del där markanvändningen allmän plats "Natur Fördröjning" föreslås dominerar öppen gräsmark. Längst i sydost är marken låglänt och säsongsvis fuktig i närheten av ett vattenfyllt dike (Skvalbäckens västra gren).

Den östra delen av planområdet, garnisonsfastigheten som föreslås som allmän plats NATUR utgörs i den nordvästra delen av en trädbevuxen sidoås till Enköpingsåsen. Övrig mark på garnisonsfastigheten har även liksom Åkerbydyn tidigare varit jordbruksmark, först brukad som ängsmark och därefter som åkermark innan den övergavs för att växa igen. Även här är jordarten gyttjelera och marken har varit ännu mer svårdränerad än vid Åkerbydyn och området gavs det lokala populärnamnet "Kyrkoherdens fiskvatten". Sedan mitten av 1900-talet har de lågländtaste delarna kring det avvattnande diket "Skvalbäcken" successivt vuxit igen med lövträd, främst triviallöv av björk, sälg och hägg till en triviallövskog eller svämskog.

Skvalbäckens avrinningsområde omfattar närmare 900 hektar naturmark, skogs- och jordbruksmark uppströms Kyrkoherdens fiskevatten. Avrinningsområdets storlek medför återkommande höga flöden i Skvalbäcken vilket i kombination med omgivande låglänt mark mellan motorvägen och nedströms liggande bostadsområdet Älvdansen resulterar i att område på flera hektar blir översvämmade. Detta svämplan motsvarar ungefär utsträckningen av triviallövskogen och vid höga flöden är så mycket som cirka 7–8 hektar översvämmade. Triviallövskogen har nått en sådan ålder att den börjat självgallra. I den typen av skogsmiljö trivs fågelarterna stjärtmes, entita och mindre hackspett som alla har observerats i området. I utkanten av svämskogen har två dammar anlagts med syftet att de ska erbjuda lekvatten för de groddjur som hitintills lekt i vattensamlingarna inom planerat exploateringsområde.

Skyddade arter

Vattensamlingar som finns i centrala delen av fastighet Romberga 23:31 (se figur 10) och därmed möjligt groddjurshabitat var anledning till att kommunen har med hjälp av naturvårdskonsult låtit utföra en fördjupad artinventering av groddjur under våren 2021.

Resultatet från inventeringen har visat att mindre vattensalamander och åkergroda har nyttjat vattensamlingarna inom fastighet Romberga 23:31 och tänka exploateringsområdet som lekvatten. Åkergroda är skyddad genom 4 § artskyddsförordningen och mindre vattensalamander genom 6 § i samma förordning. Detta innebär att man antingen behöver ta hänsyn till arterna i den kommande planläggningen eller söka artskyddsdispens för att ta livsmiljön i anspråk. Dispens var dock inte möjlig för ändamålet med planen.



Figur 10. Fynd av groddjur (Calluna AB, 2021).

En artskyddsutredning baserad på habitatnätverksanalys togs därför fram av samma naturvårdskonsult 2022. Enligt utredningen föreslås ett antal skyddsåtgärder, däribland nya lekvatten och kringliggande övervintringsmöjligheter som ska säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion för åkergrodornas behov.

Utifrån det har kommunen under vårvintern 2025 anlagt nya lekvatten och övervintringsplatser i form av två dammar med permanent vatten. Syftet med de åtgärderna var skapa lekvatten för en lokal population av den skyddade arten åkergroda.

De nya dammarna är placerade längs ett dike som är så pass vattenförande att det säkerställer en god vattentillgång året runt. Dammarnas placering framgår av figur 11. Första våren med de nya dammarna visade ingen grodlek i de nyanlagda vattnen men väl romsamlingar i ursprungliga vattensamlingarna. Dessa romsamlingar torkade dock ut på grund av alltför lite vatten. Inför våren därpå, våren 2026 har länsstyrelsen beviljat dispens för flytt av grodrom för att undvika upprepning av 2025 års torra senvår.

Länsstyrelsen har i sitt beslut Dnr. 4990–2025 från 17 december 2025 beviljat dispens från förbuden i 4a § samt 6 § artskyddsförordningen för att flytta groddjur från sitt lekvatten till anlagd damm i Myran-området, i Enköpings kommun.

Dispensen ges under förutsättningar att:

- flytten genomförs i enlighet med ansökningshandlingarna,
- en envägsbarriär upprättas mellan det befintliga lekvattnet och de nya dammarna, samt att
- Länsstyrelsen meddelas när arbetet påbörjas och när det är avslutat.

Dispens för flytt har utnyttjats, ett flertal romsamlingar har flyttats från vattensamlingar inom fastighet Romberga 23:31 (som anges i ansökan om dispens) till de nya dammarna och dispensbeslutets villkor har följts. Detta blir till en ny planförutsättning som innebär att befintliga vattensamlingar inom fastighet Romberga 23:31 blir möjligt att ta bort för att ge plats för exploatering.



Figur 11. Placering av nya groddjursdammarna (färdigställda våren 2025)

I samband med undersökningen har en analys av marktäckedata samt en habitatnätverksanalys genomförts för att kartlägga lämpliga livsmiljöer samt spridningsmönster för groddjur.

Utförlig metodbeskrivning av habitatnätverksanalysen redovisas i sin helhet i framtagen artskyddsutredning (se rapport *Artskyddsutredning åkergroda Myrans handelsområde i Enköping, Calluna AB, rapport 2022-01-19*).

I naturområdets låglänta lövskog har två rödlistade fågelarter, mindre hackspett och entita noterats. Båda arterna är liksom alla vilda fåglar fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen men dessa båda arter har minskat så pass mycket att de är rödlistade som nära hotad, NT (*near threatened*).

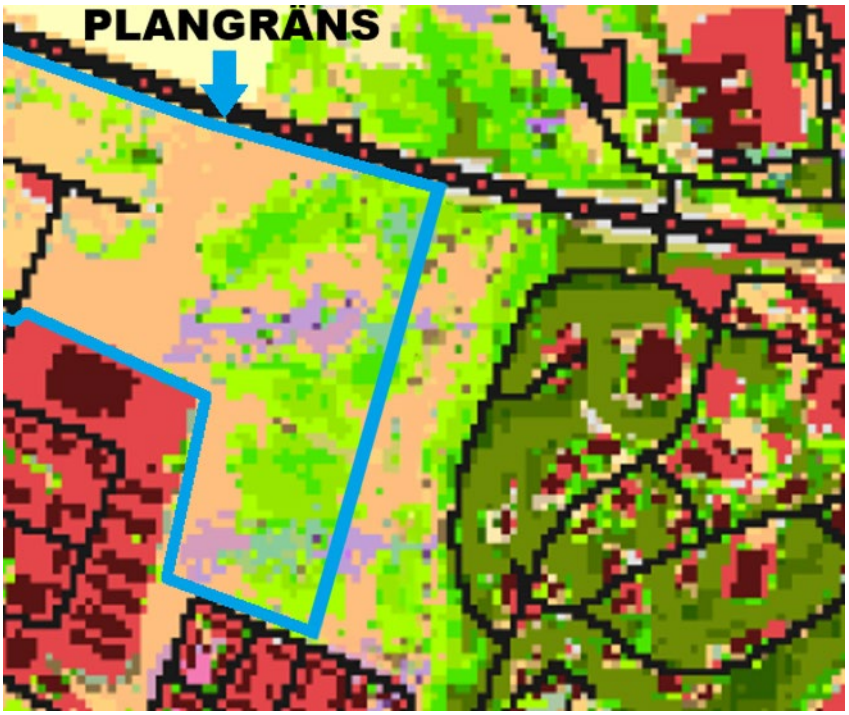


Figur 12. Kartbilden från artportalen visar rapporter av mindre hackspett under häckningssäsong, vårarna 2024–2025.

I Boverkets vägledning "*Artskyddet i samhällsplaneringen, Rapport 2026:12 utgiven i mars 2026*" beskrivs hänsynsbehov till exempelarten mindre hackspett enligt följande:

"*Vid planerade påverkan på artens livsmiljöer bör bedömningar göras för att säkerställa att populationen av mindre hackspett kan bibehållas på en tillfredställande nivå utan att skada artens livsmiljöer, viloplatser eller fortplantningsområden.*" Vidare: "*För en lyckad häckning krävs revir på cirka 40 hektar äldre lövskog inom ett område på upp till 200 hektar, större vid uppsplittrad lövskog.*" Arealuppgiften är hämtad från Artdatabankens beskrivning av mindre hackspettens ekologi.

Den samlade arealen lövskog inom naturområdet (mellan bostadsområdet Älvdansen och motorvägen) uppgår till cirka 11 hektar. Medräknat lövskogsförekomst omedelbart norr om E 18 är lövskogsarealen totalt ca 14 hektar inom en radie på cirka 800 m, en cirkel med arean cirka 200 hektar. Mindre hackspett har dock noterats under häckningssäsong, vid ett tillfälle i slutet av juni med minst två individer då det även fanns indikationer på att ungar hördes. Äldre bohål har noterats i utkanten av svämskogen. Lövskogens förutsättningar för att vara tillräcklig för ett varaktigt revir har inte kunnat bedömas. Arealen lövskog är med marginal tillräcklig för att uppfylla krav på revirstorlek hos fågelarten entita vars revir är 4–5 hektar stort.



Figur 13. Kartbilden visar Nationella Marktäckedata, NMD 2023. Ljusgröna ytor är lövskog.

Så länge den lövrika lövskogen på den låglänta marken - svämskogens areal inom NATUR-området kan behållas bibehålls även arealen livsmiljö för de två fågelarterna.

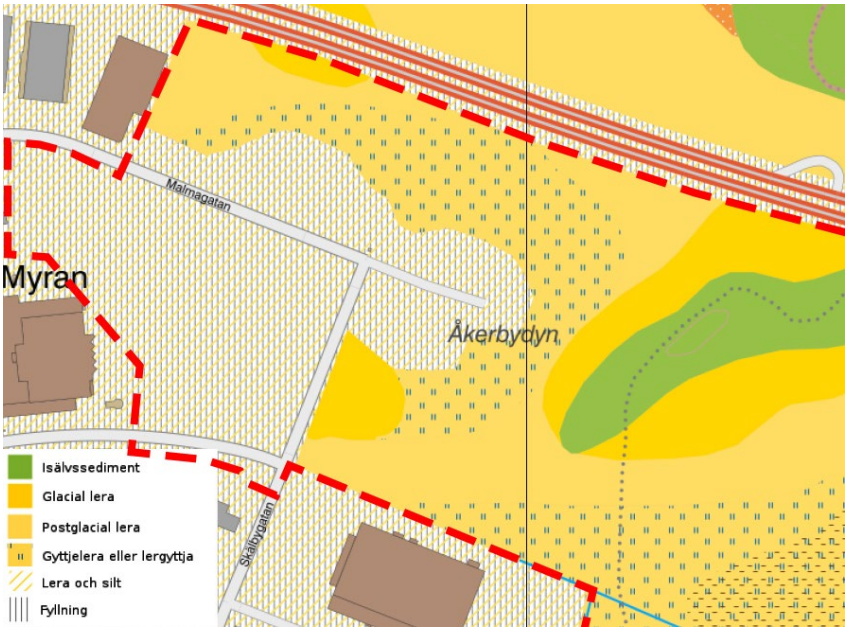
Geotekniska förhållanden

2007 tog konsultföretag *Bjerking AB* på uppdrag av dåvarande fastighetsägare (*Skanska Sverige AB*) fram en geoteknisk undersökning med uppdrag att undersöka förutsättningarna för grundläggning med pålar till fast botten. Underökningen gjordes med totalt 9 sonderingspunkter, 3 norr om Malmagatan och 6 mellan Malmagatan bakom ICA Maxi.

Av utförda analyser framgår att marken består av ca 11 meter djup lager av finkornig lera ovanpå morän.

Djup (m)	**Jordart**
0 - 2,2	Fyllning
1,5	Fast lera
3	Lös lera
5	Lös lera
7	Lös lera
11	Lös lera
>11	Morän





Figur 14. Jordarter enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga MIFO objekt registrerade.

Sulfidlera

Av framtagen geoteknisk undersökning från 2007 framgår att marken består av ca 11 meter djup lager av finkornig lera ovanpå morän. Det är alltså möjligt att sulfidjordar kan förekomma längre ner i materialet då området utgörs av lerjordar.

Om lerskikt som har identifierats med hjälp av geotekniska fältundersökningen innehåller sulfidlera eller inte har preliminärt undersökts inom ramen av miljötekniska markundersökningen som har utförts under 2025. Enligt markundersökningen bedöms halterna av sulfid i jord som låga och marken klassas inte som sulfidjord, men bedömningen grundas på endast ett prov.

Markavvattning

Inom området fanns tidigare ett markavvattningsföretag som avvecklades 2016. En överenskommelse mellan Enköpings kommun och Fortifikationsverket, för framtida underhåll och skötsel av dikessystemet, har ersatt den tidigare domen.

Dagvatten

På platsen fördröjs idag vatten naturligt inom oexploaterade grönytor och leds bort i diken via Skvalbäcken till vattenförekomst Enköpingsån. Enköpingsån är recipient för det dagvatten som avrinner från tätorten. Skvalbäckens vatten utgörs även av bakgrundsvatten från uppströmsliggande jordbruksmark och skogsmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor såsom E 18 och redan exploaterad mark tillförs Skvalbäcken på sin väg genom staden.

Omedelbart sydost och nedströms planerat exploateringsområde påverkar årligen höga flödena i Skvalbäcken omgivande låglänt svämplan så att ungefär 7–8 hektar mark översvämmas och därmed fördröjer vidare avrinning.

Den del i planområdet som utpekats för fördröjning, dagvattenlösning ligger också låglänt vilket påverkar valet av dagvattenlösning för exploateringsområdet för att erhålla önskad avtappning från dagvattenanläggningen.

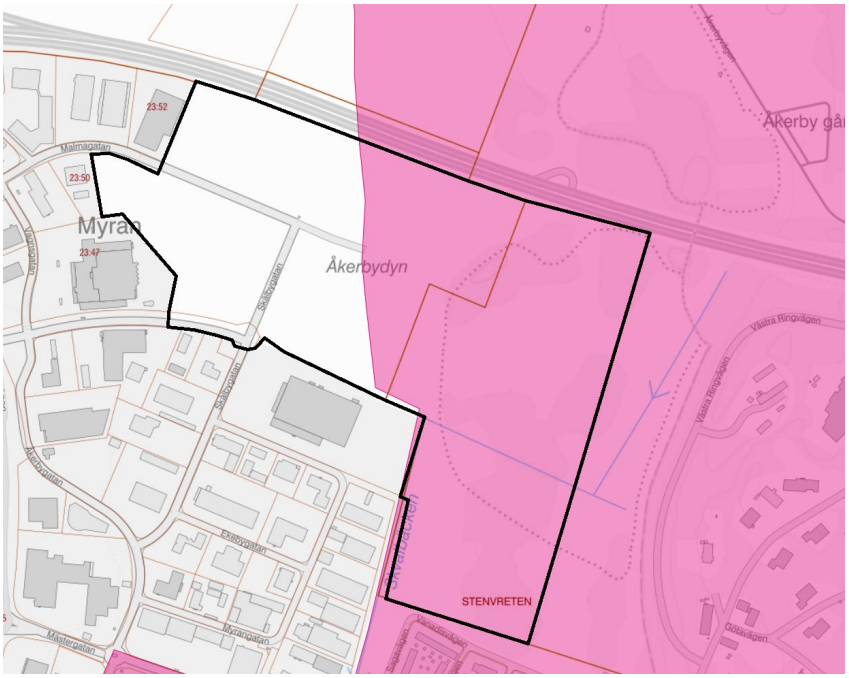
Enligt *Vatteninformationssystem Sverige* (VISS) har Enköpingsån måttlig ekologisk status. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Vattenförekomsten tros vara påverkad av pågående och nedlagda verksamheter då de särskilt förorenande ämnena arsenik, koppar, ammoniak och nitrat har påträffats. Ammoniak kan periodvis (under sommarhalvåret) förekomma i så höga halter att det biologiska livet i ån påverkas negativt. I påverkansanalysen redovisas de verksamheter som bedöms ge upphov till påträffade föroreningar.

Enligt *Vatteninformationssystem Sverige* (VISS) bedöms Enköpingsåns kemiska status som *ej god* med avseende på uppmätta miljögifter i ytvatten där halter överskrider bedömningsgrunderna. Förutom överallt överskridande ämnen (kvicksilver och polybromerade difenyletrar) bedöms följande prioriterade ämnen ge ej god kemisk status då de har uppmätts i vattenförekomsten med halter över respektive gränsvärde i bedömningsgrunderna: Antracen, PFOS, Benso(a)pyrene och Tributyltennföreningar.

Grundvatten, vattenskydd

Planområde ligger delvis inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkter i Enköpingsåsen i Munksundet och Vånsjöbro (som ligger närmast planområdet) och Nygård längst bort i norra delen av vattenskyddsområdet. Vattenskyddsområdets yttre zon omfattar fastighet Enköpings Garnison 1:1 samt östra halvan av fastighet Romberga 23: 31.



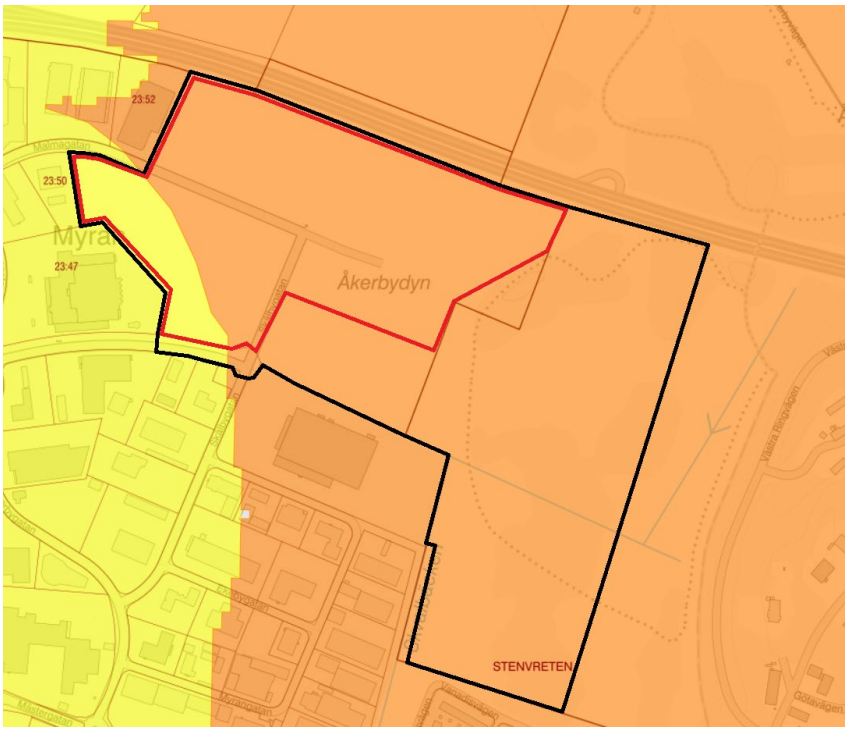
Figur 15. Enköpingsåsen - vattenskyddsområdets yttre zon

Av gällande föreskrifter framgår begräsningar av bland annat markarbeten enligt följande:

- Markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta.
- Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.
- Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Schaktarbeten inklusive pålning/borrning inom vattenskyddsområdet är dispenspliktigt. Det kan även finnas hinder för installation av bergvärme med anledning av vattenskyddet.

Planområde ligger också inom tillrinningsområde för Enköpingsåsen. Större del av planområdet ligger inom högsta två klasser av känslighetzoner för grundvattenpåverkan (klass 1 och 2) medan sydvästra del planområdet ligger inom en lägre känslighetzon grundvattenpåverkan (klass 3), se figur 16.



Figur 16. Känslighetskarta för grundvatten. Orange = Klass 1 och 2, Gul = Klass 3. Röd linje markerar del av planområdet som avses för exploatering

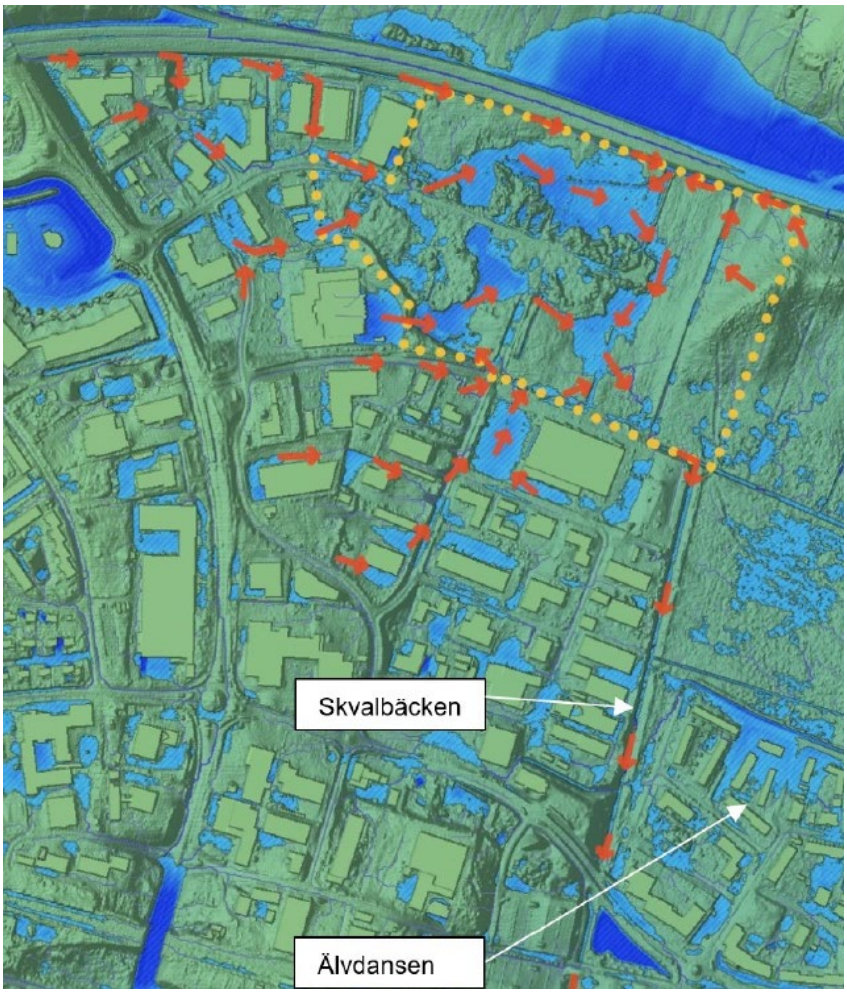
Med hänsyn till att Enköpingsåsen har i dagsläget en *otillfredsställande kemisk status* och uppnår en *god kvantitativ status* innebär det att infiltration av dagvatten är tillåten inom planområdet men endast efter rening (med hjälp av t.ex. växtbäddar) och att det måste renas innan det släpps ut mot recipienten.

I samband med fältarbetet inom ramen av miljötekniska markundersökningen som utfördes under 2025 installerades två grundvattenrör (PEH 50 mm) till djup om 4,0 respektive 4,25 meter under markytan. De aktuella jordlagren bestod av fyllnadsmaterial överlagrat av lera, vilket medförde begränsad tillrinning till rören. Ett djupare installationsdjup valdes bort för att undvika risken att öppna en spridningsväg till underliggande grundvattenmagasin. Vid kontroll konstaterades att båda grundvattenrören var torra, vilket innebar att någon grundvattenprovtagning inte kunde genomföras.

Risk för skred/höga vattenstånd

Av riskkartläggningen som Sveriges geologiska undersökning (SGU) har gjort framgår att det inte finns risker för ras och skred inom planområdet.

Planområdet är låglänt och vid skyfall samlas vatten över större delen av den yta som planeras för bebyggelse. Vatten tillrinner från handelsplatserna i väster och söder samt från en begränsad sträcka av Trafikverkets dike längs E18. Området avvattnas sedan mot ett dike i sydost som leder vattnet söderut via Skvalbäcken mot recipient Enköpingsån.



Figur 17. Befintliga lågpunkter och flödesvägar i dagsläget enligt Scalgo. Källa: Novaterra AB, 2025.

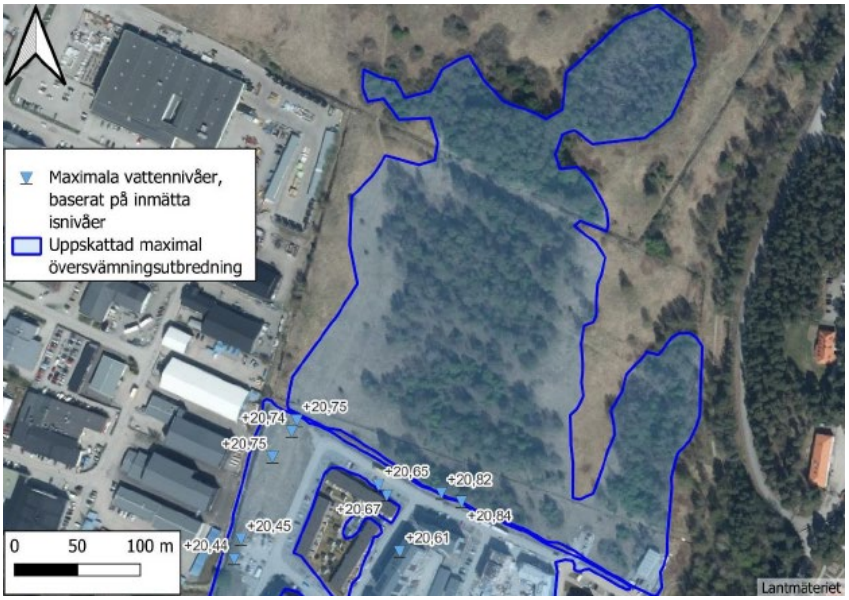
OBS! Den Scalgomodellerade kartbilden överensstämmer inte med faktiskt observerade översvämningssituationer då avsevärt större areal norr om Älvdansen översvämmas vid återkommande tillfällen. Däremot ska de redovisade blå lågpunkterna inom bostadsområdet Älvdansen inte bli vattenfyllda då tekniska åtgärder vidtagits. Framför allt skyddande vallar norr och väster om bostadsområdet. Inom Älvdansen avrinner dagvattnet till den mörkblå ytan i sydväst, Mästergatsdammen vars vatten pumpas till Skvalbäcken.

Utöver det råder störst risk för översvämning inom södra del av fastighet Enköpings garnison 1:1 samt i norra del av bostadsområdet Älvdansen. Detta eftersom höjdskillnad mellan marken och vattennivå i diket Skvalbäcken (vid normalt vattenstånd) endast är ca 0,5 m.

Diket Skvalbäcken har redan vid normala flöden hög vattennivå i förhållande till omgivande låglänt mark inom Garnisonsfastigheten.

Skvalbäcken har vid höga flöden påverkat omgivningen med översvämningsproblematik på oönskade ställen både inom bostadsområdet Älvdansen och längre nedströms vattendraget där bland annat idrottsytor och gång- och cykelvägar översvämmats. För att göra låglänt mark som omger Skvalbäcken längre nedströms mer resilient mot översvämningar är det önskvärt att öka fördröjningskapaciteten i och kring befintligt svämplan som benämns "våtmark" inom NATUR.

Bostadsområdet Älvdansen har delvis byggts inom en översvämningsbenägen låglänt mark kring Skvalbäcken och har vid extremflöden drabbats av översvämning även inom bostadsområdet. För att skydda Älvdansen mot fler översvämningar har vallar anlagts i väster nära Skvalbäcken och i norr har en tidigare vall förstärkts mot den låglänta svämskogen, alltså svämplanet på fastigheten Enköpings Garnison 1:1 som återkommande fylls med vatten.



Figur 18. Uppskattad maximal översvämningsutbredning i svämplanet norr om Älvdansenområdet, baserat på inmätta isnivåer. Observera att höjderna som visar översvämningens utbredning över låglänt mark är korrekt norr om bostadsområdet Älvdansen men inte inom bostadsområdet eftersom detta skyddas av kringliggande vallar.
Källa: Översvämning vid Älvdansen 16–18 februari 2024, rapport WRS.

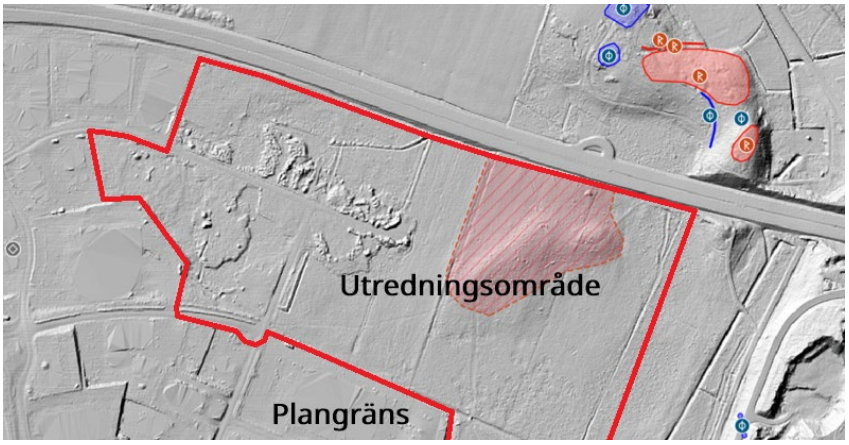
Översvämningsproblematiken nedströms Skvalbäcken beror bland annat av kapacitetsbegränsningar på grund av bristfällig utformning och dimensionering vid kulvertar samt alltför hög dämningsnivå vid en överdämningsyta längre nedströms i vattendraget. Åtgärder planeras.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande krävt en arkeologisk utredning för att klargöra fornlämningssituationen. Detta eftersom planområdet är relativt stort, det har tidigare inte undersökts och att det finns många kända fornlämningar i området runt Enköping och i planens närområde.

Med anledning av detta och i samråd med Länsstyrelsen har kommunen beställt av Länsstyrelsen en arkeologisk förundersökning - Etapp 1 utredning inom en del av planområdet. Etapp 1 utredning innebär en genomgång av tillgängligt historiskt kartmaterial plus inledande inventering. Syftet är att utreda om det finns evidens om det behövs en utgrävning.

Utredningsområdet som var av intresse för Länsstyrelsen att undersöka är ca 30 000 m^2 (3 hektar) stort och består av ett höjdparti samt plan låglänt mark intill planens norra gräns, se figur 19.



Figur 19. Utredningsområde inom planområdet.

Enligt framtaget PM gällande Romberga 23:31 (daterad 2025-06-23) framkom vid fältinventeringen inget av arkeologiskt intresse. Därför bedömer Länsstyrelsen att planområdet är fritt från fornlämningar och inga ytterligare utredningar behövs ta fram för att bedöma om planområde är lämpligt för planerad exploatering.

Befintlig bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Utöver pumpstation för spillvatten nära korsningen Malmagatan/Skälbygatan finns det inom planområdet inga andra byggnader.

Friytor

Lek och rekreation

Möjligheter för rekreation finns inom fastighet Enköpings Garnison 1:1 i form av en gångstig som används av boenden i närliggande bostadsområden för motion och andra friluftsaktiviteter.

En äldre motionsslinga är idag en stig som nyttjas extensivt. Genom området löper vandringsleden Upplandsleden.

Strax utanför planområdets östra gräns löper vandringsleden Upplandsleden till en bro över E18. Upplandsledens sträckning kommer att flyttas västerut i samband med åtgärder i anslutning till garnisonsområdet. Ny sträckning kommer att passera via åskullen inom detaljplanens NATUR-området för att angöra samma bro över motorvägen som befintlig sträckning av Upplandsleden använder.

Spontant uppkomna stigar från närliggande bostadsområde Älvdansen och som ansluter till en äldre motionsslinga har etablerats inom naturområdet. Dessa antyder ett behov av varsamma tillgänglighetsåtgärder för att långsiktigt fungera bättre.

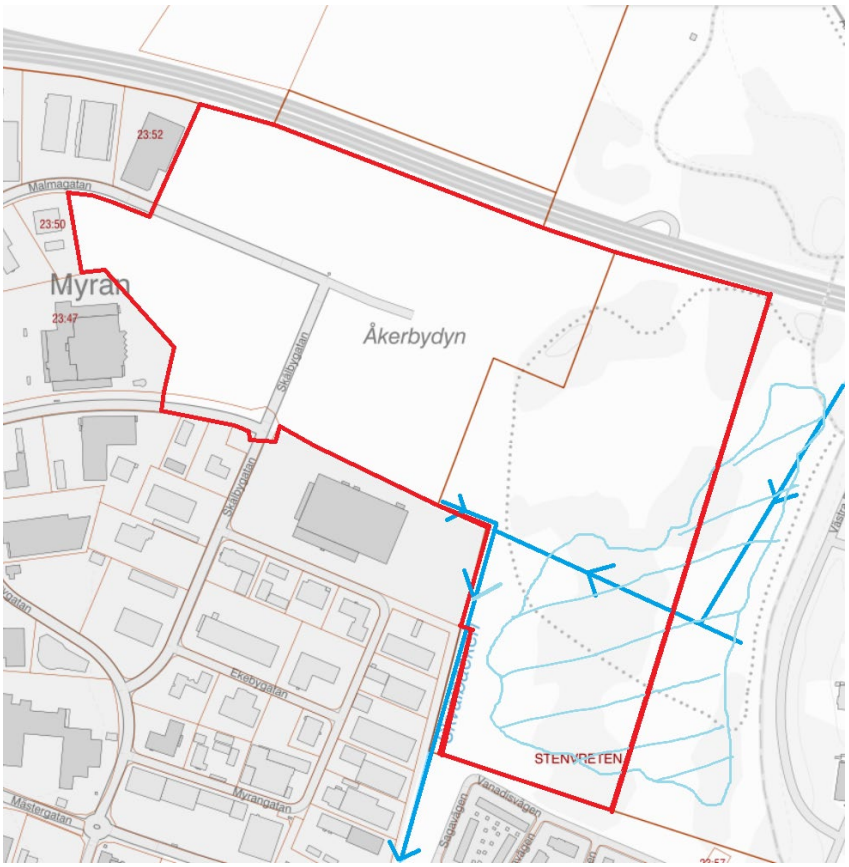
Naturmiljö

För beskrivning av naturmiljön inom de två berörda fastigheterna se avsnitt *Mark och vegetation* på sida 14.

Vattenområden

Skvalbäcken

Diket som löper utmed planens sydvästra gräns samt dike som löper genom fastighet Enköpings Garnison 1:1 utgör vattenområden inom planområdet. Deras funktion är att avleda bakgrundsvatten som kommer från två delavrinningsområden om sammanlagt cirka 900 hektar norr om E18 utanför planområdet och dagvatten som uppstår inom planområdet söderut mot recipienten i Enköpingsån.



Figur 20. Diken som löper igenom planområdet. Skrafferad yta visar ungefär del av fastigheten Enköpings Garnison 1:1 som ibland översvämmas vid höga tillflöden av bakgrundsvatten från de båda grenarna av Skvalbäcken, från nordväst genom en kulvert och från nordost via det öppna diket.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät i planområdet består av östra del av Malmagatan i öst-västlig riktning, delar av Skälbygatan i norr-sydlig riktning samt i planens sydvästra hörn en kort sträcka av Lastbilsgatan inklusive korsningen med Skälbygatan.



Figur 21. Befintligt gatunät i planområdet. Ortofoto 2025. Källa: Lantmäteriet

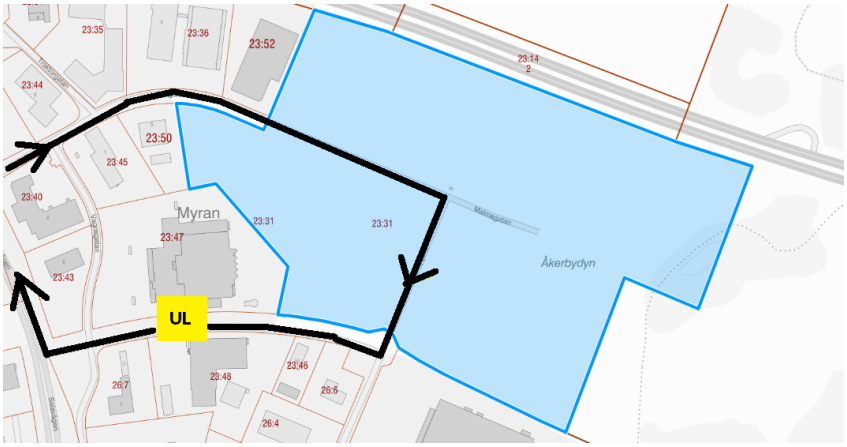
Utöver stadbusslinje 22 Malmagatan och Skälbygatan trafikeras extensivt av såväl personbilar som lastbilar i båda riktningar, främst med avsikten att undvika korsning Lastbilsgatan/Salavägen.

Malmagatan och Skälbygatan möts i mitten av fastighet Romberga 23:31 i en trevägskorsning. Båda består av ca 8 meter asfalterad körbana utan kantsten eller trottoar eller någon annan typ av infrastruktur för gång eller cykel. Malmagatan slutar med en grusad utbredning som fungerar som vändplats.

Utmed Lastbilsgatans norra sida finns en separerad 3 meter bred gång- och cykelväg fram till korsningen med Skälbygatan.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av UL stadbusslinje 22 (Åkerbygatan-Tennisgatan) i riktning från Salavägen längs Malmagatan, sedan längs Skälbygatan och Lastbilsgatan mot ändhållplats strax utanför ICA Maxi, se figur 22. Inom planområdet finns idag inga busshållplatser.



Figur 22. Stadsbusslinje 22 – linjedragning innan området exploateras

Parkering, utfarter, varumottagning

Inom planområdet finns inga iordningställda parkeringsytor.

Fastigheter och verksamheter som angränsar planområdet angör från Malmagatan, Skälbygatan respektive Lastbilsgatan på platser som har markerats med pilar på figur 23. In/utfart för kunder till ICA Maxi sker från Vagnsgatan.



Figur 23. Tillfällig parkering av lastbilar längs Lastbilsgatan (markerad med röd linje). Pilar visar befintliga in/utfarter för kunder respektive varumottagning till befintliga verksamheter i anslutning till planområdet. Ortofoto 2025. Källa: Lantmäteriet

Störningar

Trafikbuller

Trafikbuller som påverkar planområdet kommer främst från E18 och i mindre utsträckning från fordonstrafiken längs Malmagatan/Skälbygatan och Lastbilsgatan. Eftersom planområdet är oexploaterat så har vägarna inom planområdet få fordonsrörelser.

Verksamhetsbuller

Det finns inga verksamheter inom och i direkt anslutning till planområdet som alstrar verksamhetsbuller som skulle begränsa planområdets exploatering eller på längre sikt skapa olägenheter för framtida verksamheter som skulle kunna etablera sig inom planområdet.

Risker från transport av farligt gods

I Uppsala län används riktlinjer utgivna av Länsstyrelsen Uppsala län: *Riskhantering vid transportleder för farligt gods.* I enlighet med riktlinjerna gäller att risker förknippade med transport av farligt gods ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en led för farligt gods.

Norra del av planområdet är beläget invid motorvägen E18 där det transporteras farligt gods. Eftersom avståndet mellan planerad markanvändning för handel och E18 understiger Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd behöver risker kopplade till transport av farligt gods utredas inom ramen av den aktuella planprocessen.

Behov av en sådan kvantitativ riskutredning har även uppmärksammats av flera myndigheter under plansamråd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområde ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Under både Malmagatan och Skälbygatan inom planområdet finns underjordiska VA-ledningar som inkluderar dagvattenledningar, dricksvattenledningar och spillvattenledningar. Strax norr om korsningen Malmagatan/Skälbygatan finns en pumpstation för spillvatten. Utöver detta finns det även en spillvattenledning mellan pumpstationen och området norr om E18.

Dagvatten

Det finns flera dagvattenledningar med olika funktion som löper igenom planområdet.



Figur 24. Dagvattenledningar för såväl dagvatten som för bakgrundsvatten (ledningar 1 och 3) inom planområdet

Ledning markerad med 1 samlar vatten från ett ca 350 hektar stort avrinningsområde, i huvudsak från naturmark norr om E18 (skogsmark, markavvattningsföretag på jordbruksmark och dagvatten från norra delen av Myrans handelsområde.

Ledning markerad med 1, se figur 24, är till för dagvatten som uppstår i Skälby norr om E18. Samma funktion fast i mindre utsträckning har även ledning markerad med 3 (figur 24). Ledning 3 samlar även dagvatten från en del av motorvägen intill plangräns. Båda leder vatten till diket utmed planens södra gräns. Ledningar markerade med 2 (figur 24) är till för att samla dagvatten från Malmagatan, Skälbygatan och östra del av Lastbilsgatan.

Ovanstående ledningar mynnar i öppet dike vid "X" och möter där ett större flöde i ett dike som avvattnar cirka 500 hektar i huvudsak naturmark men också en del dagvatten från garnisonsområdet och vägdagvatten från en delsträcka av E18.

Allt detta samlade naturbakgrundsvatten och dagvatten avvattnas söderut via "Skvalbäcksdiket" där ytterligare dagvatten och naturbakgrundsvatten tillkommer innan utlopp i recipienten Enköpingsån.

El

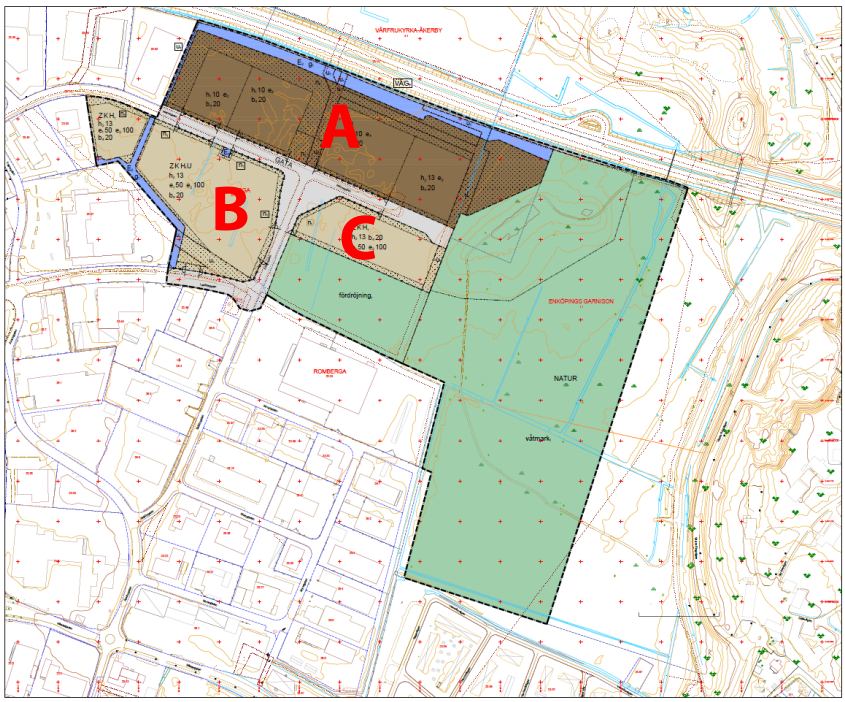
Utöver pumpstationen för spillvatten finns inom planområdet inga andra anläggningar eller bebyggelser som är anslutna till elnät.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Verksamheter, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget tillåter en blandning av markanvändningar för att skapa flexibilitet och variation. Inom planområdet finns tre delområden avsedda för exploatering, ett mellan E18 och Malmagatan (delområde A) samt två söder om Malmagatan på ömse sidor Skälbygatan; ett norr om ICA Maxi (delområde B) och ett norr om Byggmax (delområde C).



Figur 25. Delområden

Markanvändning

Delområde A planläggs för såväl dagligvaruhandel som sällanköpshandel. Avsikt är att skapa attraktiv bebyggelse i visuellt exponerat läge som utgör dragplåster till Myran-området för såväl enköpingsbor som alla andra besökare som passerar förbi Enköping längs E18.

En sådan markanvändning medges därför med ändamålsbestämmelse:

H - Detaljhandel (dagligvaruhandel, sällanköpshandel) inkl. restaurang och dylikt,

För delområde B och C är avsikten att möjliggöra en blandning av kompatibla verksamheter. Detta förväntas skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen jämfört med detaljhandel vilket skulle i sin tur ha positiv påverkan på liv och rörelse inom området. Därför medges med detaljplan verksamheter av i princip icke störande slag (enligt Boverket), kontor samt handel i en begränsad omfattning (exklusive dagligvaruhandel).

Utöver kommersiella verksamheter bedöms delområde B lämplig även för samhällsviktig service såsom räddningstjänst eller polisen. Detta på grund av läget nära E18, med möjlighet för utryckningar åt flera håll och med möjlighet för iordningställande av fastigheter som kräver större säkerhetsåtgärder än vanlig industri samt som inte får lokaliseras nära bostäder eller andra verksamheter som utgör risker (till exempel bensinstationer och dylikt).

Ovannämnda markanvändningar medges med följande planbestämmelser:

Z - Verksamheter
K - Kontor,
H_1 - Detaljhandel utom handel med livsmedel
U - Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål (endast delområde B)

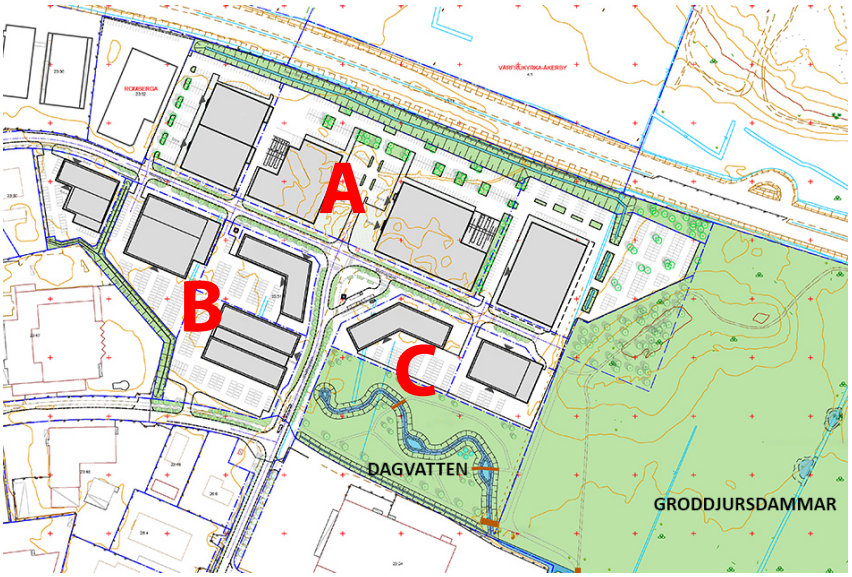
Gestaltning

Typologi

Planområdet ligger i ett visuellt exponerat läge sett från E18 och på sätt och vis definierar entrén till Enköping. Områdets gestaltning utgår därför från stadsbyggnadsprinciper som har fastställts i hållbarhetsprogrammet för Myran. Med hänsyn till funktion den primära typologin blir fristående storskaliga byggnader med variation vad gäller höjd, fasadutformning och takformer. Av denna anledning regleras användning av kvartersmark inom planområdet på olika sätt.

Volymuppdelning

Delområde A utgör ett skyltfönster mot E18 och avses exploateras med detaljhandel. För det området har kommunen träffat markanvisningsavtal med tre aktörer som har för avsikt att uppföra totalt 4 fristående byggnader för olika typer av detaljhandel. En lämplig bebyggelsestruktur som tillgodoser verksamheternas behov (gällande storlek på byggnader, parkering, angöring, varumottagning) och skapar förutsättningar för en attraktiv offentlig miljö redovisas i figur 26. Detta görs med reglering av placering av huvudbyggnader nära fastighetsgräns mot allmän plats GATA samt genom utformningsbestämmelser.



Figur 26. Strukturplan med 3 delområden som avses exploateras: A, B och C– Förslag/preliminärt koncept för områdets exploatering (april 2026).

För att möjliggöra exploatering av delområdet A enligt framtagen strukturplan regleras med detaljplan fyra egenskapsområden där byggnader kan uppföras. Andra delar av delområdet får inte förses med byggnader utan reserveras för parkering, entréytor för kunder och grönytor (ytor som inte får användas för parkering). Med hänsyn till behov, tillgänglig areal regleras storlek på byggnader som skulle kunna uppföras på de byggbara delar av kvartersmarken med två planbestämmelser:

e_3 - största bruttoarea är 4 500 m^2

e_4 - största bruttoarea är 5 500 m^2

För att anpassa en sådan bebyggelse till bebyggelsen i omgivningen begränsas med detaljplan

- högsta nockhöjd på 10 m.

Denna nockhöjd räcker till för handlingslokaler i en våning med högre fri höjd/inomhusvolym och även kontorsdelar i två våningar inom samma byggnad.

Delområde B och C avser kommunen markanvisa i ett senare skede. Detta innebär att under planens framtagande finns inga konkreta utvecklingsplaner så som de för delområde A. För att utreda konsekvens av en sådan blandning av olika verksamheter i de två delområden samt vilken exploateringsnivå som är rimlig med hänsyn till behov av parkeringsplatser, angöring, grönområden mm har det tagits fram en preliminär strukturplan även för de två delområden, se figur 26.

För att säkerställa att tillräcklig stora arealer för parkering, angöring, varumottagning, grönska mm begränsas exploatering av marken med följande planbestämmelse:

e_1 - största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarea,

Avsikten är att i delområden B och C skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen, vilket innebär större exploateringsgrad än i delområdet A. På det viset skulle byggnader med sina former och höjder och dess omgivning med sin gestaltning ge ett mer urbant intryck. Detta avses åstadkomma genom följande planbestämmelser:

e_2 - största bruttoarea är 100 % av fastighetsarea,

- högsta nockhöjd på 13 m

Nockhöjd på 13 meter möjliggör industrilokaler av olika slag (med ca 10 meter fri höjd inomhus) eller tre våningskontorsbyggnader. Det ger tillräcklig stor flexibilitet vad gäller framtida markanvisning och val av lämpliga verksamheter i de delområdena. Största bruttoarea på 100% fastighetsarea (exploateringsgrad = 1,0) möjliggör uppförande av kontorslokaler upp till 3 våningar som kan medföra fler arbetsplatser.

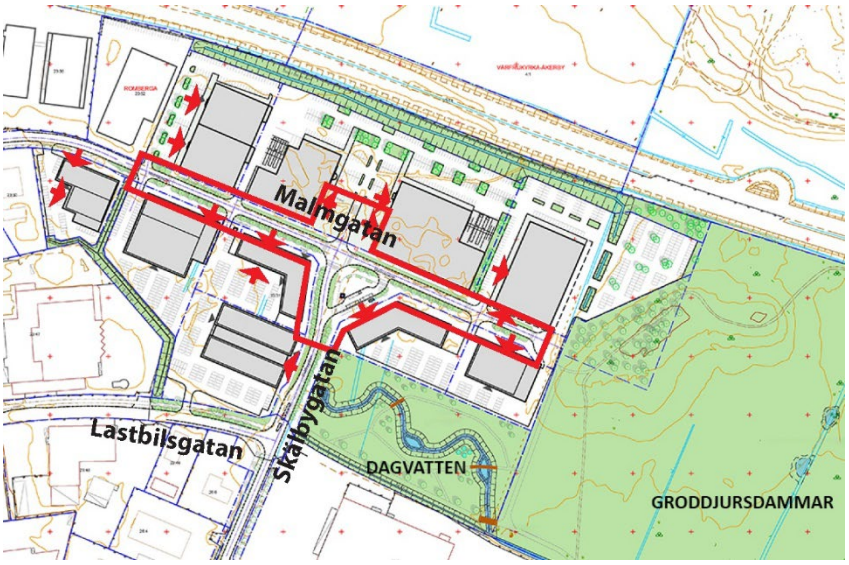
Byggnadskultur och gestaltning

Med avsikt att skapa trevlig offentlig miljö (se figur 27) regleras med detaljplan placering av byggnader samt hur marken mellan byggnader ska anordnas. Detta görs främst i delområdet A därför att det i skrivande stund finns konkret underlag för det.

Detta görs genom att reglera på plankartan:

- byggbara delar av kvartersmark (geometrisk begränsade egenskapsområden),
- begränsa markens användning (t. ex. förbjuda parkering, ange max % av fastighetsarealen som får hårdgöras).

För delområden B och C regleras iordningställande av marken inom kvartersmark endast med generella planbestämmelser som reglerar max % av fastighetsarealen som får hårdgöras). Under följande planprocess avses utreda exploateringsmöjligheter i delområden B och C som ska utgöra underlag till detaljplan i ett senare skede. Andra aspekter av fastighetsutformning som inte ska regleras med detaljplan ska fastställas inom ramen av markavisningsprocessen.



Figur 27. Primärt område utmed Malmagatan och korsningen Malmagatan/Skälbygatan där gestaltning av allmän plats och förgårdsmark är viktigt och bör göras med omsorg och hinderfri. Detta med tanke på tillgänglighet, trygghet och upplevelse.

Kommunens ambitionsnivå från hållbarhetsprogrammet för Myran är bland annat aktiva bottenvåningar, trevlig offentlig miljö och intilliggande entréytor. För att säkerställa det och samtidigt skapa förutsättningar för en trygg och överskådlig miljö främst längs Malmagatan (men även i delområden B och C) regleras med detaljplan även placering av entréer så att de blir synliga från allmän plats gata.



Figur 28. Visionsbild – gestaltning av gaturummet vid korsningen Malmagatan/Skälbygatan med ändhållplatsen i bakgrunden. Källa: Förstudie delområde B+C, Reflex + Studio S, 2025

Mål och stadsbyggnadsprinciper för Myran som implementeras/säkerställs genom detaljplan:

- aktiva bottenvåningar,
- entréer ska vara synliga från allmän plats gata,
- utformning av fasader där betoning läggs på hållbara materialval (trä eller liknande),
- detaljrik utformning mot gatan och på entréfasader med inslag av glaspartier.

Utöver detta bör obehandlad koppar och zink liksom material innehållande polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFAS undvikas som utvändigt byggmaterial. Detta för att minska risk för framtida markföroreningar som kan uppstå vid till exempel slitage och spridning av små partiklar som innehåller sådana kemikalier och som kan på sikt förorena marken inom området. I och med att det kan vara svårt att efterleva en sådan rekommendation inom ramen av bygglovsprövningen bör detta följas upp vid den tekniska prövningen.

Allt detta syftar till att skapa trygga och överskådliga miljöer samt en utformning och byggnation som bidrar till Hållbarhetsprogrammets mål.



Figur 29. Exempel på olika typer av fasadpaneller baserade på trä som skapar en trevlig upplevelse och inbjudande miljö (källa: Rockpanell, ROCKWOOL AB, www.rockpanel.se)

Friytor

Naturmiljö

Inom de 14,28 ha som planlagts som NATUR behålls naturmark så som den beskrivits i avsnittet *Befintliga förhållanden*. Naturytan ska förvaltas för att både utveckla tillgänglighet och utöka svämplanets kapacitet med hänsyn till områdets befintliga naturvärden som är kopplade till svämskogen.

Den låglänta marken kommer att fortsätta att vara ett viktigt svämplan som fördröjer bakgrundsvatten från ett flera hundra hektar stort avrinningsområde norr om E 18. En tidigare studie föreslår åtgärder för att öka fördröjningsvolymen i syfte att avlasta nedströms flaskhalsar i vattendraget och minska risken för översvämningar av nedströms liggande låglänt mark som omger vattendraget.

Inom den västra delen av NATUR-ytan ges plats för en dagvattenlösning som ska fördröja dagvattnet som uppstår inom exploateringsområdet.

Lek och rekreation

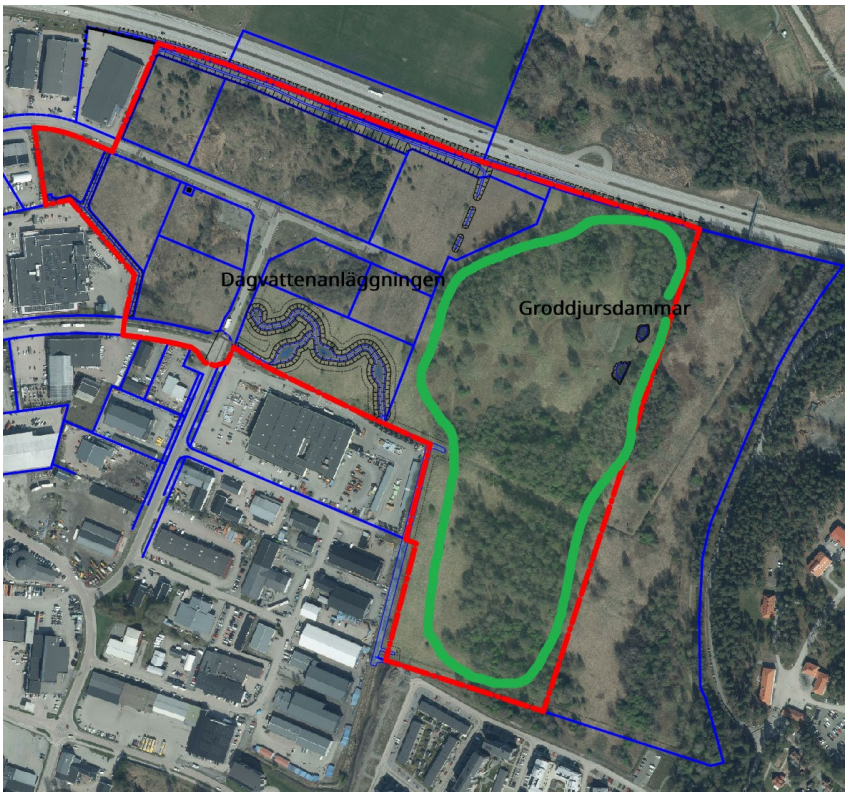
Inom Naturområdet ska tillgänglighetsåtgärder utvecklas, bland annat ska den befintliga Upplandsleden som går i utkanten av garnisonsområdet få ny sträckning mellan Enköpings station och E18. Den nya sträckningen av vandringsleden ska följa gång- och cykelvägen väster om bostadsområdet Älvdansen som dessutom ska förlängas norrut fram till exploateringsområdet. Leden ska därefter vika av över åskullen i NATUR-områdets nordvästra del och vidare till en befintlig bro över E18.

Enklare stigar ska anläggas som tillgängliggör grönytan kring den öppna dagvattenlösningen.

Naturytan som avses för placering av dagvattenanläggningen har på grund av sin placering närmast Skälbygatan och områden som ska exploateras stor potential för utformning som park eller parkliknande yta.

I o m att dagvattenanläggningen skulle kunna ha form som ett slingrande dike enligt förprojektering och strukturplanen (se figur 26) innebär det att det ska finnas drygt 1 ha stor naturyta runt omkring dagvattenanläggningen.

Naturmarken runtom dagvattenanläggningen avses utformas så att den blir tillgänglig för allmänhet (med hjälp av till exempel gångstigar och spångar över dagvattendike) och som skulle möjliggöra vistelse och aktiviteter i närhet till dagvattenanläggningen (till exempel vistelseplatser, grillplatser, platser för spontan idrott och eventuellt även lekplats för barn i någon form). På det viset skulle dagvattenanläggningen få en mer attraktiv form och bli till en aktiv part i den urbana miljön.

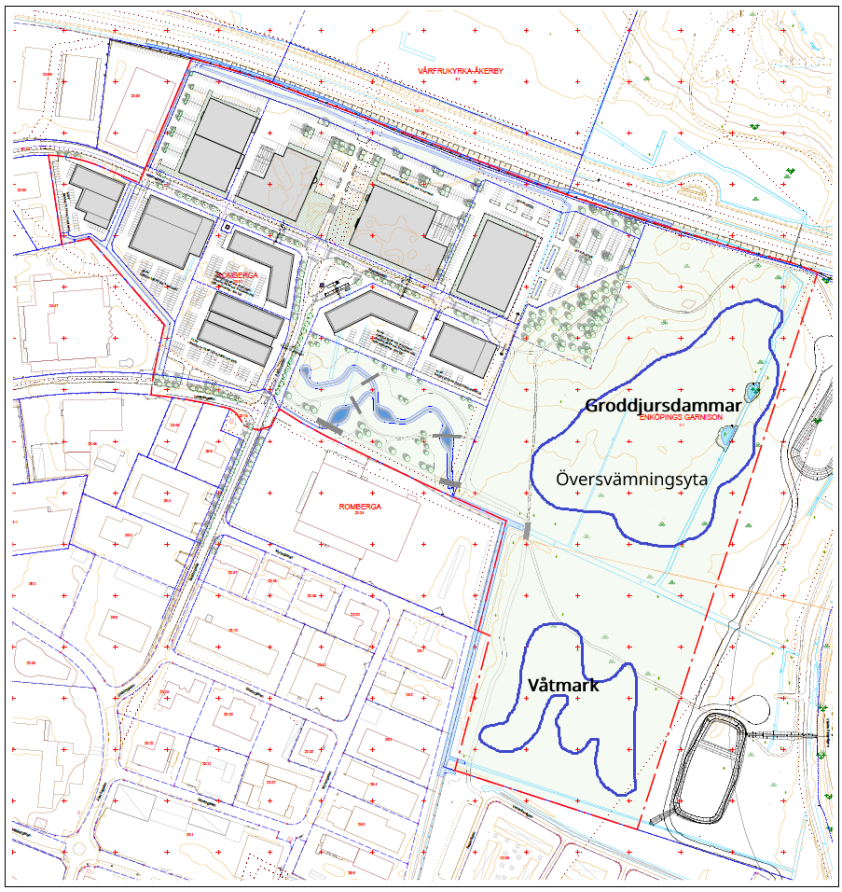


Figur 30. Del av naturområden som ska innehålla ytor lämpliga för friluftsliv och rekreation (gångstigar, vistelseplatser mm). Ortofoto 2025. Källa: Lantmäteriet

Artskydd

Parallellt med planprocessen har ett artskyddsärende med anledning av förekomst av åkergroda hanterats mellan kommunen och länsstyrelsen. Som redan beskrivits under avsnittet *Befintliga förhållanden* har skyddsåtgärder i form av nya lekvatten grävts för att säkerställa kontinuerlig ekologisk funktion för groddjuren inom planområdet. Förekomsten av åkergroda inom exploateringsområdet ges förutsättningar att fortplanta sig i nyanlagda dammar med säkrare vattenförsörjning och fortleva i nytt hemområde.

Översvämningsyta



Figur 31. Lokalisering av groddjursdammar inom naturområdet i förhållande till ytan som förväntas vara översvämningsyta och yta som är lämplig för lokalisering av våtmark.

Dammarna har anlagts vårvintern 2025 och nyetablering av åkergroda i de nya dammarna har konstaterats våren 2026 då ett flertal par har lagt romsamlingar. Flytt av grodrom till de nya dammarna har genomförts enligt dispensbeslut.

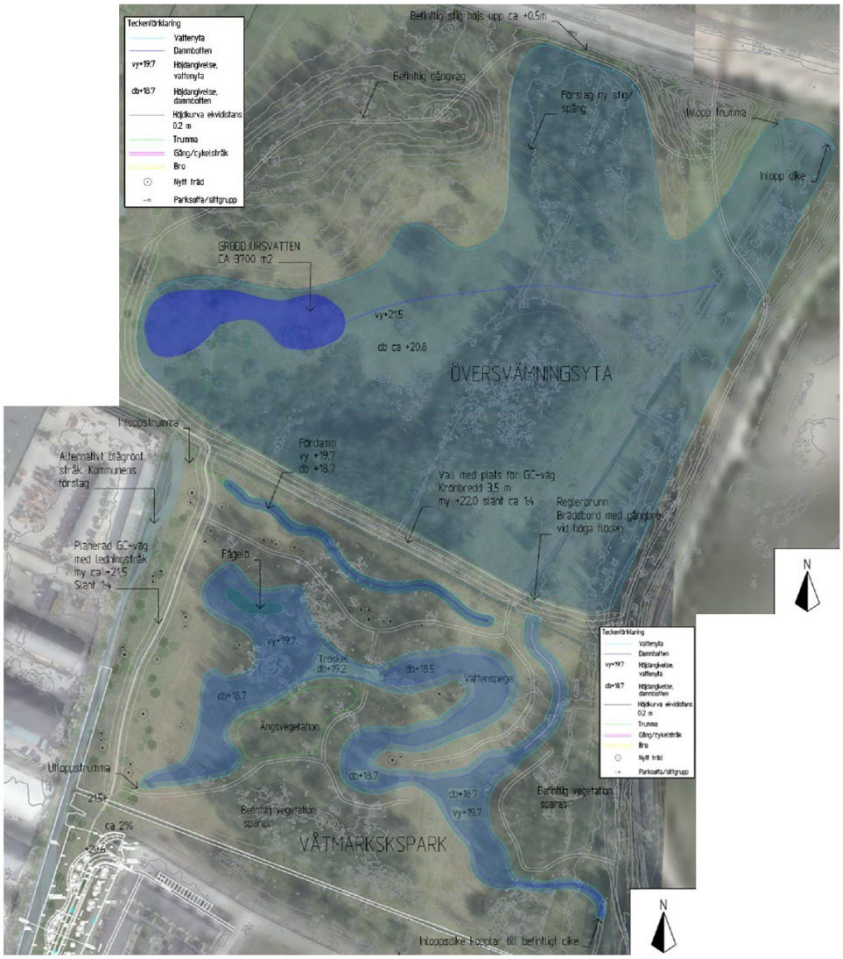
Utformningen av den föreslagna våtmarksparken behöver studeras mer i detalj liksom även den norra översvämningsytan. Från garnisonsområdet i öster behöver dagvatten ledas till den låglänta marken inom Natur, en process som pågår parallellt med slutfasen av denna detaljplan. Hänsyn behöver tas till svämskogen och de observerade fågelarterna entita och mindre hackspett som nyttjar skogen.

Våtmark

Den låglänta delen av naturmarken i planområdets norra del avses fortsätta användas som översvämningsyta för bakgrundvatten.

Naturområdets södra del mot bostadskvarteret Älvdansen avses användas för anläggande av en våtmark för fördröjning av bakgrundsvatten. Som underlag till detta har *WRS AB* på uppdrag av kommunen 2023 tagit fram en *Hydrologisk utredning Myran.*

WRS har fått i uppdrag att ta fram förslag till hur dagvattenflöden i området kan utjämnas, med utgångspunkt i flöden med 20 respektive 100 års återkomsttid. Ett ytterligare syfte med uppdraget var att studera flödet från ett område kallat Mellersta Myran för att fastställa om även dagvatten från detta område kan fördröjas och renas.



Figur 32. Förslag till användning av naturmarken som översvämningsyta enligt (utsnitt ur WRS rapport - Hydrologisk utredning Myran, 2023)

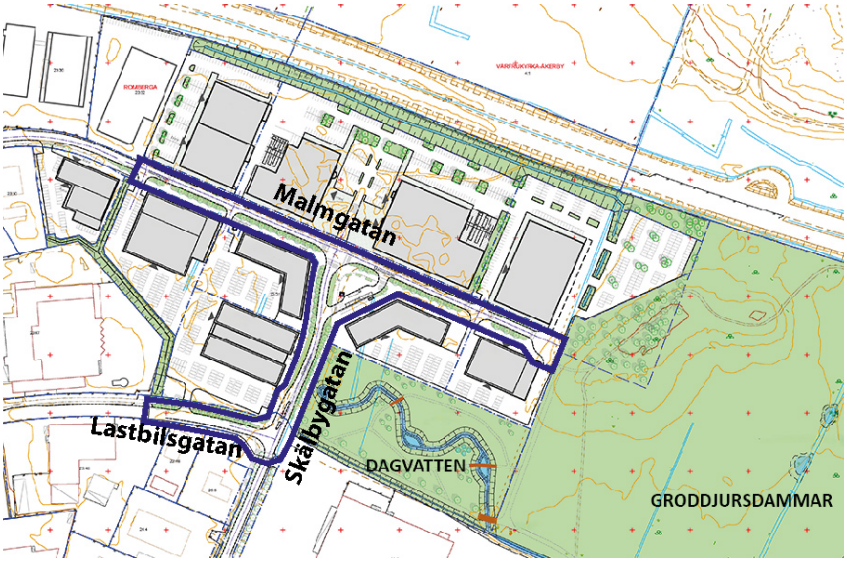
Observera att groddammen i kartbilden visar ett tidigare förslag. Groddjursdammar och övriga skyddsåtgärder har placerats något längre österut för att säkerställa vattentillgången i dammarna, se figur 26 respektive 30 och 31.

För att säkerställa detta preciseras med en egenskapsbestämmelse på plankartan våtmark som den primära användningen av den delen av naturmarken.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Trafikapparat i planområdet består av östra del av Malmagatan och Lastbilsgatan samt av norra del av Skälbygatan. Korsningar Malmagatan/Skälbygatan och Lastbilsgatan/Skälbygatan är idag trevägskorsningar (typ A enligt Trafikverkets krav för Vägars och gators utformning). Planförslag utgår ifrån samma typ av korsningar och skapar förutsättningar för bättre standard än idag.



Figur 33. Trafikapparat i planområdet - möjlig gestaltning/fördelning av ytor i gaturummet enl. strukturplanen

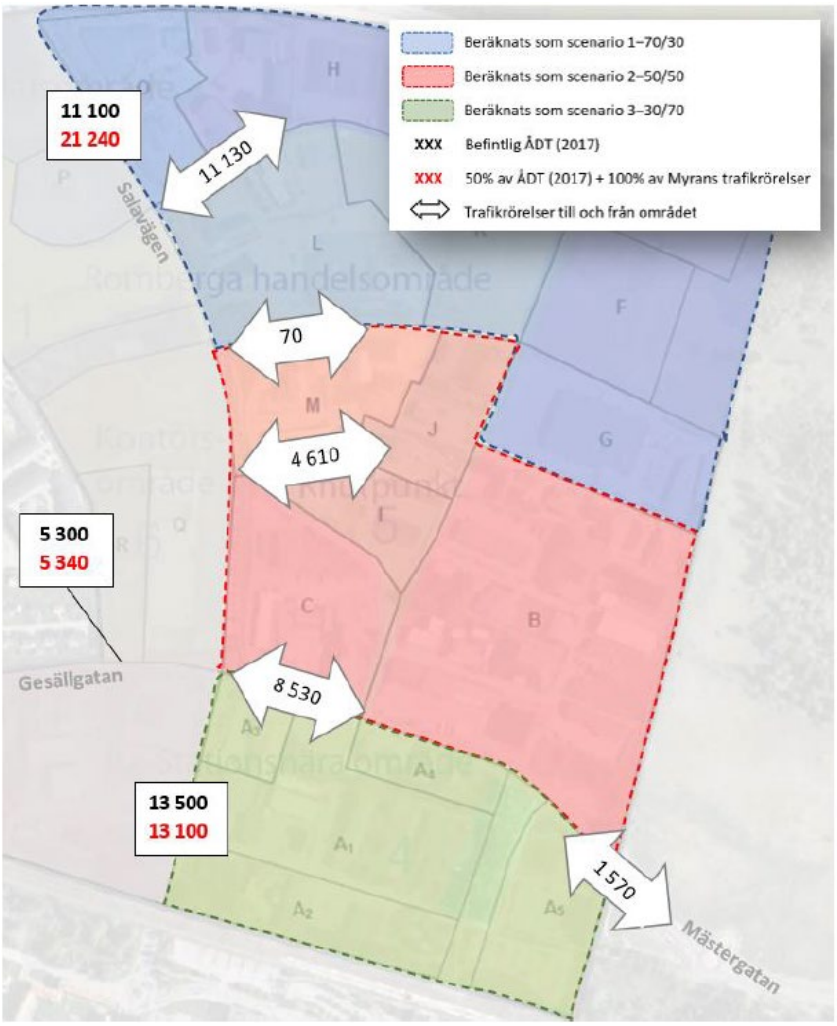
Del av Malmagatan öster om korsningen med Skälbygatan utformas som återvändsgränd med plats för en vändplan dimensionerad för 12 meter långa lastbilar. Från vändplanen bör det även vara möjligt att angöra fastigheter både norr och söder om Malmagatan.

För att utreda vilka konsekvenser exploateringen inom planområdet medför vad gäller trafik har *VAP VA-Projekt AB,* på uppdrag av kommunen tagit fram en Trafikutredning (2022–2024) för hela Myran-området inklusive planområdet. I och med att trafikutredning togs fram mellan 2022 och 2024 utgick den från Trafikverkets dåvarande basprognos av trafikökningen (2040).

Utifrån trafikprognoser, förslag till markanvändning samt i enlighet med kommunens trafikstrategi som anger att 2030 ska hälften och 2040 ska två tredjedelar av transporterna i staden ska ske med gång, cykel och kollektivtrafik. Med hänsyn till bland annat resvanor, invånarnas behov, fysiska förutsättningar, Myrans placering i staden togs fram för ett så kallat hybridscenario.

Hybridscenario innebär att det har gjorts individuella anpassningar till olika delområden. Anpassningar grundar sig bland annat på förslag till lämplig lokalisering av verksamheter som alstrar fordonstrafik, t.ex. handel (i enlighet med FÖP och Utvecklingsprogram för Myran), förbättring av GC-infrastrukturen och möjligheter för utveckling av kollektivtrafiken. Konsekvensen är olika fördelningar mellan trafikslag i olika delar av Myran området. Detta för att få en realistisk utgång.

För stor del av planområdet (och delvis även i anslutning till planområdet) förväntas fördelning mellan biltrafik och gång- och cykeltrafik vara ca 70% biltrafik och ca 30% gång- och cykel samt kollektivtrafik (se figur 34). I andra delar av Myran-området anses det rimligt att på längre sikt förvänta sig en annan fördelning av trafikslag till förmån av gång- och cykel samt kollektivtrafik.

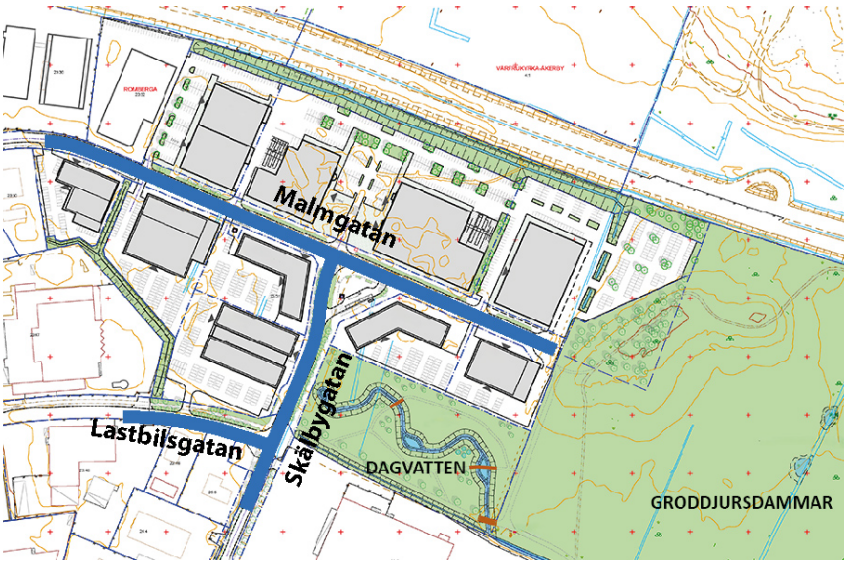


Figur 34. Trafikberäkningar utifrån hybridscenario (utdrag ur trafikutredningen, (VAP VA-Projekt AB, 2024 rev 2024-08-26).

Mer detaljer kring utgångspunkter, prognoser, resonemang, trafikberäkningar samt förslag till trafikåtgärder inom och utanför planområdet redogörs i sin helhet i framtagen trafikutredning (*VAP VA-Projekt AB*, 2024 rev 2024-08-26, bilaga till planhandlingar).

Fordonstrafik

Alla gator inom och i anslutning till planområdet ska möjliggöra bil- och lastbilstrafik.



Figur 35. Illustration – strukturplan – gator avsedda för bil- och lastbilstrafik

För att säkerställa fysiska förutsättningar för såväl bil- och lastbilstrafik som gång och cykeltrafik som förväntas ske i planområdet enligt framtagen trafikutredning föreslås med detaljplan dimensionera gaturum inom planområdet enligt typsektioner som visas i figur 37a respektive 37b.

Förslag till vägområde på 18,5 på den smalaste delen av Skälbygatan respektive 19,5 meter i Malmagatan ska ge plats för körbana, gång- och cykelväg på ena sidan och gångväg på andra sidan samt plats för två gröna stråk längs körbanor.

Grönska i gaturum

Vägområden på 18,5 respektive 19,5 meter ger plats för 2 meter breda gröna stråk längs med den ena sidan av körbanan (där det inte planeras trädplantering) och 4 m i Malmagatan respektive 3 m i Skölbygatan längs på den andra sidan där det planeras trädplantering.

De gröna stråken syftar till att uppfylla fler funktioner så som bidrar till bättre mikroklimat, rena luft, möjliggöra trädplantering (på vissa sträckor) som ska i sin tur skapa skuggan, bidra till biologisk mångfald, höja områdets estetiska värden men även bidra till fördröjning och rening av dagvatten. Det kan ske i nedsänkta växtbäddar eller liknande system.

Enligt strukturplanen (se figur 26) som ligger till grund för planförslag och förprojektering av VA och gator (höst 2026) ska det finnas inom allmän platsmark GATA (delar av Malmagatan och Skälbygatan på Romberga 23:31) ungefär 2 645 m^2 för grönytor/växtbäddar. Om det räknas in befintlig gatugrönska utmed Lastbilsgatan blir det totalt ungefär 3 286 m^2 för grönytor/växtbäddar inom allmän platsmark gata.

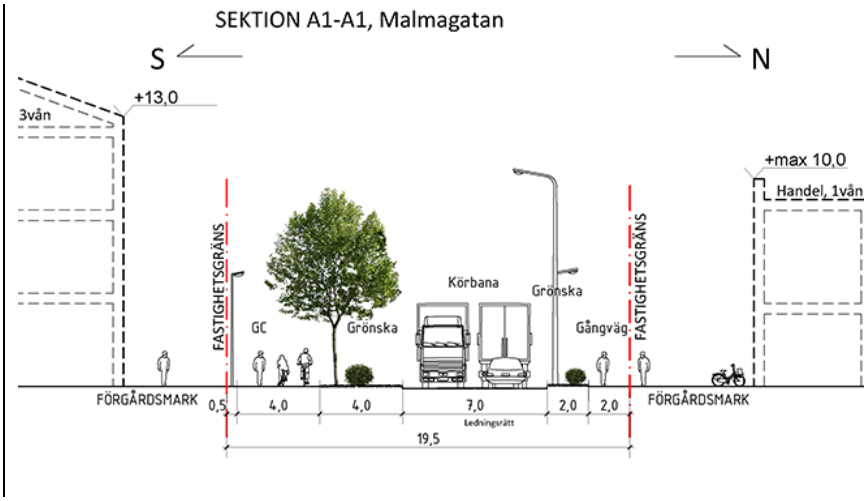
Exempel på hur växtbäddar eller liknande typer av gatugrönska med trädplantering på ena sidan och buskaget på det andra kan förädla gaturummet visas i figur 36.



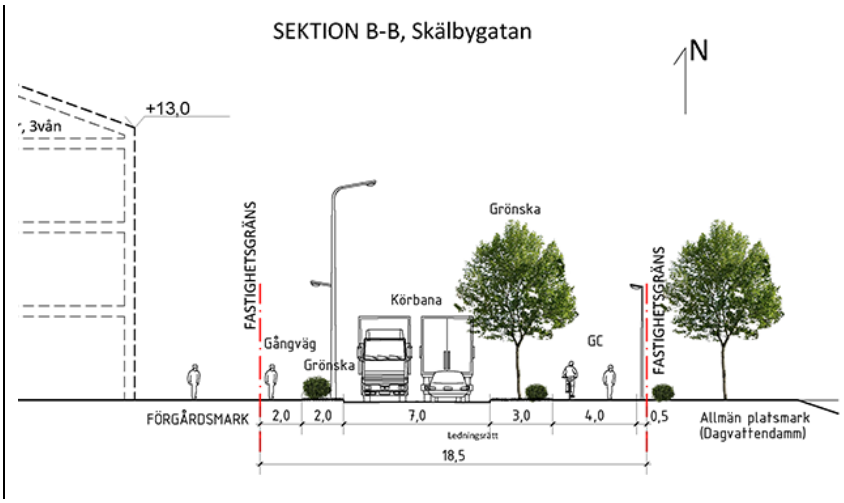
Figur 36. Växtbädd inom gaturummet – referensbild. Källa: Rejlers Sverige AB, 2024

Konkreta förslag till åtgärder inom så kallade blå-gröna-grå system (BGG-system) som är lämpliga för gröna stråk i gaturummet redogörs i sin helhet i framtagen dagvattenutredning (*Rejlers, Sverige AB, rapport 2024-11-08*).

På grund av underjordiska ledningar och deras tillhörande skyddszon som ligger under norra del av Malmagatan och östra del av Skälbygatan blir det inte möjligt att plantera träd på bägge sidor utan endast längs med en sida av körbanan. I Malmagatan är det utmed körbanans södra kant och i Skälbygatan delvis längs med körbanans västra kant (i Skälbygatans norra del) och delvis längs med körbanans östra kant (i Skälbygatans södra del).



Figur 37a. Typsektion för Malmagatan



Figur 37b. Typsektion för Skälbygatan

Gång och cykel

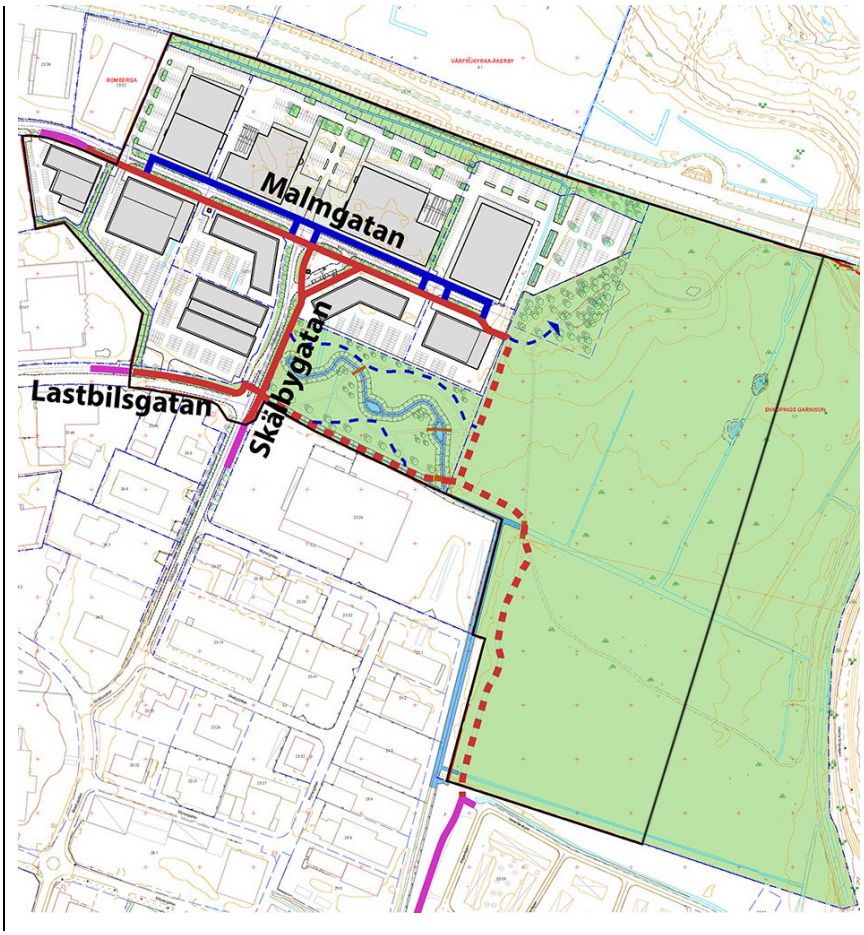
Detaljplan med dimensionering av yta som planläggs som allmän plats GATA säkerställ goda förutsättningar för alla funktioner inom gaturummet inklusive väldimensionerade gång- och cykelvägar längs Skälbygatan och Malmagatan. Detta för att kunna komplettera befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet och därmed skapa ett sammanhållet gång- och cykelnät i stadsdelen. Med detta främjas gång- och cykeltrafik till och från och inom planområdet och skapas goda förutsättningar för minskning av bilresor inom planområdet.

Lämplig placering av gång- och cykelvägar längs gatorna i planområdet visas i figur 37a och 37b. Idéen är att förlänga befintlig GC-väg i Malmagatan som idag slutar mitt emot Dollarstore på Romberga 23:52 samt befintlig gång- och cykelväg i Skälbygatan som idag slutar vid infarten till fastighet Romberga 23:24 (Byggmax). Inom gaturummet längs med Skälbygatans västra sida liksom Malmagatans norra sida lämnas plats för minst 2 meter breda gångvägar.

Generellt planeras nya gång- och cykelvägar i Norra Myran ha minst 4 meter i bredd. Enligt typsektion för Malmagatan inom planområdet (se figur 37a) ska det finnas plats för en gemensam gång- och cykelväg utmed gatans södra sida upp till max 4,5 m (inkl. stödremsa). En sådan bredd skulle ge tillräckligt med plats för gående och cyklister. På det sättet säkerställs möjligheter för säker rörelse för oskyddade trafikanter från olika samhällsgrupper inklusive de med speciella behov (med nedsatt syn- och/eller rörelseförmåga). Samma möjlighet säkerställs även längs med Skälbygatan enligt typsektion som visas i figur 37b.

Samma möjlighet säkerställs även längs med Skälbygatan enligt typsektion som visas i figur 37b. Längs med Skälbygatan ska det finns plats för gemensam gång- och cykelväg upp till max 4,5 m utmed gatans östra sida, i förlängningen av befintlig gång- och cykelväg.

Med förslag till ovannämnd dimensionering av allmän plats Gata inklusive busstorg som ska ge plats för såväl väldimensionerad gång- och cykelinfrastruktur, kollektivtrafik som gatugrönska, som ska möjliggöra god framkomlighet för oskyddade trafikanter och möjliggöra god överblickbarhet skapas förutsättningar för ökad trygghet och vistelsekvalitet i den delen av Myran-området.



Figur 38. Illustration/ strukturplan.
- Röd linje = min 4,0 m (max 4,5 m) breda gång -och cykelvägar längs med Malmagatan/Skälbygatan (inom planområdet).
- Blå linje = min 2 m breda gångvägar som planeras inom planområdet. Gång -och cykelvägar som ska utredas i samband med planens genomförande:
- Röd streckad linje = gång -och cykelvägar som skulle anläggas i delen som planläggs som natur.
- Blå streckad linje = ev. gångstigar runtom dagvattenanläggningen.
- Rosa linje – befintliga gång -och cykelvägar utanför planområdet

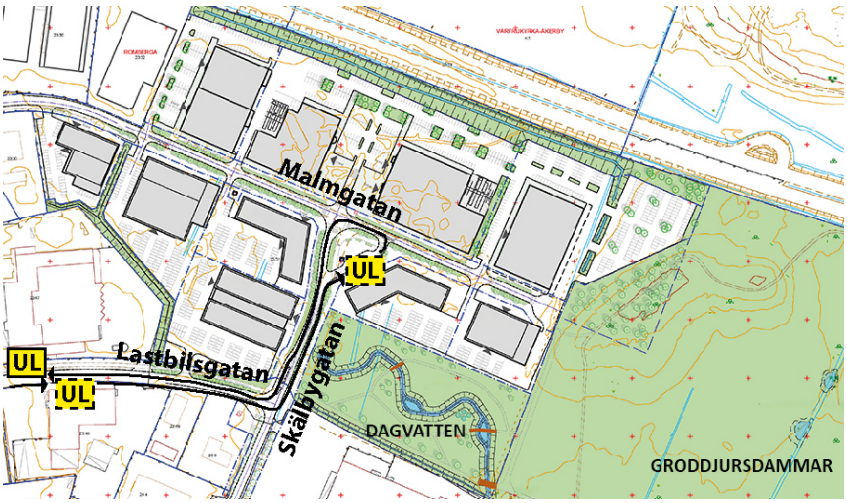
Gång- och cykelvägar från Lastbilsgatan och Malmagatan planeras förlängas genom naturområdet vidare söderut mot Älvdansens bostadsområde och den nyligen anlagda GC-vägen mellan krondiket och Älvdansens bostadsområde söder om planområdet. Sådana framtida GC-kopplingar som en del av utformning av naturområdet skulle avsevärt förbättra planområdets framkomlighet för gång och cykel och göra det mycket attraktivt att ta sig till Myran-området med gång och cykel, främst för boende i Älvdansens bostadsområde men även andra som rör sig genom och/eller förbi stationsområdet, Mästergatan och nuvarande pendlarparkeringen.

Kollektivtrafik

För att skapa förutsättningar för kollektivtrafik i planområdet säkerställs med detaljplan yta för lokalisering av ändhållplats för stadbusslinje 22. I samråd med Region Uppsala har det valts en centralplacerad plats strax sydöst om korsningen Malmagatan/Skälbygatan. Med hänsyn till dagens linjenät för stadsbussar möjliggör detaljplan omläggning av stadbusslinje 22 i enlighet med UL:s önskemål (dubbelriktad trafik). Hur busslinje 22 skulle kunna trafikera till och från ändhållplatsen visas i figur 39.

Ändhållplats dimensioneras för såväl nuvarande 12 meter långa stadsbussar men även boggiebuss (3 axlar, 15 meter lång) och ledbussar. För att säkerställa detta planeras bredda ut allmän plats (gata) intill korsningen Malmagatan/Skälbygatan i triangulär form för att skapa plats för en ny torgbildning och busshållplats intill.

En sådan lokalisering kan bidra till kollektivtrafikens synlighet i området och göra den lättillgänglig. En annan fördel är att avstånd mellan hållplatsen och alla nya verksamheter blir kortare än 300 meter alltså några minuters gångavstånd. Detta skulle göra kollektivtrafik ett attraktivare färdmedel, vilket är i linje med kommunens trafikstrategi.

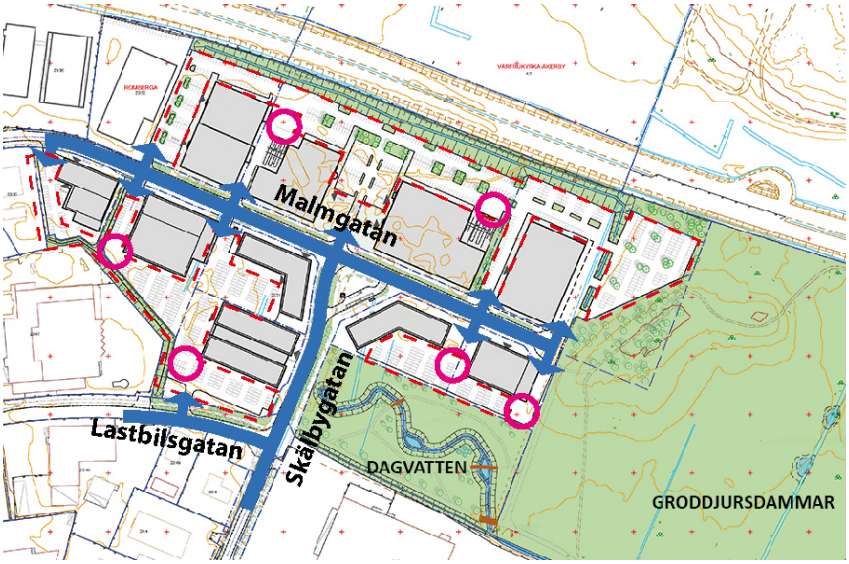


Figur 39. Illustration – strukturplan – Stadsbusslinje 22 inklusive planerad ändhållplats nära korsningen Malmagatan/Skälbygatan

Parkering, utfarter, varumottagning

In-och utfarter ska primärt ske mot Malmagatan och Skälbygatan. Eventuellt en ny infart till parkeringsplatser för verksamheter som kan uppföras norr om ICA Maxi kan även ske från Lastbilsgatan. För att säkerställa att in/utfarter från fastigheter inte lokaliseras slumpmässigt förses plankarta med utfartsförbud på vissa sträckor av fastighetsgränser längs med alla gator inom planområdet. På det sättet säkerställs lokalisering av in/utfarter på lämpliga ställen.

Med avsikt att skapa ett tydligt gaturum mot både Malmagatan och Skälbygatan samt att gatumiljön blir inbjudande för oskyddade trafikanter avses lokalisera parkeringsytor på bebyggelsens baksida i den mån det är möjligt och rimligt.



Figur 40. Illustration – strukturplan – lämpliga plaster för in- och utfarter samt ytor som är primärt avsedda för lokalisering av markparkeringar. Rosa cirklar visar möjlig samlokalisering av varumottagningar.

För delområde A där det idag finns konkreta planer angående uppföring av nya handelslokaler regleras med detaljplan lokalisering av sammanhållna parkeringsytor primärt mot motorvägen och i mindre utsträckning även mellan byggnader. En sådan utformning med byggnaders framsida mot Malmagatan och mot parkeringsytor mellan byggnader möjliggör även samlokalisering av varumottagningar. Ungefärlig lokalisering av varumottagning visas i figur 40.

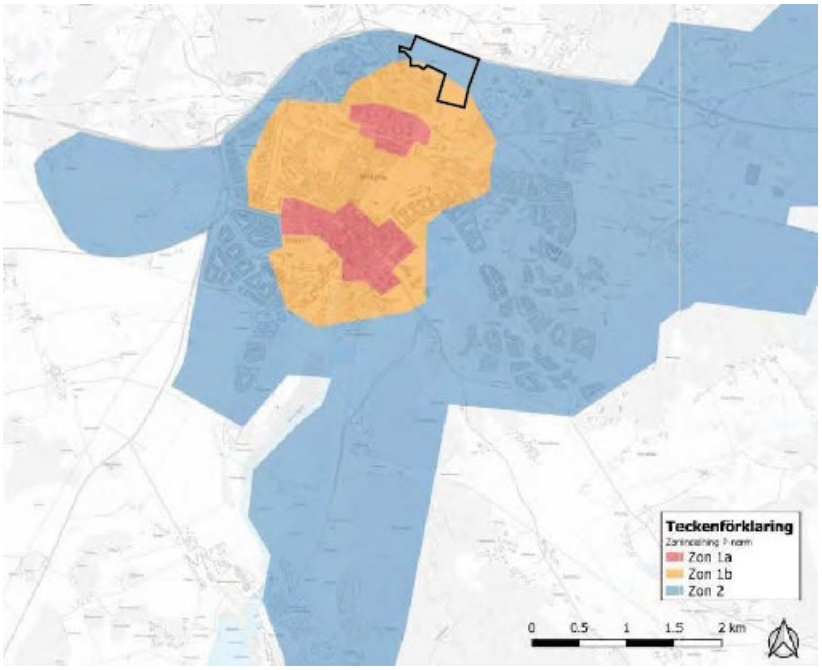
Detta säkerställs på plankartan med egenskapsbestämmelser som reglerar placering av byggnader samt markens anordnande och vegetation.

Parkeringsnorm

I delområde A regleras med detaljplan ytor avsedda för markparkering. I delområden B och C ska parkeringsefterfrågan definieras inom ramen av markanvisningsprocessen och i enlighet med principer som fastställs med denna detaljplan.

Konkret betyder det att för handel lokaliseras ytor lämpliga för parkering enligt konceptet som redovisas i strukturplanen (se figur 40). De dimensioneras utifrån byggrätter (BTA) som plan medger och kommunens P-norm för handel för zon 2 med en viss marginal (för grönytor och dylikt). På det sättet kan även biltrafik till och från planområdet begränsas på ett indirekt sätt, vilket till slut innebär mindre belastning av trafikapparaten i övrigt.

Med hänsyn till att planområdet ska förses med nya gång- och cykelvägar samt med kollektivtrafik i centralt läge bedöms det kunna följa parkeringsnorm som gäller för Zon 1b, främst vad gäller kontorsverksamhet i delområde B. Zon 1b ger större möjlighet för reducering av parkeringstal för kontorsverksamhet som skulle kunna i större utsträckning ha nytta av närliggande kollektivtrafik än handelslokaler. Annan anledning för denna bedömning är att planområde angränsar och delvis även ingår i en grovt formulerad Zon 1b, se figur 41.



Figur 41. Parkeringsnorm – zonindelning, utdrag ur Parkeringsnorm Enköpings kommun, (antagen nov 2021)

Målet med större möjligheter för reducering av parkeringstal för verksamheter som detaljplan medger och begränsning av ytor som skulle kunna användas för markparkering är att hänvisa anställda och besökarna till hållbara färdmedel (buss, cykel), vilket avlastar trafikapparaten i enlighet med rekommendationer från framtagen trafikutredningen.

Störningar

Trafikbuller

Huvudkälla för trafikbuller inom och utanför planområdet i den här delen av Myran-området är E18 och i mindre utsträckning även biltrafik längs alla gator inom och i anslutning till planområdet.

Verksamhetsområdet som sådant påverkas inte av trafikbuller. I närmaste omgivningen finns inte heller bostäder och annan samhällsservice som är känsliga mot trafikbuller. Därför saknas behov av en bullerutredning som skulle utreda trafikbullernivåer som konsekvens av områdets exploatering.

Risk från transport av farligt gods

För att utreda om det blir möjligt att placera nya byggnader nära E18 enligt planförslaget sett ur riskperspektiv har kommunen gett *AFRY Infrastructure AB* i uppdrag att under våren 2025 ta fram en *riskutredning för Romberga 23:3*. Syftet med utredningen var att säkerställa att människor inom aktuellt detaljplanområde inte utsätts för oacceptabla risker kopplade till olyckor på E18.

Målet med riskutredningen var att kvantifiera och värdera aktuella risker mot fastställda riskkriterier. Om förekommande risker inte har bedömts tolerabla var målet med utredningen att presentera nödvändiga åtgärder.

Kriterier som har använts för bedömning innebär att individrisken och samhällsrisken värderas utifrån två olika nivåer:

- en övre nivå, över vilken risker anses oacceptabelt stora;
- och en undre nivå, under vilken risken anses vara så låg att inga åtgärder behövs.

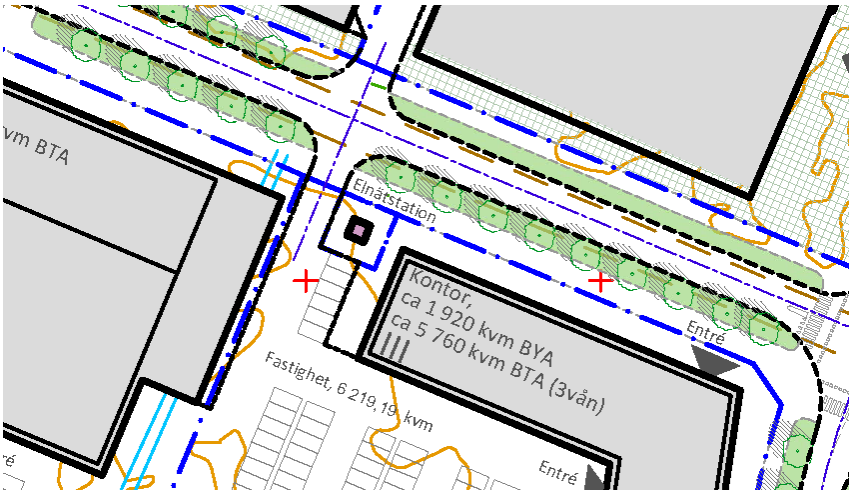
Området däremellan kallas ofta ALARP-området. ALARP står för *As low as reasonably practicable* (så lågt som är praktiskt genomförbart).

Sammanfattningar, slutsatser och åtgärder som föreslås vidta i samband med planens genomförande redogörs för i denna planbeskrivning under rubriken *Konsekvenser*, se sida 70 i denna planbeskrivning. Mer detaljer till hur analys och bedömningen har gjorts redogörs för i sin helhet i framtagen riskutredningen (*Riskutredning för Romberga 23:31 m.fl., uppdaterad rapport 2026-10-06*).

Teknisk försörjning

El

I planområdets centrala del längs med Malmagatan planeras en ny elnätsstation. För det förses plankarta med ett nytt 10 x 10 m stort E_1-område enligt E.ON:s krav. E_1-område lokaliseras intill blivande in/utfart från fastigheter som ska bildas i samband med planens genomförande och markanvisning. På det sättet blir möjligt att nå elnätsstation med tungt fordon för att möjliggöra dess uppförande och underhåll, se figur 42 och plankarta.



Figur 42. Förslag till placering av en ny elnätstation intill Malmagatan.

För att säkerställa det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag förses plankarta med 3 m bred prickmarkzon runt om E_1-området inom vilken byggnader inte får uppföras. Detta tillsammans med avståndet mellan användningsgränsen och själva transformatorstation (som är mycket mindre än E_1-område) säkerställs minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel.

Med detta säkerställs att planens genomförande blir förenlig med standard SS-EN 61936–1, tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2 samt E.ON:s krav. Möjlighet att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon uppfyller E.ON:s krav och krav från SS-EN 61936–1 standard som föreskriver att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

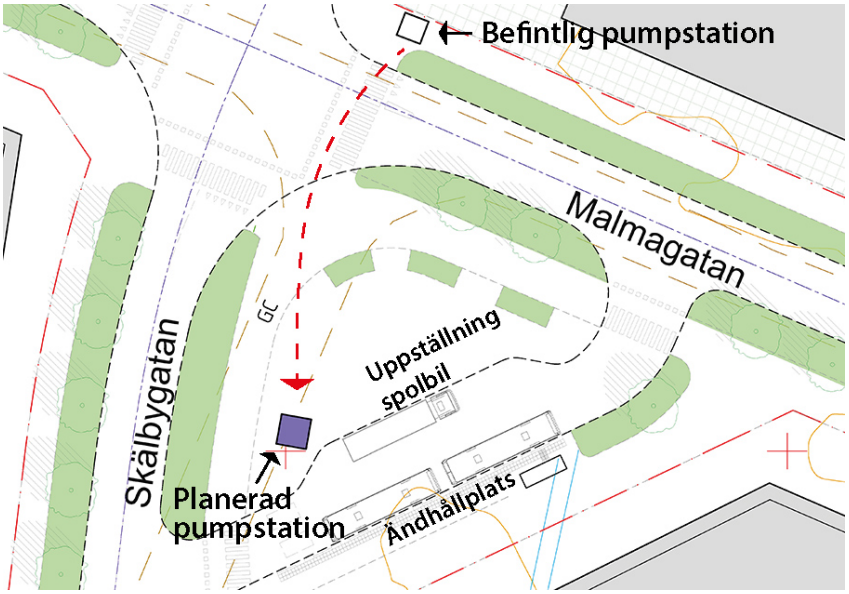
Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp som finns i Malmagatan och Skälbygatan.

Pumpstation för spillvatten

Med hänsyn till att befintlig pumpstation för spillvatten vid korsningen Malmagatan/Skälbygatan behöver ersättas med en ny har det i samband med förprojektering av VA och gata studerats dess möjliga omlokalisering. Syftet med förslag till omlokalisering är att frigöra mark norr om Malmagatan vilket skulle underlätta exploatering och utformning av entrétorget samt att skapa bättre förutsättningar för underhåll (tillgång med spolbil som inte ska stå i vägen för andra trafikanter, framför allt gående och cyklister).

Den nya placeringen av pumpstationen föreslås ca 40 m söder om befintligt läge. Pumpstationen placeras i sydvästra hörn av den nya triangulära torgytan i korsningen Malmagatan/Skälbygatan, se figur 43. Placeringen bedöms lämplig utifrån att den är nära VA-ledningar och plats finns för uppställningsplats för lastbil som inte stör gående och cyklister.



Figur 43. Förslag till omlokalisering av befintlig pumpstation för spillvatten – utdrag ur strukturplanen.

Dagvatten

I Enköpings kommun ska allt dagvatten hanteras i enlighet med följande mål där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt:

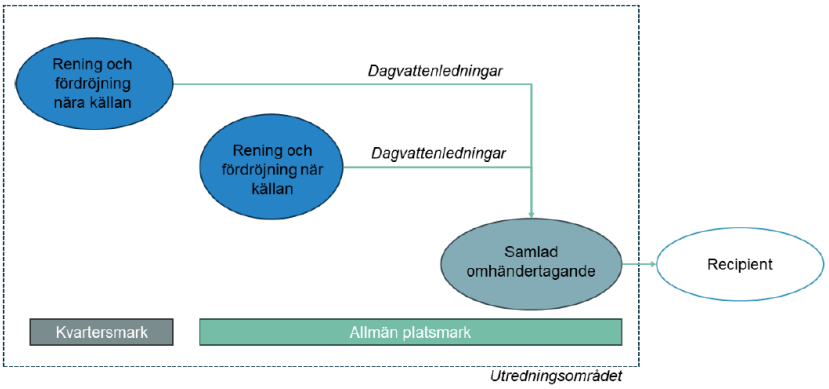
- Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas.
- Dagvatten ska tas om hand så nära källan som möjligt.
- Föroreningarna ska avskiljas på vattnets väg till sjöar och vattendrag.
- Den naturliga vattenbalansen ska inte påverkas negativt av stadsbyggandet.
- Dagvatten ska hanteras som en tillgång för rekreation och biologisk mångfald.
- Övergödning via dagvatten ska minimeras i sjöar och vattendrag.
- Ny bebyggelse ska planeras så att framtida högre dagvattenflöden kan hanteras på ett hållbart sätt.
- Vid ombyggnad ska dagvattenhanteringen anpassas på ett hållbart sätt för framtida högre flöden.

- Dagvattenanläggningar ska utföras och placeras så att de inte medför olägenheter för byggnader och/eller omgivningen.

Ytterligare ställs krav på fördröjning där utflödet från utredningsområdet som måste motsvara utflödet för naturmark (avrinningskoefficient 0,1).

För att utreda hur dagvatten från planområdet ska hanteras enligt ovannämnda principer har kommunen gett *Rejlers Sverige AB* i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning (*rapport*, *2024-11-08*).

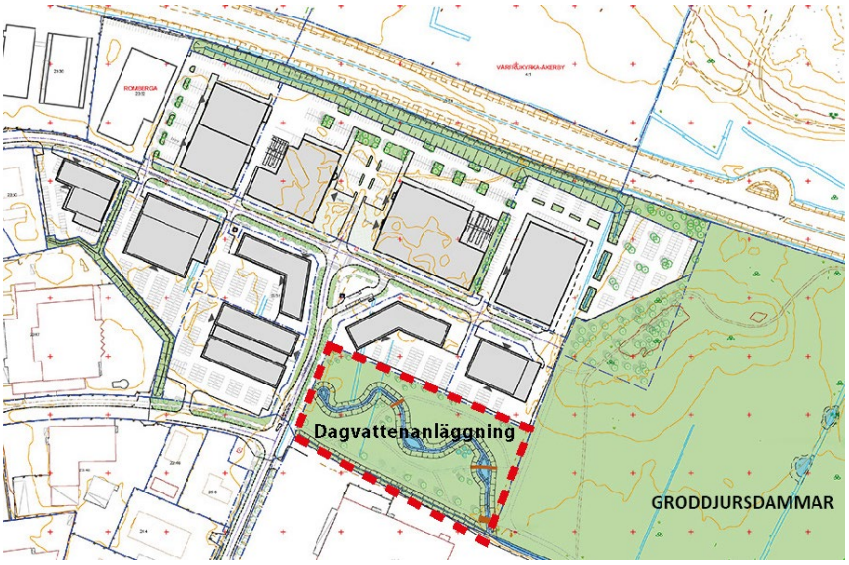
Enligt framtagen dagvattenutredning föreslås inom utredningsområdet (som omfattar fastighet Romberga 23:31 som avses för exploatering) att dagvattnet genomgår fördröjning och rening i två steg.



Figur 44. Principlösning för hållbar dagvattenhantering inom utredningsområdet för Norra Myran. Principlösning är baserad på illustreringar i Svenskt Vatten P105 (Svenskt Vatten, 2011). Källa: Dagvattenutredning, Rejlers Sverige AB, 2024.

Principlösningen från figur 44 innebär att allt dagvatten från kvartersmark ska i första hand omhändertas, fördröjas och renas inom kvartersmark genom lokala anläggningar på marken såsom växtbäddar och dylikt. Dagvatten från allmän platsmarkmark ska fördröjas och renas med hjälp av samma eller likande lokala anläggningar (växtbäddar och dylikt) inom gaturummet. Därefter ska dagvattnet från både kvartersmark och allmän platsmark genomgå ytterligare rening och fördröjning i en dagvattenanläggning. Anläggning av fördröjning föreslås inom det gröna området som ligger i delområde C (norr om Byggmax), se figur 45.

Dagvattensystem grundar sig på befintliga dagvattenledningar och recipient (”Skvalbäcksdiket”) som redovisas i figur 24 på sida 31. Ledningar avses behållas i största möjligaste mån och eventuellt och vid behov ersättas med nya ledningar i princip i samma läge.



Figur 45. Illustration – strukturplan – förslag till lokalisering av dagvattenanläggningen enligt dagvattenutredning, förprojektering av VA och gata (2025/2026).

Flödesberäkningar har gjorts för 30 och 100-årsregn. Men för dimensionering av åtgärder har det använts regn med 30 års återkomsttid och rinntid på 10 min.

Dagvatten som bildas inom planområdet för ett regn med återkomsttid 30 år och med rinntid på 10 min förväntas öka till 3 300 l/s. Med hänsyn till ovannämnt krav på begränsat utflöde från utredningsområdet innebär det att utflödet efter exploatering behöver begränsas till 134 l/s.

Konsekvens av behov av fördröjning av ett 30-årsregn till denna nivå är att det krävs en total fördröjningsvolym på ca 4 120 m^3, varav 3 560 m^3 från kvartersmark och 560 m^3 från allmän platsmark.

För att säkerställa detta planläggs ca 1,68 ha stor yta i delområde C som allmän platsmark NATUR, se figur 46. Delområdets primära användning för fördröjning av dagvatten preciseras med hjälp av lämplig utformningsbestämmelse på plankartan.

Mer detaljer om hur dagvatten bör tas hand om inom planområdet redogörs för i sin helhet i framtagen Dagvattenutredning (rapport, 2024-11-08).

Allmän platsmark

Dagvattnet från vägar (allmän platsmark) ska genomgå rening och fördröjning i nedsänkta växtbäddar eller så kallade blå-gröna-grå (BGG) system. Dessa anläggningar placeras längs med gator och inom allmän platsmark. För att uppnå en hög reningsgrad behöver dessa växtbäddar ha en area som motsvarar cirka 5% av deras tillrinningsområde. Detta motsvarar en yta på cirka 600 m^2.



Figur 46. Gaturum med blå-gröna-grå (BGG) system. Källa: Dagvattenutredning, Rejlers Sverige AB, 2025.

Enligt strukturplanen (se figur 26) som ligger till grund för planförslag och utifrån det förprojektering av VA och gata (2025/2026) ska det finnas inom allmän platsmark GATA (Malmagatan och Skälbygatan inom Romberga 23:31) ungefär 2 645 m^2 för grönytor/växtbäddar. Om det räknas in befintlig gatugrönska utmed Lastbilsgatan blir det totalt ungefär 3 286 m^2 för grönytor/växtbäddar inom allmän platsmark gata.

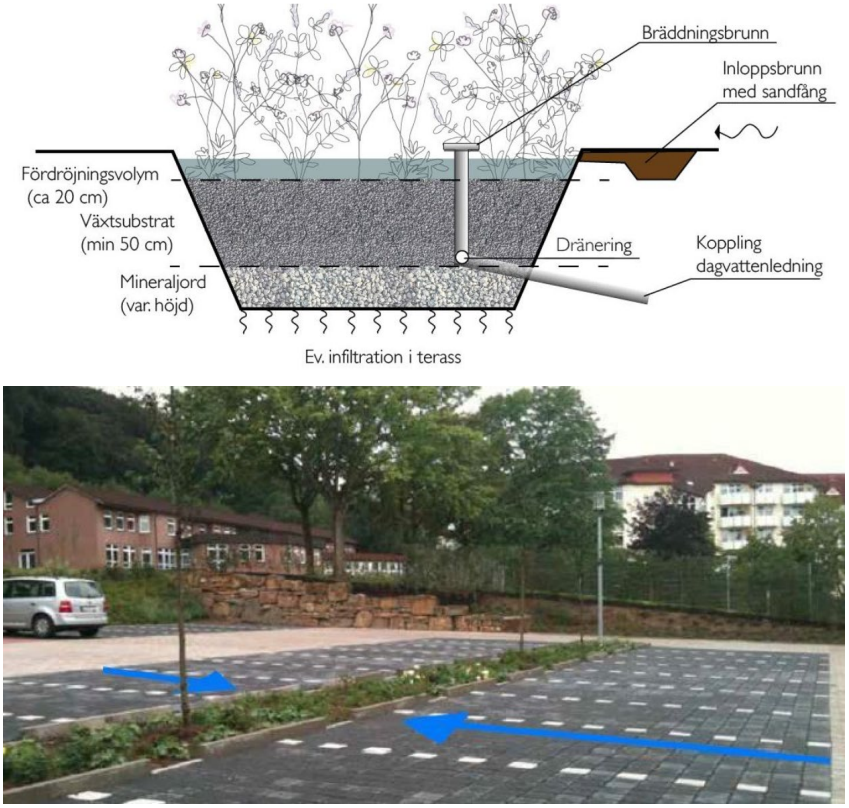
Så trots det att möjliga grönytor i gaturummet inom fastigheten Romberga 23:31 har minskat för ca 800 m^2 (från 3 450 m^2 enligt granskningsförslaget till 2 645 m^2 enligt justerat antagandeförslag) ska det ändå finnas tillräcklig plats för blå-gröna system enligt figur 46 och framtagen dagvattenutredningen.

Utifrån strukturplanen dimensioneras alltså med planförslag allmän platsmark GATA så att det ska finnas tillräckligt med ytor för fördröjning av dagvattnet från vägar enligt dagvattenutredningen.

Ovannämnda åtgärder på allmän platsmark som planläggs som GATA med kommunalt huvudmannaskap regleras dock inte med detaljplan utan ska säkerställas av ansvariga delar av kommunens organisation i samband med planens genomförande.

Kvartersmark

Dagvattnet från kvartersmark ska genomgå rening i lokala anläggningar, såsom regnbäddar och grönytor, innan dagvattnet leds vidare mot en dagvattendamm. Exakta lägen för dessa anläggningar kommer behöva utredas närmare i samband med projektering av kvartersmarken. För att uppnå en hög reningsgrad ska 20 mm nederbörd genomgå rening inom kvartersmark. Det motsvarar en volym på 1 380 m^3.



Figur 47. Principiell uppbyggnad av en regnbädd. Källa: WRS/ Structor Vatten & Miljö Uppsala AB

För att uppnå en hög reningsgrad ska 20 mm nederbörd genomgå rening inom kvartersmark. Detta säkerställer att ca 90 % av årlig nederbörd genomgår rening.

För att säkerställa förutsättningar för ovannämnda åtgärder på kvartersmarken förses detaljplan med bestämmelser som reglerar bland annat hårdgörningsgrad (max 80% av fastighetsarealen) och takutformning (med levande växtlighet upp till minst 15 % av byggnadsarea).

Levande växtlighet på tak som plan medger är endast till för att förbättra möjligheter för omhändertagande av dagvatten på kvartersmarken. Allt dagvatten som fördröjs med antigen levande växtlighet på tak som plan medger eller på marken ska genomgå rening med hjälp av regnbäddar och grönytor på marken innan dagvattnet leds vidare mot dagvattenanläggning.

Detaljer kring gällande regelverk och styrdokument, utgångspunkter, flödesberäkningsmetoder samt förslag till åtgärder redogörs i sin helhet i framtagen dagvattenutredning (*Rejlers Sverige AB, rapport 2024-11-08*).

MKN yt- och grundvatten

Stor del av planområdet som avses exploateras ligger inom två högsta känslighetzoner för grundvattenpåverkan (se figur 16). Enligt dagvattenutredningen förväntas mängder och halter av förorenande ämnen i dagvattnet öka efter exploatering jämfört med befintlig situation, framför allt om åtgärder inte vidtas. Ovannämnda planförutsättningar för omhändertagande av dagvatten syftar även till att möjliggöra rening av dagvatten som uppstår inom planområdet. Detta med avsikt att inte äventyra möjligheten att uppnå en god ekologisk och god kemisk status inom recipienten (Enköpingsån) samt att inte förorena grundvatten.

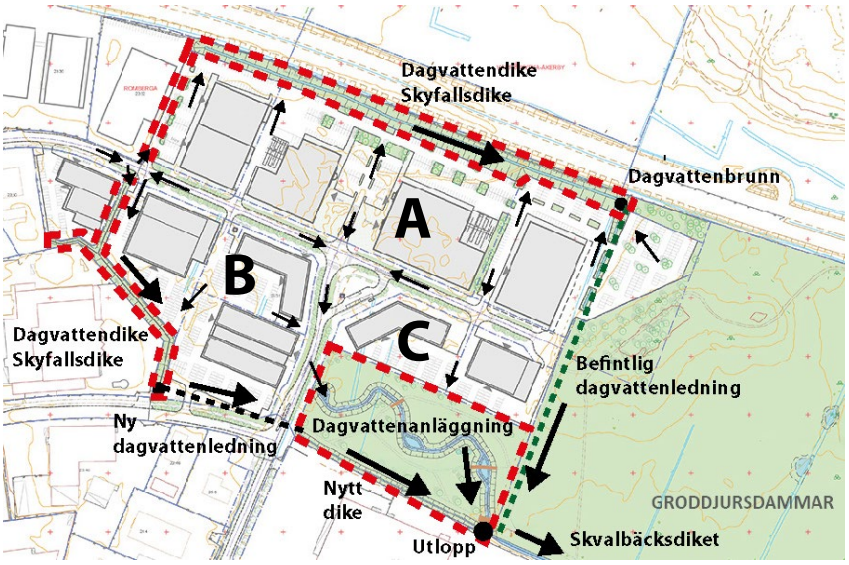
Skyfallshantering, översvämningsrisk ring

På grund av områdets låglänta karaktär råder stor risk för översvämningar vid extrema nederbördssituationer (regn med en återkomsttid på 100 år) såväl inom som i anslutning till planområdet. För att reda ut en optimal metod för skyfallshantering inom planområdet med hänsyn till förutsättningarna togs fram med stöd av konsult förprojektering av VA system inklusive dagvatten och höjdsättning av marken samt en skyfallsanalys (*Novaterra AB, 2025/2026*).

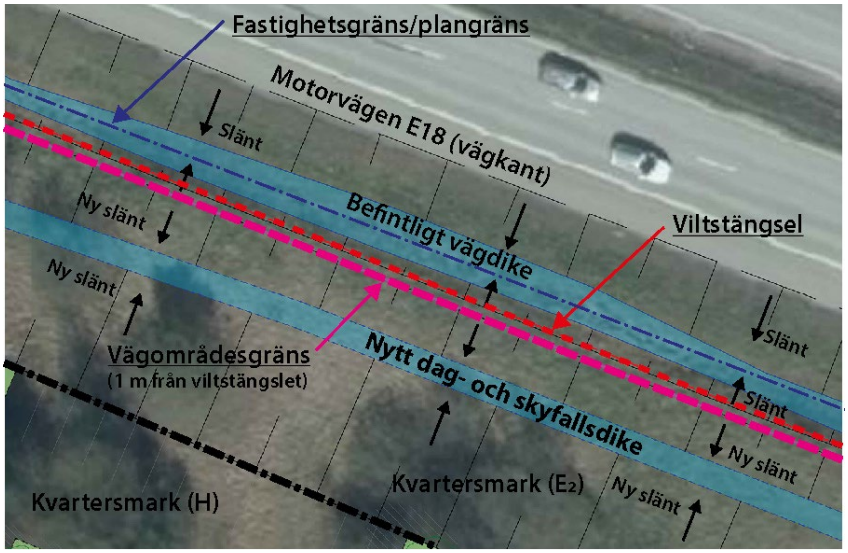
Enligt skyfallsanalysen föreslås höjdsättning av kvartersmarken och Malmagatan/Skälbygatan så att gatorna kan fungera som sekundära avrinningsvägar ut från området. I delområdet A närmast E18 ska marken höjdsättas så att skyfallsvatten leds delvis norrut mot nya diket och gröna stråket längs E18 och delvis söderut mot Malmagatan. I andra delområden ska skyfallsvatten ledas söderut och mot Skälbygatan.

På grund av lågpunkten i Malmagatan intill planens västra gräns behövs ett nytt skyfallsdike längs med sydvästra plangräns och norr om ICA Maxi. Detta dike omhändertar vatten som tillrinner från fastigheter västerifrån. Skyfallsvatten samlas och leds vidare mot dagvattenanläggningen och Skvalbäcken. Områden längs med dagvattenanläggning ska utformas som multifunktionella ytor för att kunna fördröja stora mängder dagvatten och skyfallsvatten så att skador på byggnader och infrastruktur undviks.

Rimlig höjdsättning inom planområdet som har arbetats fram genom ovannämnd förprojektering och skyfallsanalys visar behov av två dagvatten- och skyfallsdiken, ett längs E18 utanför vägområdet och parallellt med viltstängsel och ett bakom ICA Maxi utmed planens västra gräns, se figur 48. Detta för att säkerställa att dagvatten och skyfallsvatten kan nå dagvattenanläggning respektive Skvalbäcken.



Figur 48. Illustration – strukturplan – förslag till lokalisering av dagvattenanläggningar enligt förprojektering av VA och gata samt skyfallsanalys (2025/2026).



Figur 49. Illustration – förslag till ett nytt dag- och skyfallsdike parallellt med motorvägen. Detaljerad illustration visar förslag till placering av det nya diket i förhållande till befintligt vägdike, viltstängsel, vägområdet och plangräns. Ortofoto 2025. Källa: Lantmäteriet

Diken för dag- och skyfallsvatten enligt figur 48 planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning (E_2 - dagvattenanläggning). De sedan avses fastighetsreglera till kommunens fastighet Romberga 23:14. Med detta ska kommun ha rådighet över anläggningen. Eftersom de områden syftar till att omhänderta dag- och skyfallsvatten även från fastigheter inom delområde A och B planläggs de även som markreservat för gemensamhetsanläggning.

Enligt flödesberäkningar från framtagen dagvattenutredning behövs för fördröjning av regn med en återkomsttid på 100 år inom del av planområdet som avses exploateras en volym på cirka 6 000 m^3. Eftersom det finns befintliga låglänta områden i planområdets östra del som även i nuläget används som naturligt fördröjningsmagasin främst för bakgrundvatten rekommenderas att även denna volym ska kunna fördröjas i den delen av planområdet. De befintliga låglänta områdena rymmer en volym på cirka 6 700 m^3. För att minska risken att den planerade exploateringen ökar risken på översvämningar i nedströms belägna områdena vid skyfall, bör en volym på cirka 12 700 m^3 fördröjas inom planområdet.

Detaljer kring skyfallshantering och andra föreslagna åtgärder detaljplan säkerställer möjligheter för redogörs för i framtagen Skyfallsanalysen Norra Myran, Novaterra AB, 2025/2026.

Förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar har utförts inom avgränsade delar av planområdet år 2014 i samband med en fastighetsöverlåtelse från Skanska till kommunen. Undersökningen visade på förhöjda PAH-halter jämfört med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i en av de upplagrade högarna. De förorenade schaktmassorna transporterades till godkänd deponi och prov togs på platsen där de var upplagrade för kontroll om föroreningar lakats ur massorna.

Med hänsyn till att det har skett släckinsatser med skum i planområdets närhet, inom fastigheterna Romberga 23:52 och Romberga 23:47 finns det risk att PFAS innehållande skum har använts vid släckinsatserna vilket kan har orsakat förorening av mark och grundvatten i området. PFAS har inte analyserades i jord- eller vattenprov inom ramen för undersökningarna från 2014.

Av denna anledning har kommunen 2025 med stöd av konsulten genomfört en miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheten Romberga 23:31, Enköping kommun. Undersökningen syftade till att:

- identifiera eventuella föroreningar i tidigare ej undersökta delar av fastigheten
- bedöma risker för människors hälsa och miljön samt
- bedöma behov av vidare undersökningar eller åtgärder.

Jordprovtagning genomfördes i totalt åtta provtagningspunkter. Markundersökningen visar att halterna i jord ligger under åtgärdsmålet (MKM) och att PFAS inte påträffats i mätbara halter. Osäkerhet kvarstår då grundvatten inte kunde provtas, vilket begränsar kunskapen om PFAS och klorerade lösningsmedel i grundvatten. Bedömningen är dock att uppmätta halter av PFAS i jord är representativ, och det finns inga indikationer på att klorerade lösningsmedel har hanterats på platsen eller i närliggande områden.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "*Handbok för avfallsutrymmen*" från 2018.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering enligt kommunfullmäktiges beslut om avfallsplan 2020–2030 och avfallsföreskrifter.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Miljökonsekvens-beskrivning

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och funnit att genomförande av planen bedöms kunna antas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan *betydande miljöpåverkan* som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har i samband med plansamråd skickat undersökning om betydande miljöpåverkan till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd. Länsstyrelsen har i likhet med kommunen bedömt att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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).

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämras och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Enligt VISS bedöms Enköpingsåns kemiska status som ej god med avseende på uppmätta miljögifter i ytvatten där halter överskrider bedömningsgrunderna. Förutom överallt överskridande ämnen (kvicksilver och polybromerade difenyletrar) bedöms följande prioriterade ämnen ge ej god kemisk status då de har uppmätts i vattenförekomsten med halter över respektive gränsvärde i bedömningsgrunderna: Antracen, PFOS, Benso(a)pyrene och Tributyltennföreningar.

MKN för ytvatten

För att skydda Enköpingsåsen säkerställas med detaljplan ytor för fördröjning och rening av dagvatten därför att förorenat dagvattnet inte får infiltreras ner i marken utan rening.

Dagvattnet från tak kommer genomgå rening via regnbäddar innan dagvattnet tillåts infiltrera. Dagvattnet från gator och parkeringar får inte infiltreras och anläggningar för att omhänderta detta dagvatten måste vara täta. För att bidra till grundvattenbildningen får dock rent dagvatten från natur- och grönområden infiltreras.

Ytor för dagvattenåtgärder på kvartersmarken som föreslås enligt framtagen dagvattenutredningen säkerställs med detaljplan. Genomförande av de åtgärderna säkerställas inom ramen av markanvisningsprocessen och i samband med bygglovsprövningen.

Ytor för dagvattenåtgärder inom allmän platsmark GATA och NATUR säkerställs med detaljplan. Kommunen ansvarar för planering, genomförande och skötsel av dagvattenanläggningar på allmän plats GATA och NATUR i enlighet med framtagen dagvattenutredningen och förprojektering av gata och VA-system.

Vid genomförandet av de åtgärderna innebär att föroreningshalter och mängderna ska understiga eller vara snarlika befintlig värden, med undantag för koppar vars mängd riskerar att öka i jämförelse med befintlig markanvändning. Den högre mängden koppar kommer från ökningen av trafik inom området.

Ämne	Enhet	Befintlig	Planerad	Planerad med dv-lösning
Fosfor (P)	µg/l	95	89	65
Kväve (N)	µg/l	1300	1600	420
Bly (Pb)	µg/l	4,6	8,2	0,57
Koppar (Cu)	µg/l	9,3	22	3,8
Zink (Zn)	µg/l	23	66	5,5
Kadmium (Cd)	µg/l	0,23	0,43	0,055
Krom (Cr)	µg/l	4,4	7,2	0,2
Nickel (Ni)	µg/l	3,7	4,7	0,45
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,019	0,038	0,0031
Suspenderade fasta ämnen (SS)	µg/l	34 000	46 000	10 000
Olja	µg/l	270	480	25
Benzo(a)pyrene (BaP)	µg/l	0,015	0,028	0,0051

Föroreningshalter (µg/l) för befintlig situation, planerad situation utan dagvattenlösning och planerad situation med dagvattenlösning. Röd text visar mängder som är högre än de befintliga. Texten i sista kolumnen (Planerad med dv-lösningen) innebär att mängder motsvarar eller understiger de befintliga. Källa: Dagvattenutredning, Tabell 6–2, Rejlers Sverige AB, 2024.

I det tillgängliga jordprovet från området har antracen inte påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns det vill säga att resultatet inte indikerar förhöjda halter av antracen inom området. Med hänsyn till att det inte i princip inte är möjligt att fastställa ett tydligt samband mellan halter i jord och halter i dagvatten bedöms risken för förhöjda halter av antracen i dagvattnet som låg även efter exploatering.

Ovannämnda konsekvenser av detaljplanens genomförande innebär att de inte ska medföra negativa konsekvenser för miljökvalitetsnormer för vatten. På det sättet säkerställs att MKN för Enköpingsån inte riskerar att försämras.

MKN för grundvatten

Marken inom planområdet består av ca 11 meter djup lager av finkornig lera (med varierande djup) ovanpå morän, se figur 14. För att möjliggöra exploatering har marken inom planområdet undersökts (*WSP Environmental*, rapport daterad 2014-08-22) och i enlighet med rekommendationer i undersökningen sanerats från föroreningar efter markförvärv 2014.

En ny kompletterande markteknisk miljöundersökning (*Rejlers Sverige AB*, rapport daterad 2025-09-16) som har genomförts under 2025 på uppdrag av kommunen visade att halterna i jord ligger under åtgärdsmålet (MKM) och att PFAS och klorerade lösningsmedel inte påträffats i mätbara halter.

Grundläggning genom pålning till berggrund i lerlager med varierande djup kan vara aktuell för fastigheter vid uppförande av nya byggnader. Vid pålning i täta lerlager sker dock en kompaktering i leran när pålen drivs ner som inom kort återställs när trycket i leran kring pålarna jämnas ut. Generellt sett kommer därför lerlagret sluta tätt runt pålar till den grad att eventuell spridning längs med pålar stoppas. Det innebär att det inte ska finnas någon transportväg, varken för vatten eller gas, att förflytta sig utmed pålarna, när väl trycket i leran är utjämnat.

Denna effekt vid pålningen till berggrund genom djupa och täta lerlager inklusive mark fri från föroreningar och rening av dagvatten innan infiltration innebar att genomförande av detaljplan och uppförande av nya byggnader inte antas medföra risker för grundvatten och dess kemiska och kvantitativa status.

Risken för spridning av förorening av klorerade alifater vid pålning i marken finns alltså endast om föroreningen enbart eller i huvudsak förekommer ovan eller i lerlagret och underliggande mark och grundvatten inte är förorenat. I och med att sådana föroreningar inte har identifierats är bedömningen att risken för spridning av föroreningar ned till grundvatten vid pålningen är ringa.

Genomförandet av planen bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

Släckvatten

Okontrollerat utsläpp och infiltration av släckvatten utgör stor risk för såväl grundvattenrecipient som ytvattenrecipient. För att minimera den risken behöver åtgärder vidtas för att minimera risken för att förorenat dagvattnet infiltreras ner i grundvatten eftersom infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten måste undvikas.

I samband med projektering och utbyggnad av dagvattenanläggningen på naturmarken (se rubrik *Dagvatten* på sida 54 och figur 45 på sida 56) ska hänsyn tas även till behov att kunna stänga av dagvattenanläggningen vid olyckshändelse för att inte sprida ev. släckvatten till grundvatten- eller ytvattenrecipient. Detta görs i samband med planens genomförande och i samverkan mer relevanta myndigheter (exempelvis Räddningstjänsten).

Vattenverksamhet

Bedömning om åtgärder på Skvalbäcken och våtmarken omfattas av en vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken eller ej samt om det ska krävas anmälan till vattenverksamhet till Länsstyrelsen eller tillstånd från Mark- och miljödomstolen kommer hanteras med stöd av sakkunniga konsulter och i samråd med Länsstyrelsen i Uppsala län.

Vattenskydd

Industriell verksamhet som kan omfattas av skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde för grundvattentäkter i Enköpingsåsen i Munksundet, Vånsjöbro och Nygård innebär endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan vad gäller buller, damm och även utsläpp av vatten. Enligt skyddsföreskrifter gäller inom yttre skyddszon även för sådana verksamheter begränsning att utsläpp av industriavloppsvatten, som medför risk för förorening av vattentäkt, inte får ske.

I de gällande vattenskyddsföreskrifterna finns inte uttryckligt krav på att dagvattenhanteringen ska utformas så att miljökvalitetsnormerna följs utan av miljöbalkens bestämmelser om miljökvalitetsnormer. Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmarken för verksamheter som plan medger inklusive industriverksamheter säkerställs inom ramen av markanvisningsprocessen och i samband med bygglovsprövningen.

För andra åtgärder inom allmän platsmark har kommunen full rådighet över planering, genomförande och skötsel.

Utöver detta medger detaljplan inte verksamheter som begränsas enligt gällande skyddsföreskrifter för ovannämnda vattenskyddsområden. Med anledning av detta bedömer kommunen att genomförande av detaljplan inte ska kräva tillstånd, dispens eller anmälan för åtgärder i enlighet med föreskrifterna.

Markföroreningar

Resultatet från miljötekniska markundersökningar från 2014 och 2025 visar att det inte föreligger någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön inom undersökningsområdet vid planerad markanvändning. Däremot behöver bedömningen om att PFAS-halterna i jord är representativa ses i ljuset av att provtagningen omfattat ett begränsat antal punkter och endast jord ned till begränsat djup.

Osäkerheten kring eventuella föroreningar i grundvattnet behöver hanteras i genomförandeskedet genom kompletterande grundvattenundersökningar inför djupgående markarbeten såsom exempelvis pålning. På det sättet ska förbättras kunskapsläget beträffande föroreningssituationen på platsen i syfte att undersöka PFAS och klorerade lösningsmedel i grundvatten. Provtagning föreslås då genomföras under en period då grundvattennivåerna är som högst.

Masshantering

I samband med planens genomförande och innan anläggning och byggnation ska ske ska i samråd med kommunen tas fram en masshanteringsplan. Detta eftersom kvartersmark, gata och stråk för nya GC-vägar ska kräva en ny höjdsättning på grund av behov av en långsiktig och hållbar dag- och skyfallshantering.

Generellt klassas massor med halter över MRR och under KM och MKM. Hantering av massor måste anmälas till kommunen enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet.

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.

Det är kommunens miljö- och byggnadsnämnd som hanterar prövning och har tillsyn över masshantering och upplag enligt miljöbalken och PBL. Vid hänvisning till lagrum bör dess fullständiga namn och SFS-nummer anges ex; Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

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 är bedömningen att det kan finnas förutsättningar att återanvända massor inom området, men detta fastslås inte 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.

Riksintressen

Riksintresse Totalförsvaret

Fastigheten Enköpings garnison 1:1 som kommunen har för avsikt att förvärva och som delvis ingår i planområdet omfattas av totalförsvarets riksintresseområde *Enköpings skjutfält med skjutbanor och det tillhörande påverkansområdet för buller eller annan risk.*

Med hänsyn till att fastigheten Romberga 23:31 som enligt planförslaget avses för blandad verksamhetsorienterad bebyggelse upp till max 3 våningar ligger utanför ovannämnt riksintresseområde samt att fastigheten Enköpings garnison 1:1 planläggs som allmän platsmark NATUR med fokus på omhändertagande av vatten och begränsade möjligheter för friluftsliv bedömer kommunen att planens genomförande inte ska medföra risker för ovannämnt riksintresseområde.

Kommunikation

Planområdet angränsar direkt till riksintresse för kommunikationer (motorväg E18) som är av särskild internationell betydelse. För att säkerställa drift och underhåll av motorvägen inklusive tillhörande anläggningar inom och i anslutning till planområdet (till exempel vägdike, viltstängsel och dylikt) planläggs som allmän plats genomfartsväg en remsa utmed planområdet norra gräns mot E18 som sträcker sig 2 meter söder om viltstängslet.

Med tanke på att planerad bebyggelse i delområdet A som ligger närmast E18 skulle ligga minst 35 m från körbanan på E18 bedöms planens genomförande inte medföra negativa konsekvenser för E18. Utöver detta ska under byggskeden behöva beaktas även vibrationer som kan eventuellt uppstå i samband med pålning ska behövas så att inte E18 påverkas/skadas. Detta på grund av markförhållanden och områdets geotekniska karaktär.

Biologisk mångfald

Lövskog

Genomförande av detaljplan medför ingen planerad påverkan på lövskogen där mindre hackspett och entita har observerats. En utökning av diskuterad fördröjning av bakgrundsvattnet där en vall ramar in lövskogen som därmed skulle tillfälligt ställas i vatten under något förlängda perioder bör kunna behålla lövskogen intakt.

Artskydd

Calluna har försett kommunen med inventering och artskyddsutredning som visat förekomsten av bland annat åkergroda. Utredningen redovisar också de skyddsåtgärderna som kommunen behöver vidta för att groddjurspopulationen i området inte ska påverkas. Kommunen har genomfört de skyddsåtgärder som artskyddsutredningen förslår för att undvika förbud enligt artskyddsbestämmelserna. Den kontinuerliga ekologiska funktionen för förekomsten av åkergoda säkerställs därigenom. Artskyddsprocessen hanteras parallellt med detaljplaneprocessen gentemot länsstyrelsen som tillsynsmyndighet avseende miljöbalkens artskyddsbestämmelser.

Groddjursdammar

Enligt åtgärdsförslag från utredningen har kommunen under vinter 2025 anlagt två dammar för groddjur i nordöstra del av fastigheten Enköpings garnison 1:1. De nya dammarna har anlagts med hänsyn till hydrologi och lämpliga landmiljöer för att skapa ett permanent habitat för groddjur. De befintliga vattensamlingarna torkar ur under delar av året och populationen är mycket isolerad med kraftiga barriärer omkring.



Figur 50. Groddjursdammar anlagda vinter 2024/2025 (Ortofoto 2025. Källa: Lantmäteriet)

Med avsikt att skapa en ny habitat för groddjur och bättre livsmiljö än i det i befintliga vattenpölarna har groddjursdammar lokaliserats i delen av planområdet som ska möjliggöra för grodor tillgång till öppna grönytor, se figur 51. Närhet till befintligt dike är till för att säkerställa vattentillgången i dammarna.

Inventering av områdets groddjursförekomster har genomförts under vårarna 2025 och 2026. Under 2026 har åkergrodor spontanetablerat sig vid de nya dammarna där grodrom bekräftar lyckad lek av åkergroda. Dessutom har kommunen sökt och fått dispens för flytt av grodrom från de tidigare uttorkningskänsliga vattensamlingarna inom detaljplanens exploateringsområde till de nyanlagda dammarna. Flytt har genomförts enligt villkor i dispensbeslutet.

Tillräckligt stort avstånd mellan dammarna och exploateringsområdet innebär att risk för groddjur att vandra in på det nya handelsområdet och skadas av trafik eller byggverksamheten bedöms som liten. Annan fördel är att naturmark i dammarnas närmaste omgivning på Enköpings Garnison 1:1 förblir öppna grönytor med sparsam skötsel. Detta ska låta gräset bli högvuxet så att groddjuren ska kunna söka både skydd och föda.

Åtgärderna kommunen har vidtagits följer rekommendationer som redogörs för i framtagen artskyddsutredning (se rapport *Artskyddsutredning åkergroda Myrans handelsområde i Enköping, Calluna AB, rapport 2022-01-19*)

Omgivningsrisker

Risk från transport av farligt gods

Enligt framtagen riskutredningen ligger tillkommande bebyggelse delvis inom område med risknivåer inom nedre ALARP-området vilket innebär att kraven på riskreduktion inte är lika hårda som i den övre delen av ALARP-området men att riskreducerande åtgärder dock ska övervägas.

En tolerabel risk innebär att risken kan accepteras utan krav på riskreducerande åtgärder. I enlighet med rimlighetsprincipen bör dock riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad och som förväntas reducera risknivån på ett effektivt sätt implementeras även om risken är tolerabel.

Rekommendationerna som anges i riskutredningen avser första radens bebyggelse intill transportleden. De är förenliga med Länsstyrelsen i Uppsalas riktlinjer.

Utformning

Området mellan motorvägen E18 och närmaste radens bebyggelse inom delområde A bör hållas fri från utformning som ger upphov till stadigvarande vistelse utomhus. Med detta avses exempelvis uteplatser, terrass etc. Denna rekommendation avser endast första radens bebyggelse mot vägen.

För att säkerställa detta planeras i norra del av delområdet A (se figur 26) mellan planerad bebyggelse och motorvägen

- ett obebyggd grönt stråk strax söder om motorvägen med varierande bredd mellan 15 och 19 m som är till för fördröjning av dagvatten, samt,
- lokalisering av parkeringsplatser,

De ytorna möjliggör inte oskyddad stadigvarande vistelse utomhus såsom uteservering och dylikt. Personerna som förväntas befinna sig delområdet A kommer till mestadels befinna sig skyddade inomhus och kortvarigt på parkeringsytor vilket är gynnsamt ur ett riskperspektiv.

För att säkerställa detta förses plankarta med bestämmelser som reglerar placering av byggnader, parkeringsytor och markens anordnande och vegetation.

Säker utrymning

En säker utrymning bort från riskkällan är i de flesta fall en rimlig åtgärd. Vid en olyckshändelse är det av vikt att det finns utgångar från byggnader som möjliggör för en säker utrymning bort från olyckan. Detta innebär att det i byggnader i anslutning till transportleder för farligt gods bör finnas utgångar som möjliggör utrymning bort från transportleden.

För att säkerställa detta förses plankarta med bestämmelsen som reglerar placering av huvudentréer (utförande).

Andra åtgärder såsom ventilationssystem eller brandtekniskt klassad fasad som inte regleras med detaljplan redogörs för i detaljer i framtagen Riskutredningen.

Uppföljning av hållbarhetsprogrammet

Tack vare tidigare arbete och fattade beslut för stadsdelen Myran så finns ambitiösa mål för Norra Myran att leva upp till. Här redogörs för hur de målsättningarna har hanterats inom ramen för arbetet med detaljplan, samt vilka frågor som är viktiga att arbeta vidare med i följande planeringssteg.

Hållbarhetsprogram pekar på visionen för området och vilka mål alla ingående projekt ska bidra till att uppnå. Detaljplanen är första steget som tas för att konkretisera vad hållbarhetsprogrammet betyder för Norra Myran.

Med detaljplan regleras åtgärder som är nödvändiga för att uppnå planens syfte. Därför är planbestämmelser utformade så att de bland annat reglerar markanvändning, markens anordnande, byggnadshöjd, utformning med mera. På det viset fastställs ambitionerna i hållbarhetsprogrammet som krav i ett juridiskbindande dokument.

- Livsmiljö
- Mobilitet
- Energi
- Ekosystemtjänster



Detaljplan har begränsade möjligheter att reglera alla stadsbyggnadsprinciper från hållbarhetsprogrammet. De som är relevanta och som kan regleras med detaljplan anges i figur 51.

Livsmiljö

Stadsbild i förändring och nya årsringar

- Konst och utsmyckning bidrar till karaktär
- Kulturhistoriskt värdefulla miljöer/byggnader tillgängliggörs
- Nya byggnader speglar vår samtid och ambition om hållbarhet

Blandade funktioner och mångfunktionalitet

- Brett utbud av mötesplatser - torg, parker, naturområden o d
- Mötesplatser med fokus på mångfunktionalitet
- Taklandskapet för socialt samspel och möten
- Integrerad odling i byggnader- fasadgrönska, gröna tak o d

Medveten skala och utformning

- Tydlig skillnad mellan olika platser och stråk på Myran
- Stråk utformade med omsorg för trygg rörelse och vistelse

En detaljrikedom som sätter människan i fokus

- Hög arkitektonisk kvalitet och detaljutförande i ögonhöjd
- Omsorgsfull utformning av offentligt rum

Privata och offentliga miljöer i samspel

- Bebyggelsens utformning anpassad till stråk, synliga entréer
- Nya bostäder med öppna, privata/halvprivata gårdar
- Hinder som stängsel/höga häckar användas i undantagsfall
- halvprivata zoner vid entréer möjliggör spontana möten

Genomgående material som skapar karaktär

- Hållbara material som blir vackra när de slits ska väljas
- Enhetliga material, kulörer, mm ger en sammanhållande karaktär
- Trä som huvudsakligt fasadmaterial med glaspartier präglar bebyggelse
- Glaspartier ger kontakt mellan ut- och inside – trygg, välkomnande
- Belysningsarmaturer i gemensamt formspråk

Mobilitet

Gestaltning för aktiva gaturum och hållbara transporter

- Med gestaltning av gaturumsnet prioriteras gång- och cykeltrafik
- Gator/torg i skala och proportion till funktion och bebyggelsen
- Varierade och upplevelserika gator med grönska

Koppla samman staden

- Offentligt rum/GC-stråk hänger samman, tillgängliga, orienterbara

Ge plats för god mobilitet

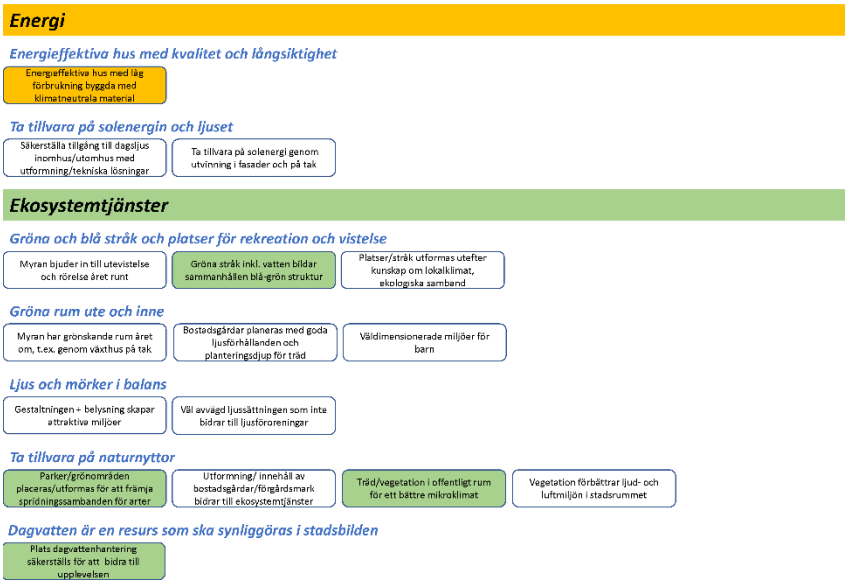
- Gott utbud av säkra och trygga cykelparkeringar
- Begränsad närvaro av bilar, lågt P-tal för verksamheter/handel

Gemensamma parkeringslösningar

- Samlokaliserade och gemensamma parkeringar
- Mobilitetshus med placering/utformning uppmuntrar till hållbar transportsätt

Ta tillvara Myrans kollektivtrafiknära läge

- Funktionella och inbjudande hållplatser
- Tydliga leder för resenärer mot integrerad kollektivtrafik i staden



Figur 51. Markerade stadsbyggnadsprinciper inom de fyra målområden regleras med detaljplan.

Aktorsspecifika handlingsplaner

Hållbarhetsprogrammets åtgärder och stadsbyggnadsprinciper ska även implementeras via aktörsspecifika handlingsplaner. Det innebär att varje byggaktör bryter ned de delar av Hållbarhetsprogrammet som är applicerbara på sitt projekt och beskriver hur projektet bidrar till den totala måluppfyllelsen.

En markanvisning kommer kunna fullföljas med marköverlåtelse när det finns en godkänd handlingsplan och ett beviljat bygglov.

Trafik

Planområdets exploatering för verksamheter medför konsekvenser för trafikapparaten såväl inom som i anslutning till detaljplan. Med detta menas främst behov av standardhöjning i Malmagatan och Skälbygatan i enlighet med kommunens intention som redovisas i strukturplanen (figur 26) och typsektioner (figur 37a och 37b). Detta eftersom omvandlingen av Myran-området ska medföra tillkommande trafikalstring över tid. Området är stort och omfattande med olika markanvändning som genererar olika sorters trafik.

Vad gäller konsekvens av planområdets exploatering för trafikapparaten utanför planområdet bedöms det i framtagen trafikutredning att en rad åtgärder ska behöva vidtas för att få trafikapparaten att klara av utökat trafikbelastning.

Utifrån trafikutredningen har en åtgärdslista tagits fram fördelad på:

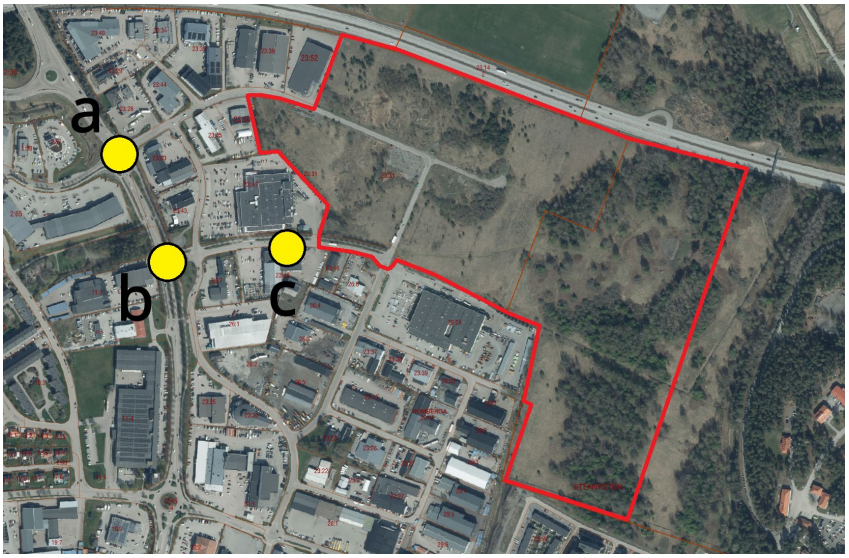
- Åtgärder som behövs idag
- Åtgärder som behövs när Norra Myran byggs ut
- Åtgärder som behövs när Stationsstaden omvandlas
- Åtgärder som behövs när Mellersta Myran omvandlas

Som konsekvens av planområdets exploatering anges behov av åtgärder utanför planområdet:

a) Myranrondellen behöver kapacitetsstärkas för att klara av trafikflödena när planområdet är fullt utbyggt. Rekommendationen är ett extra körfält i anslutning till cirkulationsplatsen (längs Salavägen), ett friliggande högersvängfält från Malmagatan mot Salavägen norrut samt ett körfält till i själva i cirkulationsplatsen. Effekt av detta blir ökat kapacitet. Det innebär utbyggnad och investering.

b) Ny trafikreglering i korsningen Salavägen/Lastbilsgatan så att det blir bara höger in (från Salavägen mot Lastbilsgatan) och höger ut trafik (från Lastbilsgatan mot Salavägen). Detta kan hanteras med trafikskyltar. Förväntad effekt genom att förhindra vänstersväng blir bättre flöden och bättre bussframkomlighet.

c) Ny busshållplats bör iordningställas på Lastbilsgatan på motsatta sidan (utanför Blomster landet). Detta för att möjliggöra dubbelriktad busstrafik längs Lastbilsgatan till och från den planerade ändhållplatsen vid korsningen Malmagatan/Skälbygatan (se figur 52), vilket är i enlighet med UL:s krav. Effekten av en sådan busstrafik förväntas vara ökade möjligheter att resa kollektivt.



Figur 52. Nödvändiga åtgärder som bör vidtas i trafikapparaten som konsekvens av planområdets exploatering. Bilden visar deras placering i förhållande till planområdet. Ortofoto 2025. Källa: Lantmäteriet.

Trafikverkets närliggande infrastruktur

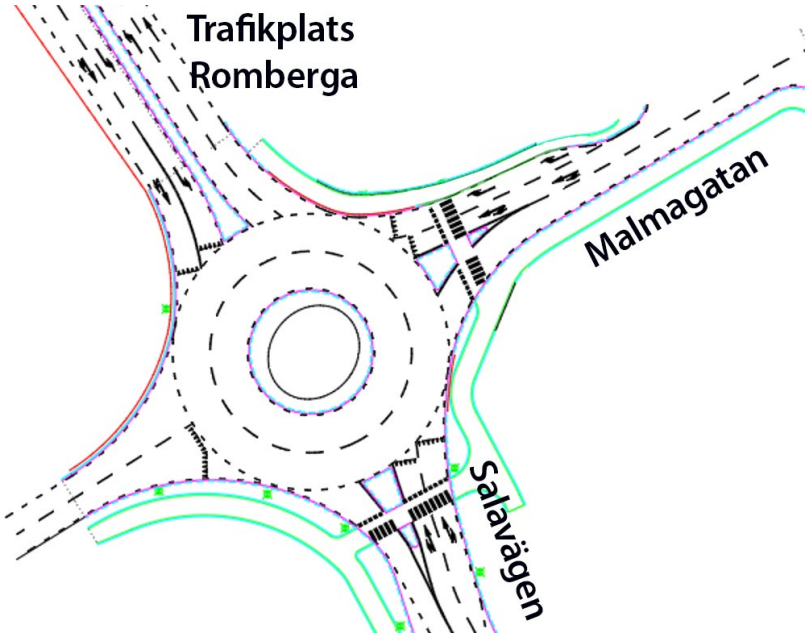
Vad gäller Trafikverkets närliggande infrastruktur som kan indirekt påverkas av exploatering inom planområdet är det främst trafikplats Romberga som består av en planskild korsning E18/väg 70.

Trafikverket är väghållare för trafikplats Romberga. Trafikplatsen har byggts ut mellan 2015 och 2017 med en cirkulationsplats söder om E18 och med en droppref ug norr om E18. Syftet med de åtgärderna var 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 dimensionerades och byggdes ut utifrån dåvarande Trafikverkets basprognos för trafikökning fram till 2040 eftersom den gällde 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 balans i trafikapparaten som effekt av de åtgärderna.

Kapacitetstärkning av Myranrondellen som utredningen föreslår (cirkulationsplats direkt söder om trafikplatsen Romberga) och som förväntas medföra en sådan balans i den delen av trafikapparaten syftar till att minska flaskhalseffekten som cirkulationsplatsen ibland utgör idag. Detta avses göras med en tvåfältig cirkulationsplats samt med två körfält mot cirkulationsplatsen i Salavägen och Malmagatan inklusive till och från trafikplatsen Romberga, se figur 53.



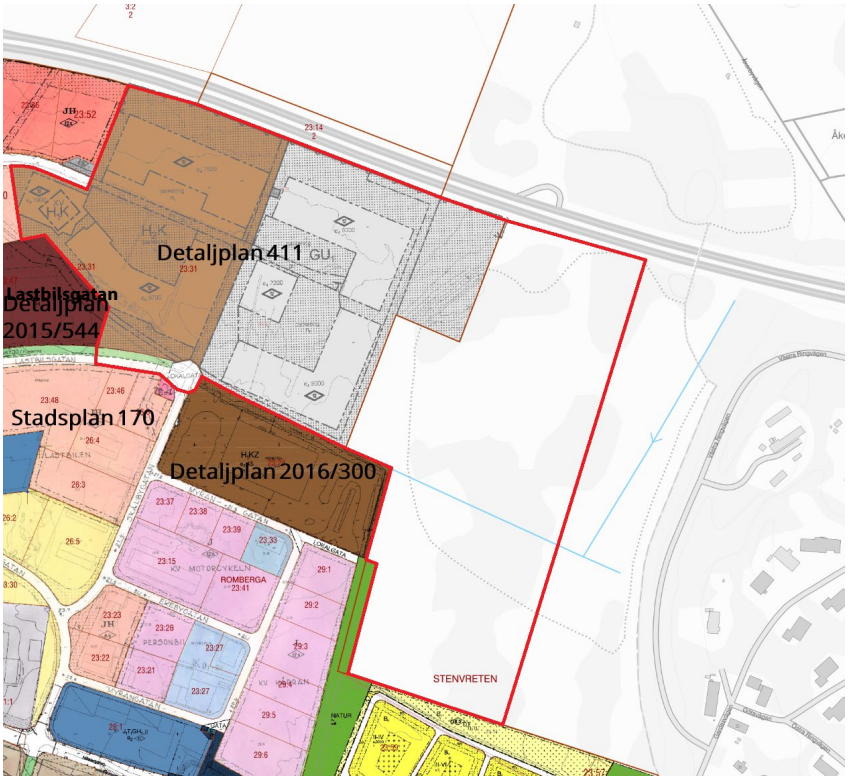
Figur 53. Förslag till utformning av Myranrondellen. (utdrag ur förprojektering, Novaterra AB, 2026)

Detta bedöms enligt trafikutredningen som tillräckligt för att förbättra flöden genom cirkulationsplatsen och klara av prognoserad trafikökning som konsekvens av stadens och Myran-områdets utveckling. En av förväntade effekterna av en sådan kapacitetstärkning blir även mindre köbildningar mellan trafikplatsen och Myranrondellen i riktning mot Enköping som ibland uppstår i rusningstider. Detta ska i sin tur ha en positiv påverkan även för trafiken genom trafikplatsen Romberga.

I ljuset av detta bedömer kommunen att Myran-områdets framtida utveckling enligt planförslaget och med den trafikökningen som utvecklingen innebär inte medför negativ påverkan på Trafikverkets närliggande infrastruktur.

Konsekvenser för gällande detaljplaner

Genomförandetid för både detaljplan 411 och stadsplan170 har gått ut.



Figur 54. Planmosaik med gällande detaljplaner och plangräns för aktuell detaljplan

I figur 54 visas planmosaik med gällande detaljplaner och plangräns för aktuell detaljplan.

Aktuell detaljplan omfattar i sin helhet gällande detaljplan 411 (fastighet Romberga 23:31) och i mindre del stadsplan 170 (del av fastighet Romberga 23:14). Detta innebär att när aktuell detaljplan vinner laga kraft upphör att gälla detaljplan 411 i sin helhet. Den ska från och med lagakraftdatum ersättas av aktuell detaljplan med ny markanvändning, placering av byggrätter mm.

Samma gäller även för den lilla delen av stadsplan 170 som ingår i aktuell detaljplan. När aktuell detaljplan vinner laga kraft upphör att gälla stadsplan i delen som ingår i aktuell detaljplan.

Till skillnad från detaljplan 411 förblir markanvändning i delen som ingår i aktuell detaljplan mer eller mindre densamma som i gällande stadsplan 170 fast i en förenklad form. Med detta menas att Lastbilsgatan som omfattas av aktuell detaljplan planläggs i sin helhet som GATA till skillnad från gällande stadsplan där den var reglerad så att körbanan var planlagd som GATA och trädrad och CG-väg som PARK ELLER PLANTERING. Skillnad i hur den delen av lastbilsgatan reglers med aktuell detaljplan innebär inte någon ändring av gatans innehåll och utformning, den förblir densamma som idag.

Andra sociala effekter

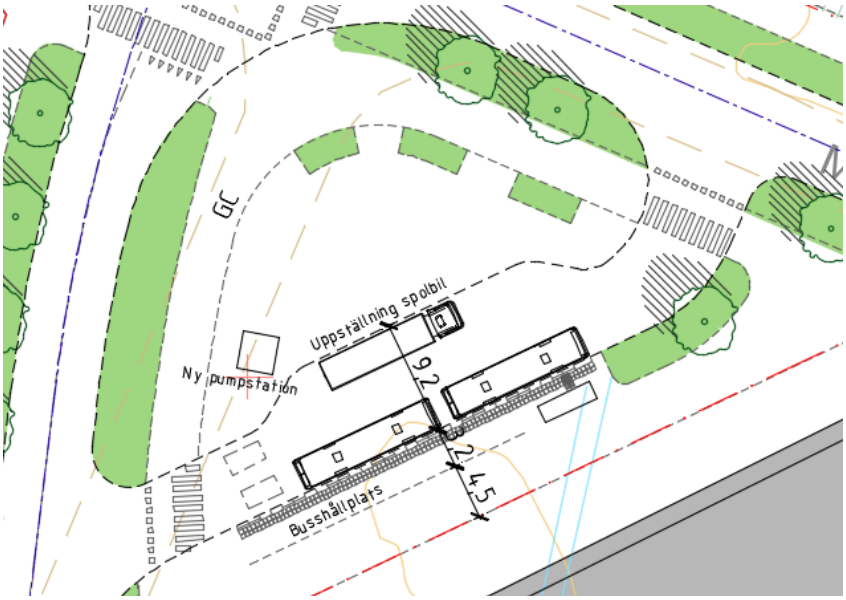
Konsekvens för äldre, synskadade och/eller barn/vuxna med syn eller annan funktionsnedsättning

Detaljplan har begränsade men dock avgörande möjligheter för att säkerställa trygg offentlig miljö för särskild känsliga samhällsgrupper så som äldre, synskadade och/eller barn/vuxna med funktionsnedsättning och det är i princip endast rätt dimensionering av allmänt tillgängliga ytor, främst allmän platsmark.

I den aktuella detaljplanen har det med minst 18,5 meter brett gaturum (allmän plats, GATA) för Skälbygatan och 19,5 meter för Malmagatan säkerställts tillräckligt med plats för bland annat säkra och trygga gångvägar och gång- och cykelvägar, en gångväg med min 2 m i bredd på ena och en gång- och cykelväg på min 4,0 m (max 4,5 m inklusive stödremsa) på den andra sidan av gatan, se typsektioner för Malmagatan (figur 37a) och Skälbygatan (figur 37b). Det bedöms uppfylla behov av tillräcklig bred gångväg som äldre, synskadade och/eller barn/vuxna med funktionsnedsättning har främst när de samnyttjar gång- och cykelväg med cyklister.

Detta gäller även sydöst om korsningen Malmagatan/Skälbygatan där det allmän platsmark GATA planeras i en triangulär form för att skapa plats för ändhållplats för Stadsbusslinje 22, se figur 55. Bredvid busshållplatsen som ska anläggas utifrån UL:s krav säkerställs plats för en min 4,0 m bred gång- och cykelväg här också (plus 0,5 m för stödremsan).

På det viset görs hela planområde och lokaler som ska etableras i planområdet tillgängliga för alla oskyddade trafikanter och resenärer som ska använda kollektivtrafik för att besöka planområde.



Figur 55. Utdrag ur strukturplanen med mer detaljerat förslag till dimensionering/utformning av ändhållplatsen för Stadsbusslinje 22 och intilliggande gång- och cykelväg.

Placering av entréer till lokalerna så att de är synliga från allmån plats GATA syftar också till att skapa känsla av överblickhet och därmed även tryhhet hos äldre, barn och även andra som har nedsatt rörelseförmåga. Kortare avstånd mellan entréer till lokalerna och gångvägar längs med gatorna med minst antal korsningar med biltrafikerade vägar eller parkeringsplatser ger personer med nedsatt synförmåga bästa möjliga förutsättningar för säker och trygg rörelse längs med gatorna inom planområdet och till och från lokalerna och kollektiv trafik.

Allmäntillgängliga entréytor och/eller parkeringsytor på kvartersmarken ska utformas utan hinder. Exakt utorming av gårdsmiljöer säkerställas dock inte med detaljplan. Kommunen ska inom ramen av markanvisningsprocessen och sedan under bygglovsskedet se till att de projekteras och sedan också utföras utan hinder.

Andra tekniska detaljer vid till exempel korsningar så som taktila ytor och dylikt regleras inte med detaljplan utan görs i samband med anläggning av gatorna och gång- och cykelvägar enl. gällande regelverk. Avdelning för allmän plats i samverkan med mark- och exploateringsavdelningen ansvarar för detta.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats det vill säga områden betecknat med GATA, och NATUR.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. För genomförande inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

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 ska ansvar för finansiering av utbyggnad och sedan drift och underhåll fördelas mellan olika delar av kommunens organisation (*Mark- och exploateringsavdelningen, Allmän plats – gata, trafik och park samt VA-avdelningen*). Detta hanteras i samband med planens genomförande.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunen har beslutat om och tecknat markanvisningsavtal med tre aktörer avseende mark inom delområde A kvartersmark för handel. Resterande kvartersmark (delområde B och C) inom planområdet kommer att markanvisas senare.

Markanvisningsavtalen innehåller;

- Avsiktsförklaring/mål för markanvisningen
- Detaljplan
- Hållbarhetsprogram och handlingsplan
- Ekonomi och genomförande
- Villkor för markanvisning
- Giltighet

Kommunen ansvarar för att detaljplan upprättas. Markanvisningsaktörerna ska aktivt samarbeta med kommunen och leverera erforderliga underlag för detaljplaneprocessen.

Hållbarhetsprogrammets åtgärder och stadsbyggnadsprinciper ska implementeras via en handlingsplan där aktören bryter ner de delar som är applicerbara på sitt projekt och beskriver hur åtgärderna bidrar till den totala måluppfyllelsen.

Marköverlåtelse sker efter godkänd handlingsplan och beviljat bygglov. I samband med markförsäljning tecknas genomförandeavtal.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Köpare av mark erlägger gatukostnadsavgift enligt plan- och bygglagen avseende blivande detaljplan. Gatukostnadsavgiften kommer vara inräknad i köpeskillingen.

Intentionsavtal

Enköpings kommun och Fortifikationsverket har tecknat en avsiktsförklaring om att del av Enköpings Garnison 1:1 ska planläggas som allmän plats (NATUR) och att marken ska överlåtas till Enköpings kommun när detaljplanen för Romberga 23:31 m.fl. vunnit laga kraft. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer tecknas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningsrätt eller servitut

Ledningsrätt behöver upplåtas för nya ledningar och/eller uppdateras om befintliga ledningars läge ändras inom U-områden inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets-anläggning m.m.

Fastighetsbildning kommer att utföras efter detaljplanens förutsättningar. Fastighetsbildning inom kvartersmark kommer att utföras efter fullföljande av markanvisningsavtal. Gemensamhetsanläggningar för vägar mm upprättas vid behov.

Planområdet omfattar fastigheterna Romberga 23:31 och del av Romberga 23:14 som ägs av kommunen samt del av Enköpings Garnison 1:1 som ägs av Fortifikationsverket.

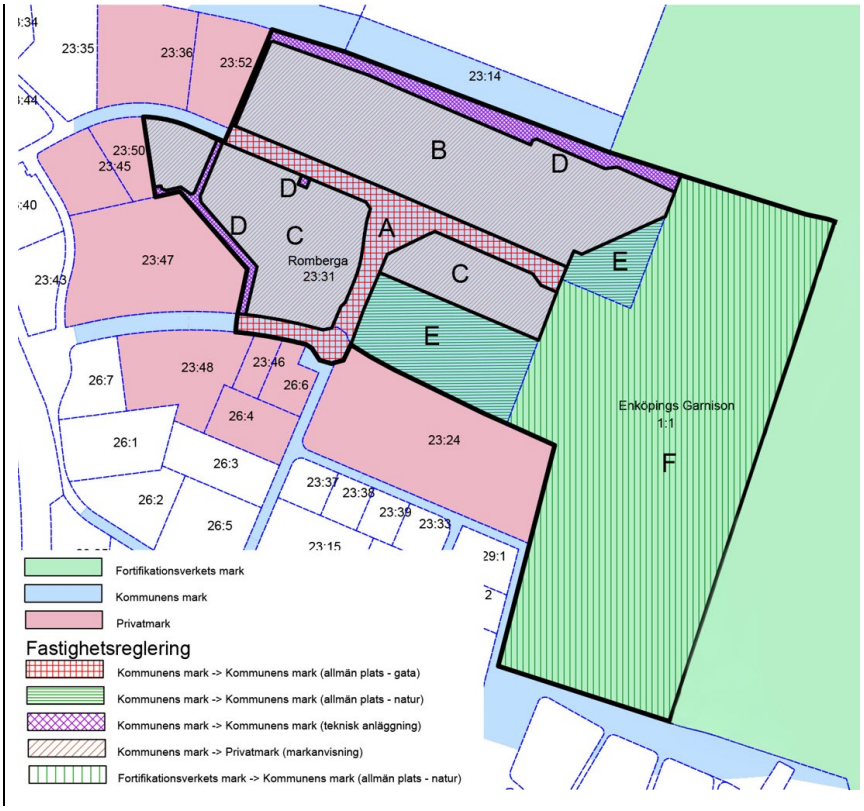
Ytor för dagvattenhantering/fördröjning uppförs som en eller flera gemensamhetsanläggningar som upplåts till blivande fastighetsägare inom respektive kvarter.

Andelstal i gemensamhetsanläggning regleras i genomförandeavtal och ska stå i proportion till byggrätten för respektive fastighet eller kvarter.

Utmed planens norra och nordvästra gräns planeras en L-formad remsa för anläggning av dag- och skyfallsdiket. Utmed planens västra gräns bakom ICA Maxi planeras också en ca 9 m bred remsa för anläggning av dag- och skyfallsdiket. Områden i fråga planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning som huvudändamål E_2 – *Dagvattenanläggning*. Inom områden avses bildas en gemensamhetsanläggning mellan kommunen och fastighetsägarna för hantering dag- och skyfallsvatten från intilliggande kvartersmarken.

Fastighetskonsekvens-beskrivning

I figur 56 visas fastighetsreglering som konsekvens av planens genomförande.



Figur 56. Fastighetsreglering som konsekvens av planens genomförande

Område A kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (GATA) och fastighetsregleras till kommunens fastighet Romberga 23:14.

Område B kommer planläggas som kvartsmark (handel) och avstyckas till flera nya fastigheter.

Område C kommer planläggas som kvartsmark (kontor, lätt industri och handel) och avstyckas till flera nya fastigheter.

Område D kommer i detaljplanen planläggas som kvartersmark (teknisk anläggning) och avstyckas till nya fastigheter.

Område E kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (NATUR) och fastighetsregleras till kommunens fastighet Romberga 23:14.

Område F kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (NATUR) och överlåtas till kommunens fastighet Romberga 23:14.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning

Kommunen och Fortifikationsverket har tecknat avsiktsförklaring om förvärv av del av Enköpings Garnison 1:1. Parterna är överens om ersättning för marken.

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal mellan kommunens planavdelning och mark- och exploateringsavdelning.

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Utbyggnaden finansieras av intäkterna från kommande markförsäljning inom området och investeringsbudget.

Förrättningskostnaderna för genomförandet av detaljplanen bekostasav kommunen.

Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Utförande

Ledningars läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Tekniska utredningar

För att pröva markens lämplighet för verksamheter har det fram till 2026 tagits fram flera olika separata utredningar med syftet att utreda eventuella begränsningar för exploatering och risker som måste hanteras med detaljplan.

2007	PM Geoteknik, *Bjerking, 2007-03-06*
2013	PM Miljöteknisk markundersökning, *Bjerking, 2014-07-08*
2021	Artskyddsutredning åkergroda Myrans handelsområde i Enköping, *Calluna, rapport 2022-01-19*
2023–2024	PM Trafikutredning*, VAP rapport 2024-08-26*
2023	Hydrologisk utredning Myran, *WRS AB, rapport 2023-09-01*
2024	Dagvattenutredning för Norra Myran, *Rejlers Sverige AB, rapport 2024-11-08,*
2025, 2026	Riskutredning för Romberga 23:31 m. fl., *AFRY Infrastructure AB*, *uppdaterad rapport 2026-10-06*

2025 Miljöteknisk markundersökning, Romberga 23:31, *Rejlers Sverige AB*, *rapport 2025-09-16*

2025 Arkeologisk förundersökning, PM gällande Romberga 23:31, *Länsstyrelsen i Uppsala län, rapport 2025-06-23*

2025 Skyfallsanalys Norra Myran, *Novaterra AB, 2025*

2026 Förprojektering VA och gata, *Novaterra AB*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på avdelning för strategisk planering i samverkan med andra verksamheter.

De stycken som reviderats efter genomfört granskning markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi

Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas

Planarkitekt/Arkitekt