ENKÖPINGS KOMMUN

PM
Datum: 2026-10-20
Ärendenummer: KS2022/117
Beslutande organ: Kommunstyrelsen

Handläggare
Johanna Appeltofft
Mark- och exploateringsingenjör
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Investeringsbeslut Exploateringsprojekt Norra Myran

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att:

1. Starta delprojekt genomförande med detaljprojektering, upphandling och utbyggnad inom ramen av exploateringsprojektet Norra Myran.
2. beslutet villkoras av att detaljplan för Romberga 23:31 m.fl. vinner laga kraft.

Ärendet

Bakgrund

PLEX beslutade 2018 om planuppdrag för att ändra detaljplanen för Norra Myran, fastigheten Romberga 23:31, (verksamheter, service och handel). Detaljplanen har varit på samråd (vinter 2025) och granskning (vår 2026) och är nu redo för antagande.

KS beslutade 2024 om Inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Norra Myran där verksamheten mark och exploatering fick i uppdrag att driva exploateringsprojektet fram till detaljplanens antagande. Inriktningsbeslutet innehåller vision och mål för projektet.

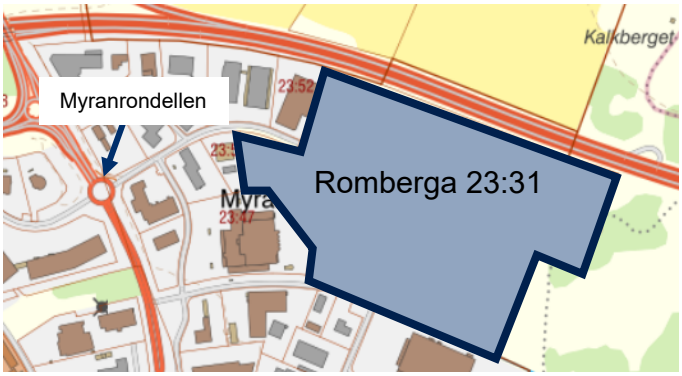
I och med att detaljplanen ska behandlas för antagande i kommunfullmäktige behöver beslut om investeringsbeslut fattas för att kunna påbörja projektering, upphandling och utbyggnad av allmän platsmark inom ramen för exploateringsprojektet.

Projektets samlade bedömning är att planera-fasen har genomförts enligt uppdrag (BP2 Inriktningsbeslut) och att tillräckligt underlag finns för att gå vidare till genomförandefasen (BP3 Investeringsbeslut). Detaljplanen är redo för antagande, erforderliga utredningar har genomförts och förprojekteringen visar att föreslagen utbyggnad av allmän plats är genomförbar.

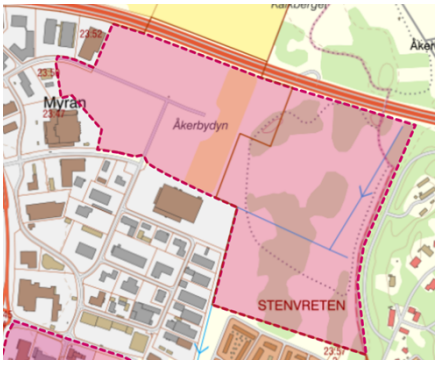
Genom investeringsbeslutet ges förutsättningar att omsätta detaljplanens intentioner och tidigare beslutad vision, effektmål och hållbarhetsmål till färdig allmän plats och exploateringsbar mark.

Avgränsning

Exploateringsprojektet Norra Myran är geografiskt avgränsat till fastigheten Romberga 23:31. Projektet omfattar även detaljprojektering och utbyggnad av Myranrondellen som har behov av att kapacitetsstärkas vid utbyggnad av exploateringsområdet i och med ökad trafikalstring.



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



Planområdet markerat med rosa.

Ägarförhållande

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

Kommunen och Fortifikationsverket har tecknat Intentionsavtal (KS2024/516) avseende del av fastigheten Enköpings Garnison 1:1. Avtalet reglerar att marken ska planläggas som allmän plats (natur) och att marken ska överlåtas till Enköpings kommunen när detaljplanen för Romberga 23:31 m.fl. vunnit laga kraft.

Tidigare fattade beslut

- Förvärv av fastigheten Romberga 23:31, 2014 (KS2014/356)
- Antagande av Utvecklingsprogram för Myran, 2016 (KS2015/84)
- Plan för Enköpings stad (FÖP), 2018 (KS2016/171)
  Myran ingår som en geografisk fördjupning med planeringsprinciper.
- Beslut om planuppdrag för Romberga 23:31, 2018 (KS2018/300)
- Beslut om Markanvisning inom Romberga 23:31, 2022 (KS2022/971)
- Beslut om Markanvisning inom Romberga 23:31, 2023 (KS2022/973)
- Beslut om Markanvisning inom Romberga 23:31, 2023 (KS2022/974)
- Beslut om samråd för detaljplanen, 2024 (KS2018/300)
- BP2 Inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Norra Myran, 2024 (KS2022/117)
- Beslut om granskning för detaljplanen, 2026 (KS2018/300)

Utredningar under planera-fasen

Inom ramen för exploateringsprojektet och detaljplanen har följande utredningar genomförts under planera-fasen:

- Trafikutredning för Myran
- Riskutredning kopplat till olyckor på E18
- Dagvatten- och skyfallsutredningar
- Mark-och miljöundersökning
- Arkeologi etapp 1
- Artskyddsutredning inkl groddjursinventering
- Gestaltningsstudie
- Förprojektering för exploateringsområdet
- Förprojektering för Myranrondellen

Resultatet av utredningarna är underlag och har inarbetats i detaljplanen och i delprojekt genomförande.

Förprojektering för exploateringsområdet avser gator och VA-system, höjdsättning, dagvatten- och skyfallshantering. Planförslaget bedöms efter utförd förprojektering vara genomförbart.

Trafikutredningen för Myran visar behov av åtgärder vid Myranrondellen och det är därför viktigt att åtgärder genomförs i takt med exploateringen för att säkerställa en trafiksäker och god framkomlighet. En förprojektering har därför även genomförts av Myranrondellen med framtagande av förslag på utformning för att få en ökad trafikkapacitet och förbättrad lösning för gång- och cyklister. Förprojekteringen visar att ca 100 kvm markyta behöver tas i anspråk från angränsande fastighet Romberga 23:28. Kommunen har en överenskommelse med fastighetsägare till berörd fastighet om att markytan kan tas i anspråk. Markytan behöver detaljplaneändras till allmän platsmark (gata) och överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas.

Artskyddade groddjur

Under planera-fasen har en artskyddsutredning inkl groddjursinventering genomförts. Inventeringen resulterade i att artskyddade groddjur, som kräver hänsyn enligt artskyddsförordningen, hittades inom fastigheten Romberga 23:31. Utredningen och inventeringen har konstaterat att populationen var mycket isolerad samt att vattensamlingarna var under uttorkning och igenväxning. Den lokala bevarandestatusen bedömdes som dålig.

I syfte att gynna arten och bidra till en mer gynnsam bevarandestatus har två nya dammar anlagts ca 250 m öster om fastigheten Romberga 23:31. Området har bättre förutsättningar genom att vattenhållandeförmågan har säkerställts samt bättre omkringliggande naturmiljöer och spridningsvägar.

2025 erhöll kommunen dispens av Länsstyrelsen gällande flytt av groddjuren från sitt befintliga lekvatten inom Romberga 23:31 till de nya anlagda dammarna. Ett villkor i dispensen var att en envägsbarriär skulle upprättas mellan det befintliga lekvattnet och de nya dammarna. Barriären har upprättats i form av ett lågt staket som är utformat så att det förhindrar

groddjuren att sig tillbaka men inte hindrar groddjur att sig till de nya dammarna.

Under våren 2026 genomfördes flytt och uppföljande inventering av groddjuren. Kommunen har därefter erhållit ett godkännande från Länsstyrelsen att de gamla dammarna nu kan läggas igen.

För att utvärdera effekterna av utförda åtgärder har ett kontroll- och skötselprogram tagits fram. Kontrollen ska ske årligen under 5 år där det ingår en årlig inventering av grodorna samt uppföljning av dammarnas igenväxningsgrad och miljön omkring dammarna.

Kvalitet och måluppfyllelse

För exploateringsprojektet finns vision, effektmål, hållbarhetsmål och produktmål. Nedan beskrivs hur projektet har arbetet mot visionen och målen under planera-fasen (mellan BP2 och BP3 i exploateringsprocessen).

Klimatsmart handels- och verksamhetsområde
Under planera-fasen har markanvisade aktörer arbetat med handlingsplaner utifrån hållbarhetsprogrammets målområden. Kommunen och byggaktörerna har gemensamt fastställt klimatkrav för kommande byggnationer. Uppföljning behöver ske genom hela genomförandefasen för att säkerställa att byggnader och utemiljöer uppförs med låg klimatpåverkan och i enlighet med projektets hållbarhetsmål.

Låg klimatpåverkan allmän platsmark
Under planera-fasen har projektet tagit fram ett PM för minskad klimatpåverkan vid utbyggnad av allmän plats. PM:et beskriver hur utsläppsminskningar, resurseffektivitet, cirkulära lösningar och klimatanpassning ska integreras i projektering, upphandling och utbyggnad. Projektet har även genomfört en klimatkalkyl som visar att masshantering, material och transporter är de största utsläppskällorna. Resultatet används som underlag för prioritering av klimatåtgärder i genomförandefasen.

Attraktivt och levande handels- och verksamhetsområde
Detaljplanen har utformats för att skapa förutsättningar för ett attraktivt, levande och långsiktigt hållbart handels- och verksamhetsområde. Planen möjliggör etableringar inom handel, kontor och verksamheter, vilket bidrar till ett bredare utbud av arbetsplatser, tjänster och service som kompletterar stadskärnan och övriga delar av Enköping.

Detaljplanen innehåller bestämmelser och gestaltningsprinciper som ska bidra till arkitektonisk kvalitet och stärka Norra Myrans identitet som "Enköpings skyltfönster". Genom krav på byggnaders placering mot gaturummet, variation i byggnadsutformning, höjder och arkitektoniskt uttryck skapas förutsättningar för en mer stadsmässig och upplevelserik miljö än vad som traditionellt kännetecknar verksamhetsområden. Planbeskrivningen lyfter särskilt fram hållbara materialval, detaljrikedom och attraktiva fasader som viktiga delar i områdets gestaltning.

Stor vikt har lagts vid utformningen av det offentliga rummet med plats för gång, cykel och kollektivtrafik, grönska och dagvattenhantering. Trädplanteringar och grönska i gaturummet bidrar med ekosystemtjänster, förbättrad luftkvalitet, temperaturutjämning och en mer attraktiv vistelsemiljö för besökare, företag och anställda.

Detaljplanen säkerställer även omfattande natur- och dagvattenområden. Cirka 17 hektar, motsvarande omkring 60 procent av planområdet, planläggs som naturmark. Naturmarken och dagvattenanläggningarna bidrar till biologisk mångfald, klimatanpassning, rekreationsvärden och en grön inramning av området.

Parallellt med detaljplanearbetet har markanvisade aktörer arbetat vidare med arkitektkoncept och hållbarhetsåtaganden i enlighet med stadsbyggnadsprinciperna för Myran, detaljplanens intentioner samt projektets hållbarhetsprogram.

Tryggt, säkert och funktionellt trafiksystem
Under planera-fasen har projektet arbetat med förprojekteringar för allmän plats inom exploateringsområdet och för Myranrondellen. Utgångspunkt i arbetet har varit att förbättra trafikflödet, ökad trafiksäkerhet och förbättrade

cykel- och gångvägar. Inom exploateringsområdet säkerställs att gaturummet innehåller gång- och cykelvägar och busstorg. En gång-och cykelväg planeras även mellan exploateringsområdet och bostadsområdet Älvdansen. Myranrondellen planeras kapacitetsäkras med fler körfält samt förbättrad lösning för gång- och cyklister.

Ekonomisk tillväxt

Genom detaljplanen möjliggörs etablering av handel, kontor och verksamheter i ett strategiskt läge intill E18. Området bedöms bidra till fler arbetstillfällen, stärkt näringslivsutveckling och ökade markvärden. Markanvisningar har redan genomförts för cirka hälften av exploateringsområdet, vilket visar på en efterfrågan och marknadsmässig attraktivitet för området.

Vad som kvarstår i genomförandefasen

För att realisera visionen och målen för Norra Myran återstår genomförandeskedet. Under nästa fas kommer detaljprojektering, upphandling och utbyggnad av allmän plats att genomföras. Fokus kommer att ligga på att omsätta detaljplanens intentioner i praktiken genom anläggande av gator, gång- och cykelvägar, busshållplats, grönstruktur och dagvattenanläggningar.

Parallellt fortsätter arbetet med markanvisning, marköverlåtelser, bygglov och utbyggnad av kvartersmark. I denna fas blir uppföljning av hållbarhetsåtaganden, klimatkrav och gestaltningsprinciper central för att säkerställa att den bebyggelse som uppförs bidrar till projektets vision, effektmål och hållbarhetsmål. Genomförandefasen är därmed avgörande för att de kvaliteter och ambitioner som har arbetats fram under planera-fasen ska omsättas till ett färdigt område.

Produktmål

Exploateringsprojektet ska leverera:

- Laga kraftvunnen detaljplan med markanvändning handel, kontor och lätt industri.
- Utbyggd allmän plats inom exploateringsområdet och utbyggnad av Myranrondellen.
- Markanvisad och såld detaljplanelagd mark.

Leveranserna ska bidra till och vara i linje med vision, effekt och hållbarhetsmålen för projektet.

Organisation

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

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

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

För projekt i Myran har ett kvalitetsråd bildats. Rådet är en utpekad och fast grupp som fungerar rådgivande inom arkitektur- och gestaltningsfrågor för alla projekt som drivs på Myran. Rådet ger stöd kring implementeringen av stadsbyggnadsprinciperna och utformningen av respektive projekt. Mötet mellan rådet och projektet ska bidra till att höja kvaliteten i gestaltningen och utformningen, vilket i sin tur bidrar till målen med Myran. Kvalitetsrådet består av representanter från strategisk planering, mark- och exploatering, allmän plats, bygglov och upplevelseförvaltningen.

Tidplan

Genomförandet planeras startas så snart som möjligt efter antagande av detaljplan. Detaljprojektering och upphandling av entreprenad, avseende allmän plats inom exploateringsområdet och Myranrondellen, planeras under första halvåret 2027. Utbyggnaden bedöms preliminärt kunna starta under kvartal 3-4 2027. Utbyggnaden bedöms pågå till och med 2028-2029.

För kvartersmarken planeras fullföljande av gällande markanvisningar och beslut om marköverlåtelser under 2027-2028. Markanvisning av resterande kvartersmark planeras att genomföras under 2027-2028. Byggstart för kvartersmarken bedöms kunna ske 2028-2029. Den fortsatta utbyggnaden av kvartersmarken bedöms kunna pågå till omkring 2033-2035.

Genomförandet förutsätter en samordnad planering av utbyggnaden av allmän plats, fastighetsbildning, marköverlåtelser och byggaktörernas etablering. Slutlig tidplan fastställs i takt med att projektering, entreprenadplanering och marköverlåtelser konkretiseras.

Avtal

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med tre aktörer (markanvisningarna omfattar ca hälften av exploateringsområdet). Arbetet med markanvisning av resterande mark planeras starta när detaljplanen är antagen.

Markanvisningarna kan fullföljas med marköverlåtelseavtal efter godkänd handlingsplan och beviljat bygglov.

Risker

Risker under genomförande-fasen:

Ekonomi: Projektets ekonomi kan påverkas om entreprenadkostnader blir högre än budgeterade till följd av exempelvis marknadsläge, prisutveckling, ändrade förutsättningar eller behov som identifieras först under detaljprojektering och byggnation. På intäktssidan kan projektets ekonomi påverkas om markanvisningar och markförsäljningar försenas, genomförs till

lägre pris än kalkylerat eller inte kommer till stånd, exempelvis till följd av förändrade marknadsförutsättningar.

Tid: Projektets tidplan inkluderar detaljprojektering, upphandling, utbyggnad av allmän plats samt markanvisning och exploatörernas genomförande. Förseningar kan uppstå exempelvis på grund av mer omfattande projektering än planerat, myndighets- och tillståndsprocesser, upphandling eller oförutsedda förhållanden under byggskedet.

Beslutet om genomförande är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. Ett eventuellt överklagande kan medföra förskjuten tidplan för exploateringsprojektets genomförande

Kvalitet och måluppfyllelse: Detaljprojektering, utbyggnad av allmän plats samt markanvisning och försäljning av kvartersmark behöver sammantaget bidra till projektets beslutade mål och intentionerna i detaljplanen. Det finns risk för att ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga avvägningar under genomförandet medför att eftersträvade kvaliteter inte uppnås fullt ut. Kontinuerlig kvalitetssäkring, kravställning, samordning och uppföljning behöver därför ske under hela genomförandefasen för att säkerställa funktion, gestaltning, långsiktig förvaltning och projektets övergripande måluppfyllelse.

Riskerna avseende ekonomi, tid och kvalitet är även beroende av varandra. En tidsförskjutning kan både öka utgifterna och senarelägga inkomsterna, medan åtgärderna för att hantera kostnadsökningar kan påverka kvalitet och måluppfyllelse.

Påverkan på annan nämnd

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

Kommunikation

En kommunikationsplan ska tas fram innan genomförande av utbyggnaden påbörjas.

Behov av mandat

Verksamheten mark- och exploatering föreslås ges mandat starta delprojekt genomförande med detaljprojektering, upphandling och utbyggnad inom ramen av exploateringsprojektet Norra Myran.

Kommande beslutstillfällen

- BP4 – Ev reviderat investeringsbeslut
- BP5 – Rapportering och summering av projekt
- Beslut om markanvisningar
- Beslut om köpeavtal och genomförandeavtal