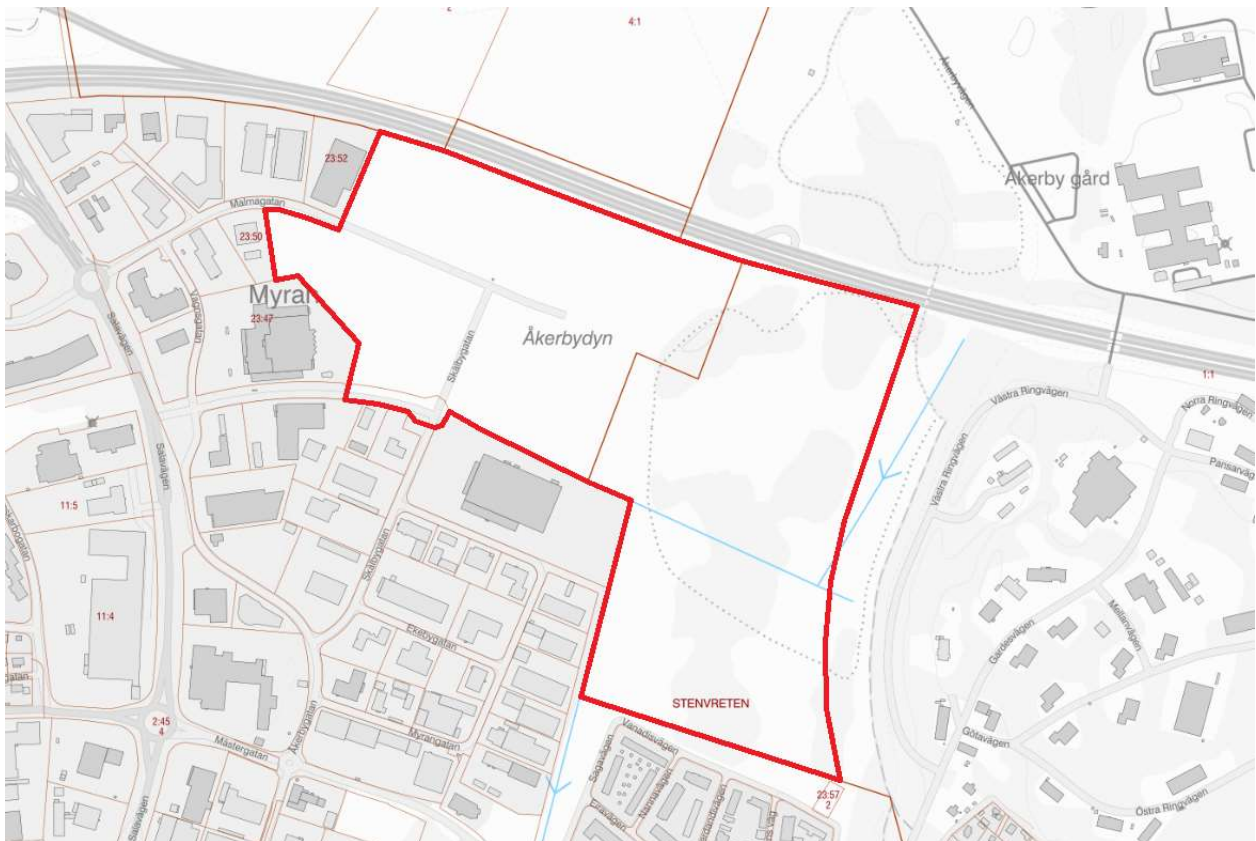


# Detaljplan för Romberga 23:31, m.fl.

Antagen  
202X-XX-XX  
Laga kraft  
202X-XX-XX

Enköpings kommun  
Utökat förfarande



*Planområdets läge i Enköping.*

## PLANBESKRIVNING

*Till planen hör följande handlingar:*

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2024-11-15
- Planbeskrivning, 2024-11-15
- Fastighetsägareförteckning, 2024-12-06
- Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

## Innehåll

INLEDNING .....	3
Planens syfte .....	3
Bakgrund .....	4
Kommunens bedömning .....	4
Planprocessen.....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	13
PLANFÖRSLAGET .....	23
KONSEKVENSER.....	43
GENOMFÖRANDE .....	49
Organisatoriska frågor .....	49
Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Ekonomiska frågor .....	50
Tekniska frågor .....	51
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	51

---

**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](http://www.enkoping.se)

**E-post**  
[detaljplan@enkoping.se](mailto:detaljplan@enkoping.se)

## INLEDNING

### Planens syfte

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 Myranområdet. 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. Med avsikt att hushålla med resurser på ett effektivt sätt ska med detaljplan skapas förutsättningar för samlokalisering av bilparkeringar främst i delområdet som planläggs för handel. Syftet är att skapa balans mellan efterfrågan av bilparkeringar och behov av exploatering och grönområden i stadsdelen.

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 stadbuslinje 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 förvaltd naturmark i stadsmiljön. Här kommer skyddsåtgärder för artskyddad åkergröda att genomföras, naturmark sparas och förvaltas för att gynna rekreation och biologisk mångfald. På sikt ska en större fördröjningsvåtmark för bakgrundsvatten anläggas i syfte att minska översvämningsrisker nedströms.

## Bakgrund

De åtgärderna är viktiga därför att de syftar till att minska risk för översvämning nedströms om planområdet, främja utveckling av nya ekosystemtjänster i vatten och vattennära miljöer samt förbättra möjligheter för friluftsliv som är bristfälliga i stadsdelen.

2014 förvärvade kommunen fastigheten Romberga 23:31 med avsikt att markanvisa den till företag som för etablering av nya 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-XX-XX
Samråd	2024-XX-XX - 2024-XX-XX
Beslut om granskning	202X-XX-XX
Granskning	202X-XX-XX – 202X-XX-XX
Beslut om antagande PLEX-utskott	202X-XX-XX
Beslut om antagande KS	202X-XX-XX
Beslut om antagande KF	202X-XX-XX

## Plandata

### Lägesbestämning

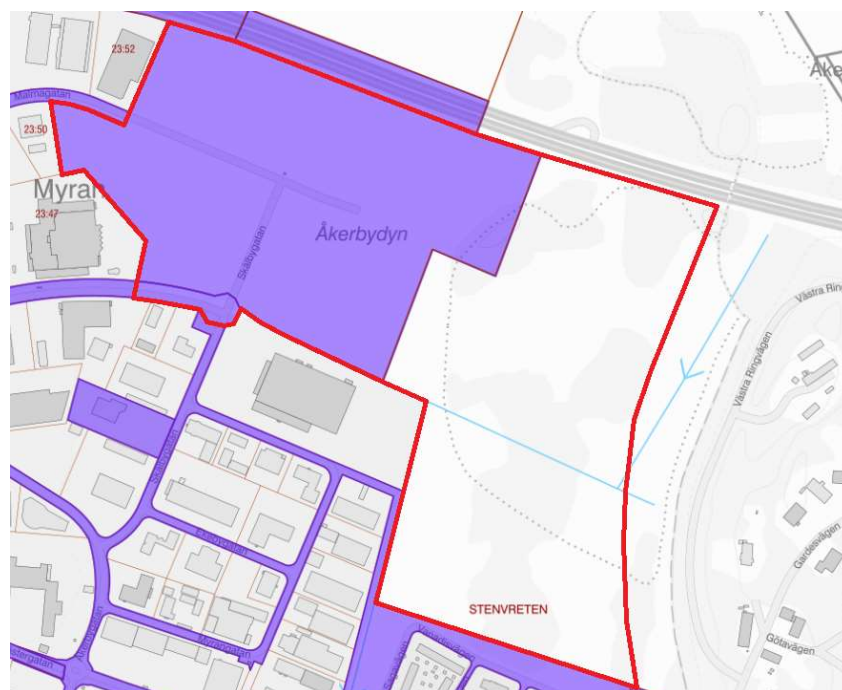
Planområdet ligger i norra utkanten av Enköpings tätort, strax söder om motorvägen E18. I norr avgränsas planområdet av motorvägen E18, i väst och söder av befintliga verksamheter och bostadsområdet Älvdansen samt i öst av naturområdet.

### Areal

Planområdet omfattar ca 28,60 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.

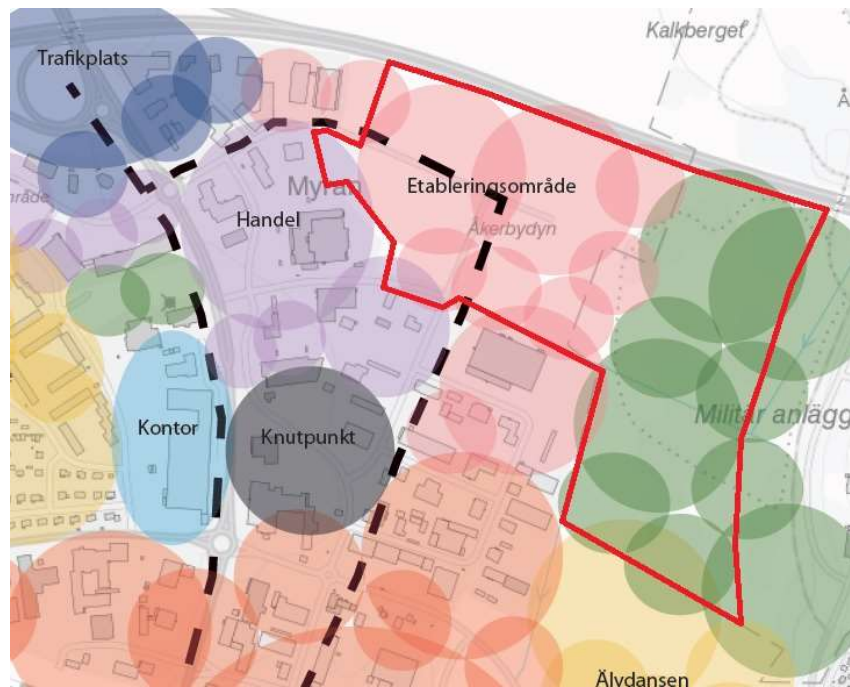
## Tidigare ställningstaganden

### 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 etableringsområde.



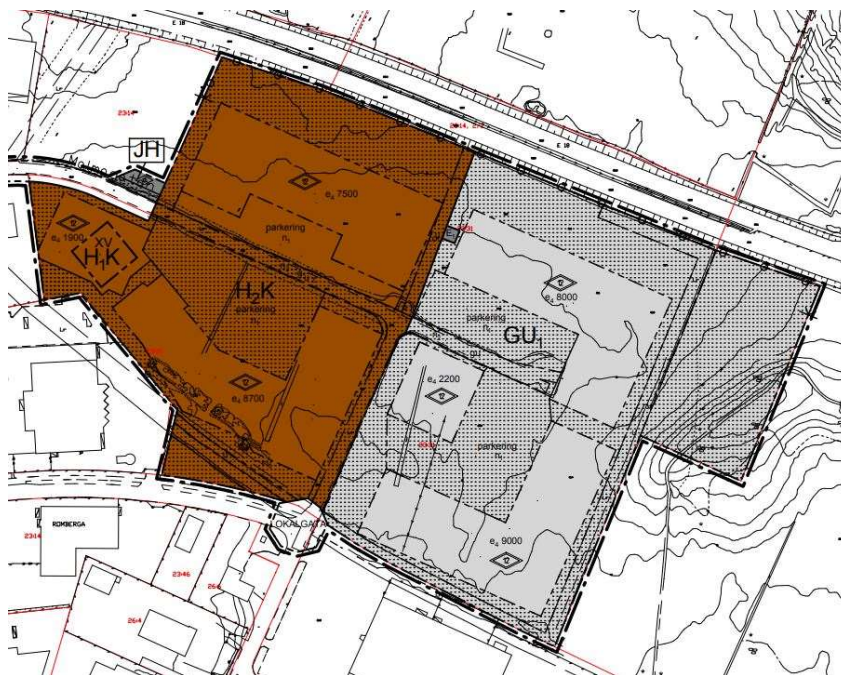
Figur 2. Utsnitt ur fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort.

Utav alla planerings principer 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<sub>1</sub> som innebär att handel får endast lokaliseras i bottenplan och H<sub>2</sub> 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 lagerpartihandel (U<sub>1</sub>).

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.

## Program för planområdet

För att utreda behov och planområdets potential tog kommunen i samverkan med fastighetsägarna och verksamhetsutövarna i Myranområdet mellan 2014 och 2016 fram ett Utvecklingsprogram för Myran.



Figur 4. 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 4 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 4 ovan) ska enligt utvecklingsprogrammet exploateras med kompletterande handel.

## Miljökonsekvensbeskrivning

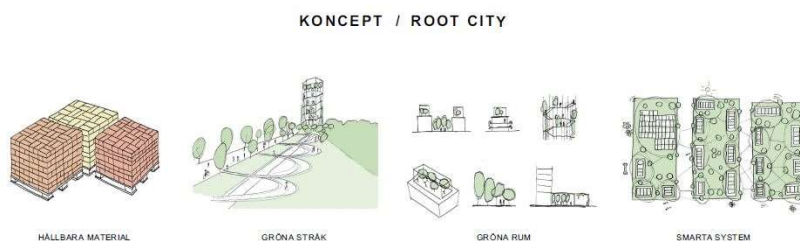
En undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med framtagande av detaljplanen. Syftet med undersökningen är att belysa alla relevanta aspekter som genomförande av detaljplan kan medföra och utifrån det bedöma om genomförande av detaljplanen kan antas medföra viss negativ miljöpåverkan.

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.

I samband med plansamråd skickas även Undersökning av betydande miljöpåverkan med checklisten till länsstyrelsen för samråd.







Figur 6. Root City - koncept

På uppdrag av kommunen har det vinnande arkitektteamet utvecklat koncept från vinnandeförslaget. Med hänsyn till förslag till markanvisning av delområdet närmast E18 förslagit bebyggelsestruktur som möjliggör integration av grönområden i Malmagatan och lokalisering av parkeringsytor mot E18 och mellan byggnader. Detta för att stödja markanvisningsprocess och urval av aktörer kommunen ska anvisa mark till.



Figur 7. Root City - koncept för del av planområdet (2022).

### *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*-metodikerna vilket innebär att det finns en genomarbetad 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 kvartermark.

Hållbarhetsprogrammet innehåller en vision, stadsbyggnadsprinciper och fyra målområden: livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster. Varje målområde är sedan nerbrutet i specifika inriktningsmål och åtgärder



Figur 8. 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 målluppfyllelsen och samverkansprocessen.

### Markanvisningsavtal

Mellan 2018 och 2021 har cirka 17 olika företag inkommit med förfrågan om att få markanvisning inom planområdet. Kommunen har utvärderat inkomna förfrågningar utifrån kommunens olika planerings- och styrdokument och valt tre aktörer inom sällanköpshandel (två redan etablerade i Enköping och en ny) och har tecknat ett markanvisningsavtal med.

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har under 2023 godkänt markanvisningsavtal för de företag som avser köpa mark från kommunen i delområdet A, närmast E18.

Krav på hållbarhet i val av byggnadsmaterial liksom säkerställande av vegetation inom kvartersmark sker genom markanvisningsavtal och andra överenskommelser mellan kommunen som nuvarande markägare och kommande exploitörer inom planområdet.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Del av fastighet Enköpings Garnison 1:1 som ingår i detaljplan utgör norra delen av gården kallas för Kyrkoherdens fiskevatten. I öst avgränsas den av Enköpingsåsen, i väst av verksamhetsmark, i norr av E18 och i söder av bostadsområde Älvdansen.

På Garnisonsfastighetens nordvästra del, kring fastighetsgräns till kommunägd fastighet i väster ligger en mindre skogsklädd sidoås (isälvssediment) till Enköpingsåsen. Övrig mark på den aktuella delen av garnisonsfastigheten är mycket låglänt och utgörs av lövträds- och buskvegetation inom svämplanen kring ett större dike som benämns Skvalbäcken. Den låglänta marken har fram till förra seklets mitt varit åkermark. Åkermarken har varit svårdränerad vilket flera parallella diken visar, liksom lokalnamnet "Åkerbydyn". Trädvegetationen utgörs främst av björk som börjat självgallra. En del död ved ger förutsättningar för arter som lever i sådan skogsmiljö.

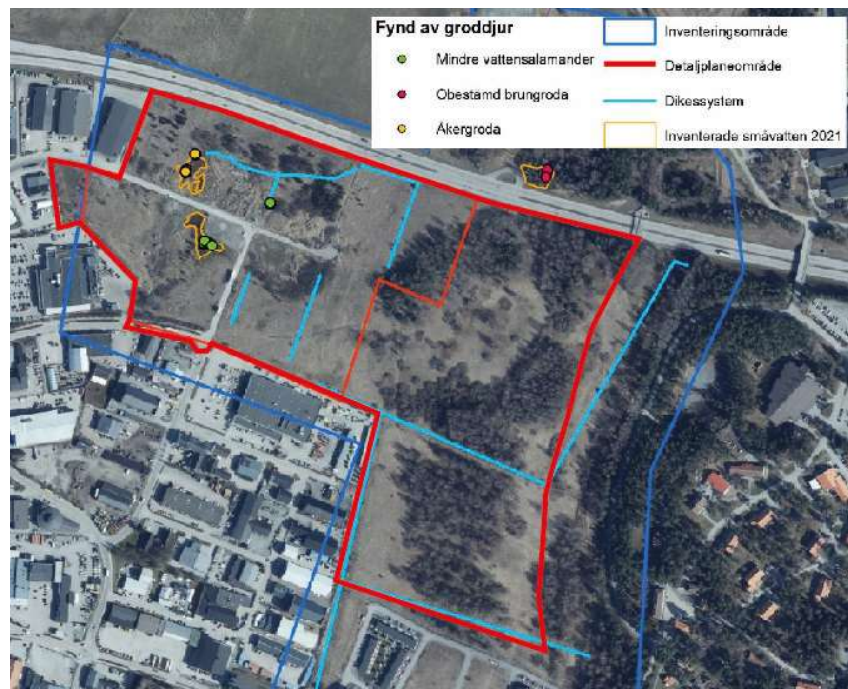
Även fastigheten Romberga 23:31 har tidigare varit åkermark. Den här bitvis svårdränerad med flera parallella diken enligt historiska ortofoton och ingående i området som benämns "Åkerbydyn". Markutfyllnader under tidigare decennier har skurit av markens dränering vilket lett till flera instängda grunda vattensamlingar. I ett par av dessa vattenmiljöer har lekande groddjur påträffats. Numera består marken av ruderatmark med enstaka träd och buskar i fastighetens nordvästra del samt några få svackor och pölar.

#### *Skyddade arter*

På kommunens uppdrag har *Calluna AB* under våren 2021 utfört en artskyddsutredning gällande åkergroda (*Rana arvalis*) som underlag till aktuell detaljplan. Detta eftersom de småvatten som finns i området förväntades hysa groddjur.

Planområdet har inventerats på groddjur under våren 2021. Under inventeringen undersöktes områdets potential som groddjursmiljö med avseende på lekvatten, potentiella lekvatten och landmiljöernas kvalitet som groddjurshabitat. Groddjur som observerades under inventeringen 2021 var åkergroda och mindre vattensalamander.

Fynden av åkergroda gjordes vid ett tillfälle och totalt observerades tre romklumpar i en vattensamling inom planområdet. Åkergroda är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen vilket innebär att enskilda individer eller ägg inte avsiktligt får skadas samt att dess livsmiljöer inte får påverkas på ett sådant sätt att den lokala bevarandestatusen försämras. Mindre vattensalamander påträffades också i samma inventering. Mindre vattensalamander är upptagen i artskyddsförordningens 6 § vilket innebär att åtgärder som kan skada exemplar av arten inte är tillåtna.



Figur 9. Fynd av groddjur (Calluna AB, 2021).

I samband med undersökningen har en analys av marktäckedata samt en habitatnätverksanalys genomförts för att kartlägga lämpliga livsmiljöer samt spridningsmönster för groddjur, vilken också har legat till grund för bedömningen.

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

#### 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. Undersökningen 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



#### *Förorenad mark*

Inom planområdet finns inga MIFO objekt registrerade.

En miljöteknisk markundersökning i samband med fastighetsöverlåtelse har utförts på fastigheten Romberga 23:31 i Enköping. Undersökning har utförts som provgroppgrävning och provtagning i upplagrade schaktmassor.

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.

Screeningprov med analys av ett stort antal parametrar, bland annat metaller, PAH, oljekolväten, klorerade ämnen och pesticider hade tagits av vatten påträffat i en provgropp i den västra delen av fastigheten. I analysen detekterades endast metaller. Halterna av nickel, kobolt och barium bedöms som höga. Orsaken till de höga halterna är okänd men de bedöms inte härröra från föroreningar på fastigheten, då inga av dessa metaller hade påvisats i förhöjda halter i något prov inom fastigheten.

#### *Dagvatten*

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

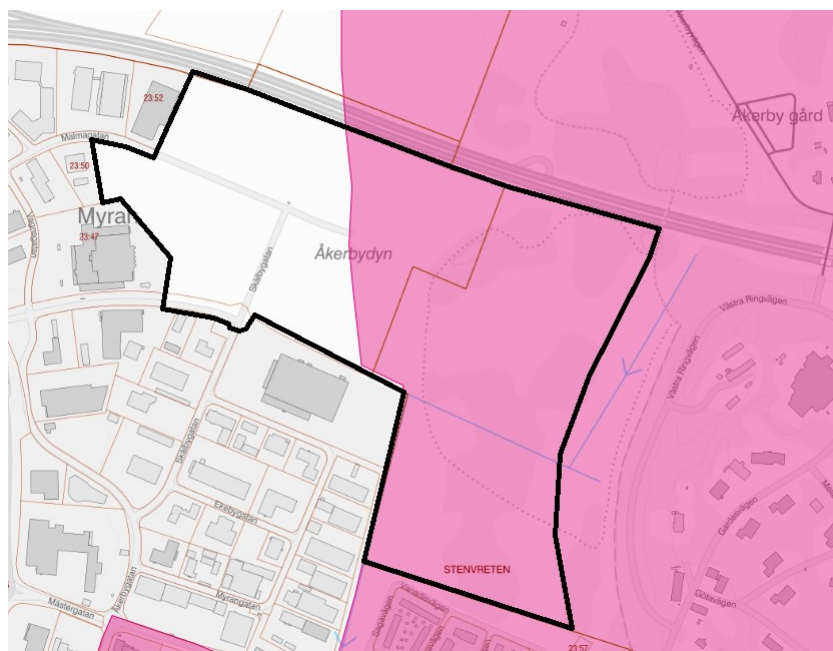
Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Enköpingsån måttlig ekologisk status. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

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

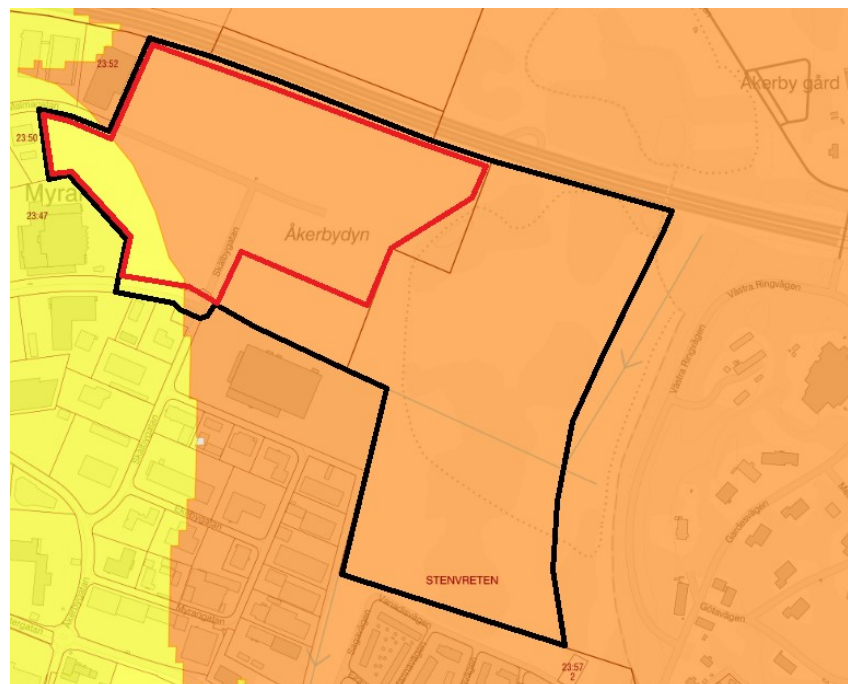
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde Enköpingsåsen i Fagerudd och delvis även inom vattenskyddsområde Enköpingsåsen Nygård. Fastighet Enköpings Garnison 1:1 samt östra halvan av fastighet Romberga 23: ligger innanför Enköpingsåsen vattentäktens yttre zon.



Figur 10. Enköpingsåsen vattentäktens yttre zon

Planområdet ligger också inom tillrinningsområde för Enköpingsåsen. Större del av planområdet ligger inom högsta två klasser av känslighetszoner för grundvattenpåverkan (klass 1 och 2) medan sydvästra del av planområdet ligger inom en lägre känslighetszon för grundvattenpåverkan (klass 3), se figur 11.





Figur 11. 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.

#### *Risk för skred/höga vattenstånd*

Inom planområdet råder inga risker för ras och skred. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har gjort en riskkartläggning för skred och ras i känsliga områden. Av kartläggningen framgår att det inte finns risker för ras och skred inom planområdet.

Risk för översvämning är störst strax söder om planområdet inom bostadsområdet Älvdansen samt i södra delar av Enköping (se figur 12, sida 20). Detta eftersom höjdskillnad mellan marken och vattennivå i diket Skvalbäcken (vid normalt vattenstånd) endast är ca 0,5 m.

Markhöjder inom fastighet Romberga 23:31 är en aning högre och ligger mellan ca 1 och 1,5 meter högre än vattennivå i diket (normalt vattenstånd). Så risken för översvämningar på grund av höga vattenstånd är mindre dock rimliga främst i fastighetens sydöstra hörn.

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

## 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 motionering och andra friluftaktiviteter.

*Naturmiljö*

Fastighet Enköpings Garnison 1:1 är naturområde och består av en upphöjd skogbevuxen kulle i dess nordvästra hörn och med en låglänt del med blandning av träd och gräsytor.

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

Den låglänta delen av området översvämmas årligen vid kraftig nederbörd och snösmältning då marken ligger inom svämplanet kring diket som benämns Skvalbäcken. Den låglänta marken är i huvudsak bevuxen av triviallövskog med björk och olika salixarter (sälgen och viden).

## 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 utifrån planområdet och dagvatten som uppstår inom planområdet söderut mot recipienten i Enköpingsån.



Figur 12. 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

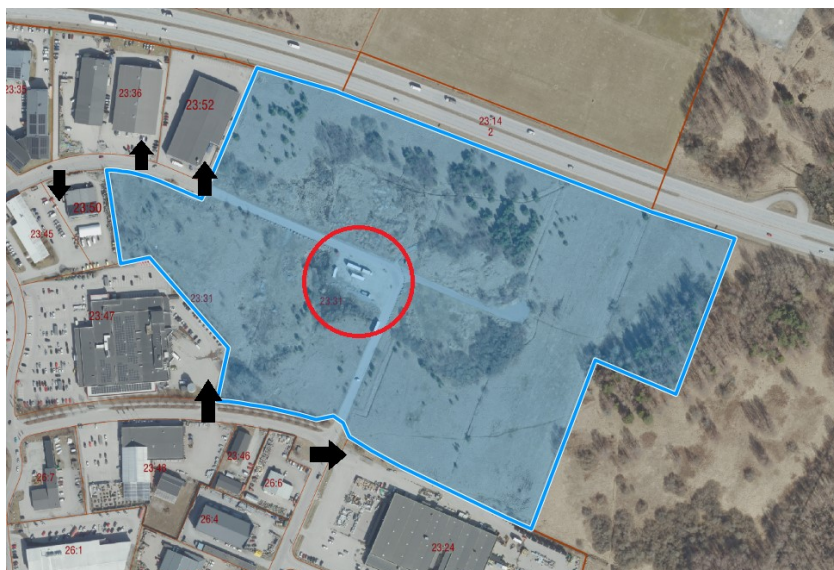
*Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik*

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 av en kort sträcka av Lastbilsgatan inklusive korsningen med Skälbygatan.



Figur 13. Befintligt gatunät i planområdet





Figur 15. Tillfällig parkering av lastbilar vid korsningen Malmagatan/Skälbygatan. Pilar visar befintliga in/utfarter för kunder respektive varumottagning till befintliga verksamheter i anslutning till planområdet.

## 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.

## Teknisk försörjning

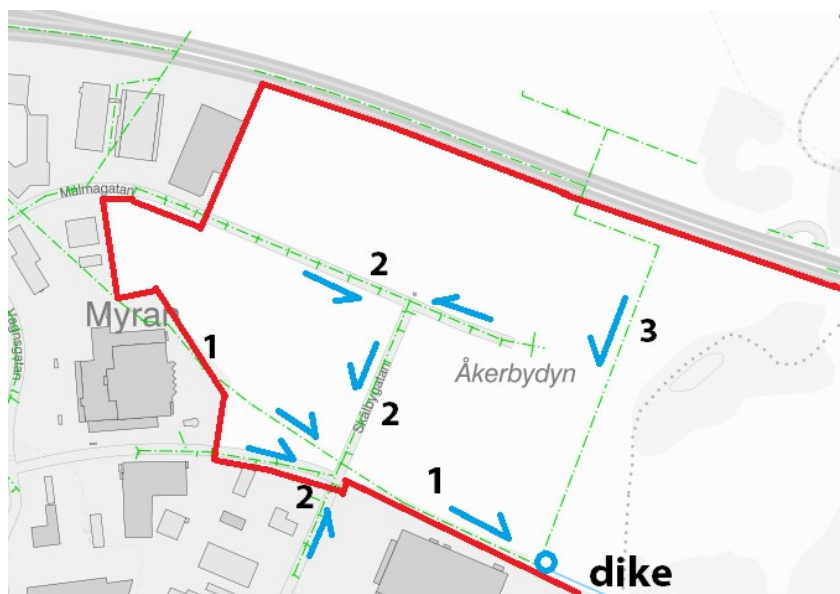
### *Vatten och avlopp*

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 16. Dagvattenledningar inom planområdet

Ledning markerad med 1 på figur 16 är till för dagvatten som uppstår i Skälby norr om E18. Samma funktion fast i mindre utsträckning har även ledning markerad med 3 i figur 16. 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 på figur 16 är till för att samla dagvatten från Malmagatan, Skälbygatan och östra del av Lastbilsgatan.

*EI*

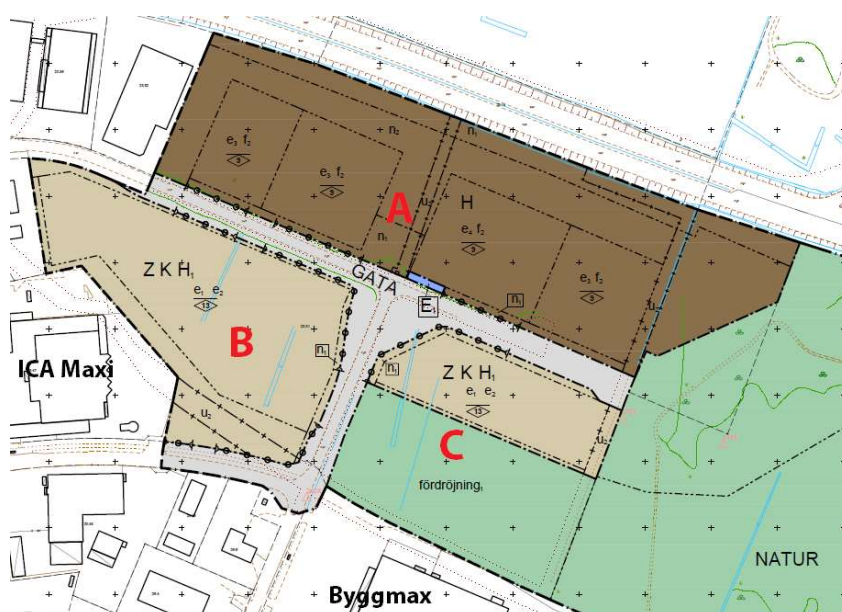
Utöver pumpstationen för spillvatten finns inom planområdet inga andra anläggningar eller bebyggelser som är anslutna till elnät.

## 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 17. 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 och handel med skrymmande varor).

En sådan markanvändning medges med följande planbestämmelser:

Z - Verksamheter

K - Kontor,

H<sub>1</sub> - Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor

## 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 funktionen 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 18. Detta görs med reglering av placering av huvudbyggnader nära fastighetsgräns mot gata samt genom utformningsbestämmelser.



Figur 18. Strukturplan med 3 delområden som avses exploateras: A, B och C – Förslag/preliminärt koncept för områdets exploatering (okt 2024)  
*Observera att groddammen i kartbilden visar ett ungefärligt läge och storlek. Groddammar och övriga skyddsåtgärder kommer att placeras nära befintligt dike för att säkerställa vattentillgången i dammarna.*



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<sub>3</sub> - största bruttoarea är 4 500 m<sup>2</sup>

e<sub>4</sub> - största bruttoarea är 5 500 m<sup>2</sup>

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 18.

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

e<sub>1</sub> - 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<sub>2</sub> - 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.

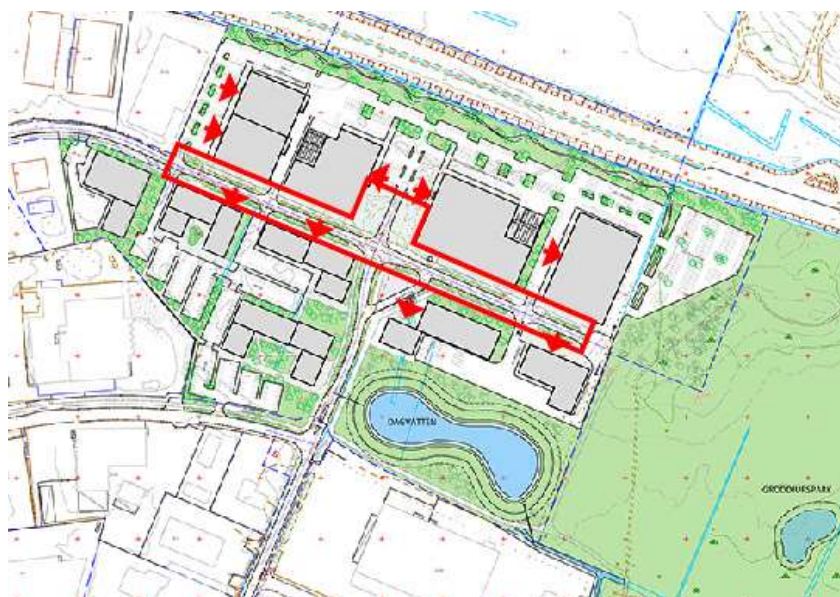
### *Byggnadskultur och gestaltning*

Med avsikt att skapa trevlig offentlig miljö (se figur 19) 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 19. Primärt område utmed Malmagatan där gestaltning av allmän plats och fågårdsmark är viktigt att göra med omsorg med tanke på upplevelse och trygghet.

Kommunens ambitionsnivå från hållbarhetsprogrammet för Myran var 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.

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.

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



Figur 20. Exempel på olika typer av fasadpaneller baserade på trä som skapar en trevlig upplevelse och inbjudande miljö (källa: Rockpanel, ROCKWOOL AB, [www.rockpanel.se](http://www.rockpanel.se))

## Friytor

### *Naturmiljö*

Inom planområdet planläggs ca 17,45 ha som natur. Inom detta område finns behov av flera samhällsfunktioner, framförallt en våtmark för fördröjning av bakgrundsvatten i form av en vattenpark. Goda förutsättningar för fördröjning av stora mängder av bakgrundsvatten som belastar området syftar till att minska risker för översvämningar i bostadsområden söder om och nedströms planområdet.

Inom planområdets natur ges även plats för en dagvattendamm på en yta om ca 1,7ha för fördröjning av det dagvatten som uppstår inom exploateringsområdet.

### *Lek och rekreation*

Naturområdet används idag för rekreation och motion. Området har stor potential att utvecklas som rekreativ område vid anläggning av vattenpark. Detta måste tas hänsyn till vid utformning av vattenparken.

Inom naturområdet blir det möjligt att vidta några åtgärder för att göra område mer attraktivt. En av de åtgärderna är att göra befintlig stig mer tillgänglig. Vandringsleden Upplandsleden som idag går i östra utkanten av området kommer att ges en ny sträckning från gång- och cykelväg väster om bostadsområdet Älvdansen vidare norrut, passerande över åskullen i norra delen av NATUR-marken och vidare till en bro över E18.

Ytan som planläggs för placering av dagvattendamm har på grund av sin placering närmast Skälbygatan och områden som ska exploateras stor potential för utformning som park eller parkliknande yta. På det viset skulle dammen få en mer attraktiv form och bli till en aktiv part i den urbana miljön.



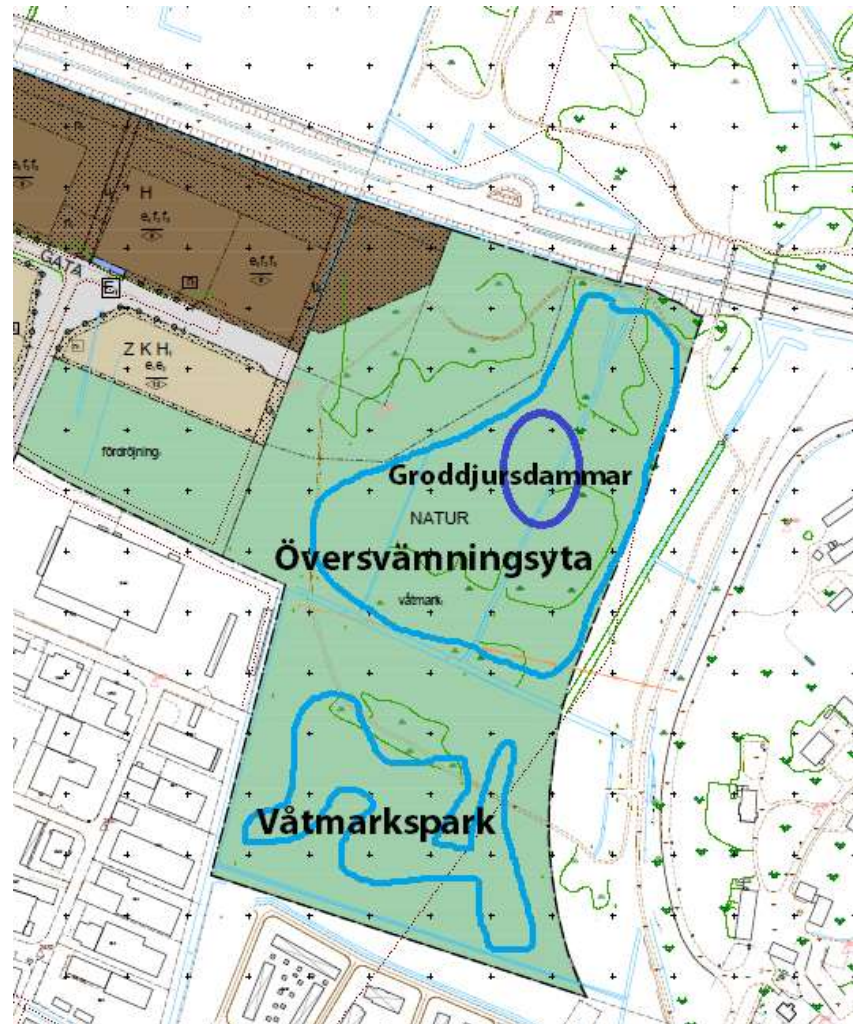
Figur 21. Del av naturområden som skulle innehålla ytor lämpliga för friluftsliv och rekreation (gångstigar vistelseplatser mm). De skulle iordningställas mellan andra vattenanläggningar så som groddjurspark och damm för bakgrundsvatten

### Artskydd

För att säkerställa en god miljö för groddjur föreslås i *Callunas* artskyddsutredning att nya groddjursmiljöer tillskapas. De skyddsåtgärderna som Calluna anser är nödvändiga är tillskapande av nya groddjurshabitat för att väga upp den förlust av habitat som exploateringen kommer att innebära.

Nya dammar för groddjur ska lokaliseras i mellersta delen av naturområdet, se figur 22. Denna del av planområdet översvämmas även idag ganska ofta vid höga tillflöden av bakgrundsvatten från områden norr om motorvägen. Dess storlek, läge och beskaffenhet bedöms som lämplig för lokalisering av det nya groddjurshabitatet inklusive damm och liknande som ska utgöra nödvändiga förutsättningar för gynnsamma livsmiljöer även för andra djurarter utöver groddjur.

Närhet till framtida vattenpark och skogsmiljöer förväntas bidra till bevarande och även utveckling av biologiska mångfalden i östra delen av Myran-området.



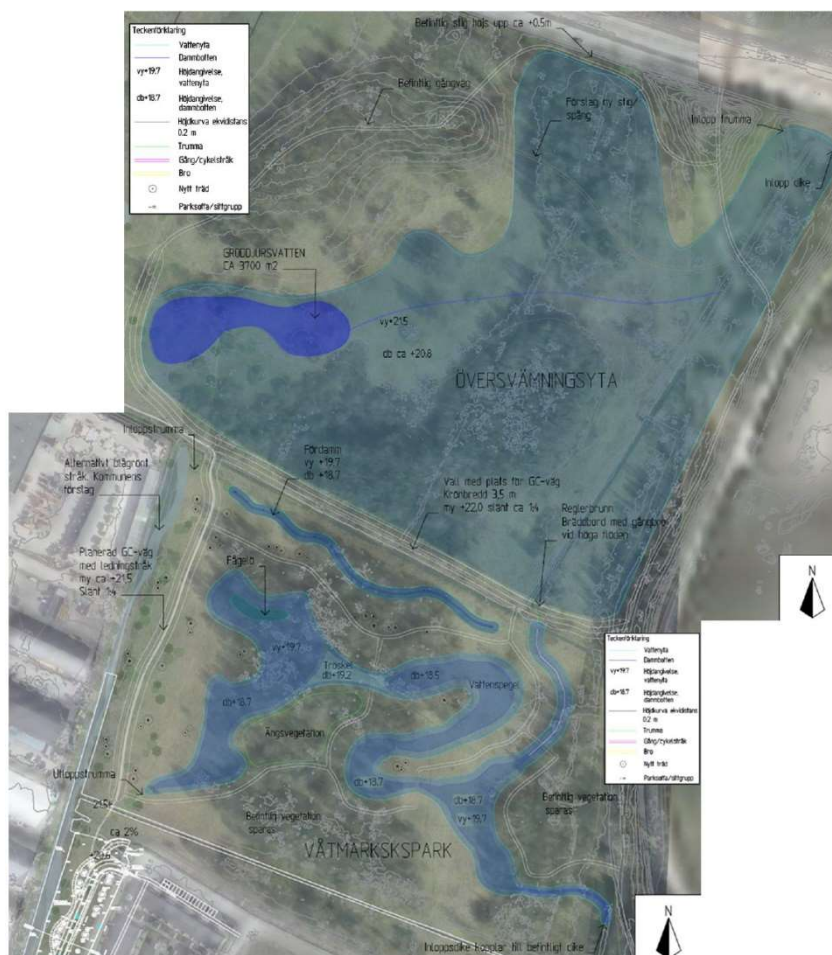
Figur 22. Ungefärlig lokalisering av groddjursdammar inom naturområdet i förhållande till ytan som förväntas vara översvämningssyta och yta som är lämplig för lokalisering av fördröjningsdammar för bakgrundsvatten

### Våtmark

Den låglänta delen av naturmarken i planområdets norra del avses fortsätta användas som översvämningssyta för bakgrundsvatten. Här ska anläggas groddjursvatten som skulle utgöra ett nytt habitat för groddjur som påverkas av exploateringen.

Naturområdets södra del mot bostadskvarter Älvdansen avses användas för iordningställande av en ny våtmarkspark 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.



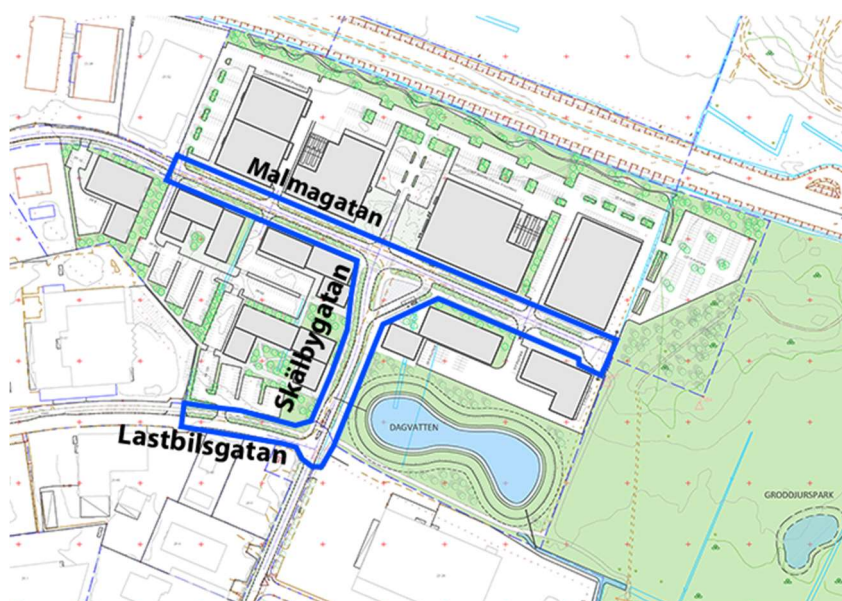
Figur 23. Förslag till användning av naturmarken som översvämningssyta enligt (utsnitt ur WRS rapport - Hydrologisk utredning Myran, 2023)  
Observera att groddammen i kartbilden visar ett tidigare förslag. Groddammar och övriga skyddsåtgärder kommer att placeras något längre österut för att säkerställa vattentillgången i dammarna, se figur 18 respektive 22.

För att säkerställa detta preciseras med en egenskapsbestämelse 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.



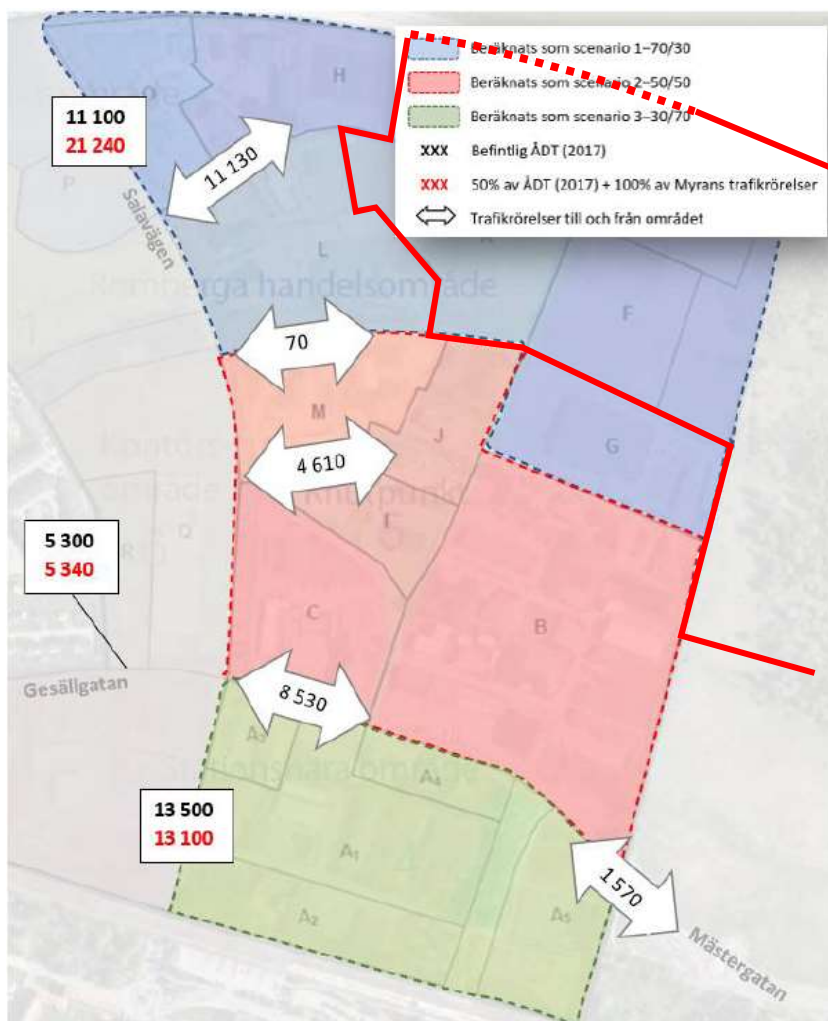
Figur 24. Trafikapparat i planområdet - möjlig gestaltning/fördelning av ytor i gaturummet enl. strukturplanen

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 (2024) för hela Myranområdet inklusive planområdet.

Utifrån trafikprognoser, förslag till markanvändning samt i enlighet med kommunens trafikstrategi som anger att 2030 ska hälften och 2040 ska två tredjedelar av transporter 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 med bakgrund av lämplig markanvändning. 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 25). 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.



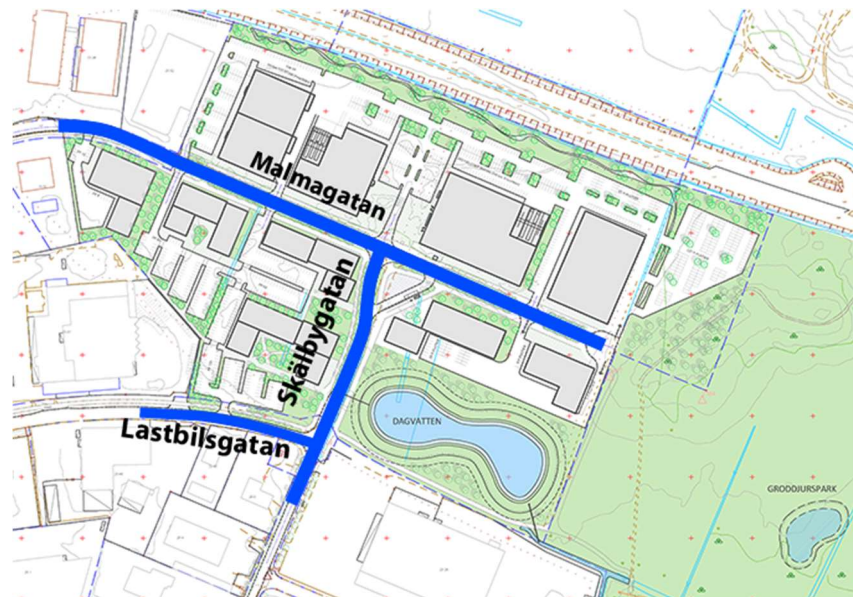
Figur 25. Trafikberäkningar utifrån hybridscenario (utdrag ur trafikutredningen, (VAP VA-Projekt AB, 2024 rev 2024-08-26).  
Plangräns markeras med röd linje.

Mer detaljer kring utgångspunkter, prognoser, resonemang, trafikberäkningar samt förslag till trafikåtgärder inom och utanför planområdet redogörs i sin helhet i framtagna 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 26. 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 framtagna trafikutredning föreslås med detaljplan dimensionera gaturum inom planområdet enligt typsektioner som visas i figur 27 a respektive 27 b.

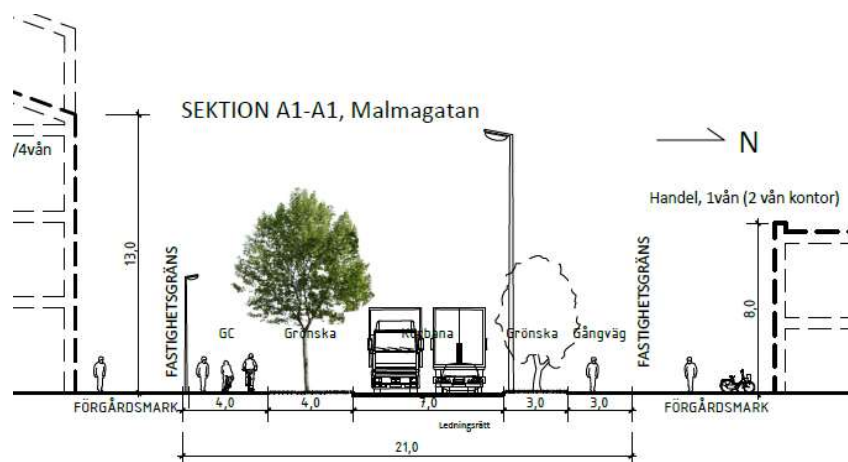
Förslag till vägområde på 21,5 meter ska ge plats för körbana, gång- och cykelväg på ena sidan och gångväg på andra sidan samt plats för två gröna stråk längs körbanor.

#### *Grönska i gaturum*

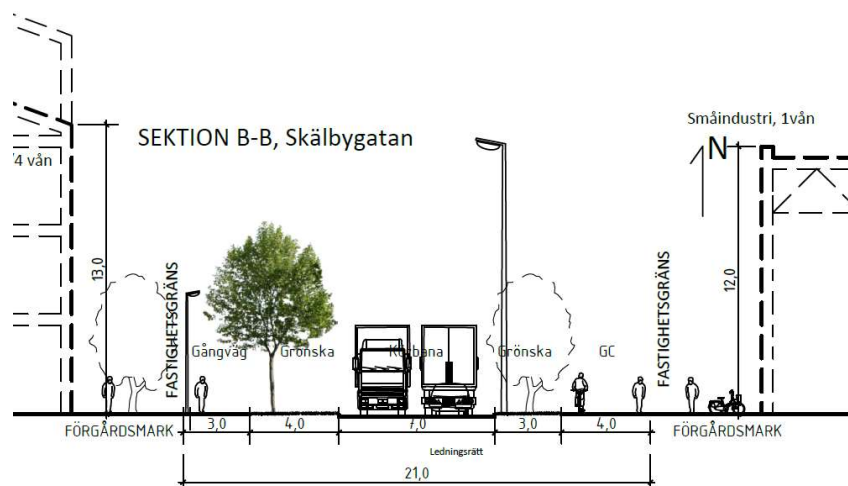
Med ett vägområde på 21,5 meter ges plats för 3 meter breda gröna stråk längs båda sidor av körbanan. De syftar till att uppfylla fler funktioner så som bidra till bättre mikroklimat, rena luft, skapa skugga, bidra till biologisk mångfald, höja områdets estetiska värden men även bidra till fördröjning och rening av dagvatten. Det kan ske i nedsänkta växtbäddar eller liknande system.

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 framtagna dagvattenutredning (*Rejlers, Sverige AB, rapport 2024-11-08*).

Däremot blir det inte möjligt att plantera träd på bägge sidor utan endast längs ena sidan av körbanan. I Malmagatan är det utmed körbanans södra kant och i Skälbygatan längs körbanans västra kant. Detta på grund av befintliga underjordiska ledningar i både Malmagatan och Skälbygatan och tillhörande skyddsområde.



Figur 27 a. Typsektion för Malmagatan

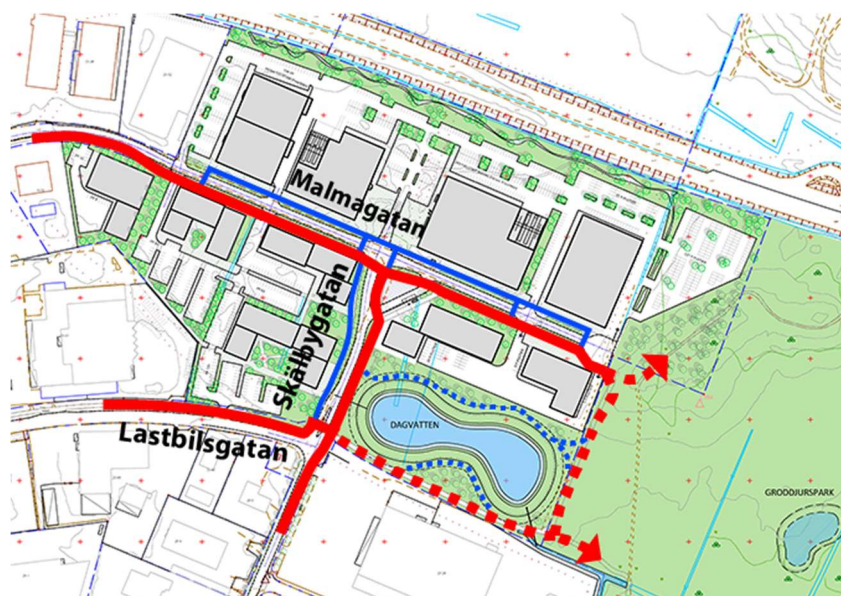


Figur 27 b. Typsektion för Skälbygatan

### *Gång och cykel*

Förslag till dimensionering av gaturum i planområdet skapar förutsättningar för gång- och cykelvägar längs Skälbygatan och Malmagatan. Det syftar till att komplettera befintliga GC-vägar i anslutning till planområdet. 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 GC-vägar längs gatorna i planområdet visas i figur 28. Idéen är att förlänga befintlig GC-väg i Skälbygatan (som slutar vid infarten till Byggmax på Romberga 23:24) och befintlig GC-väg i Malmagatan (som slutar på andra sidan gatan utanför Dollarstore på Romberga 23:52). Längs Skälbygatans västra sida liksom Malmagatans norra sida lämnas plats för minst 3 meter breda gångvägar.



Figur 28. Illustration – strukturplan – min 3, 5 meter breda gång- och cykelvägar (röd linje), min 3 meter breda gångvägar (blå linje). Eventuella gång- och cykelvägar som skulle anläggas i delar av planområdet som planlaggs som natur (röd streckad linje) liksom gångstigar runtom dagvattendamm (blå streckad linje) ska utredas i samband med planens genomförande.

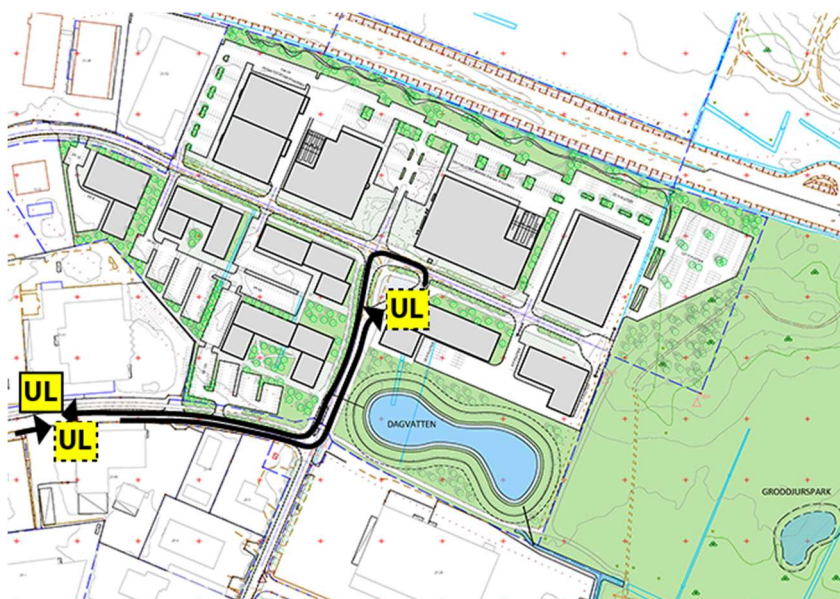
Gång- och cykelvägar från Lastbilsgatan och Malmagatan planeras förlängas genom naturområdet vidare söderut mot Älvdansens bostadsområde och den nyligen anlagda GC-vägen mellan diket och Älvdansens bostadsområde söder om planområdet. Sådana framtida GC-kopplingar som en del av utformning av naturområdet 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 stadbuslinje 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 stadbuslinje 22 i enlighet med ULs önskemål (dubbelriktad trafik). Hur buslinje 22 skulle kunna trafikera till och från ändhållplatsen visas i figur 29.

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.

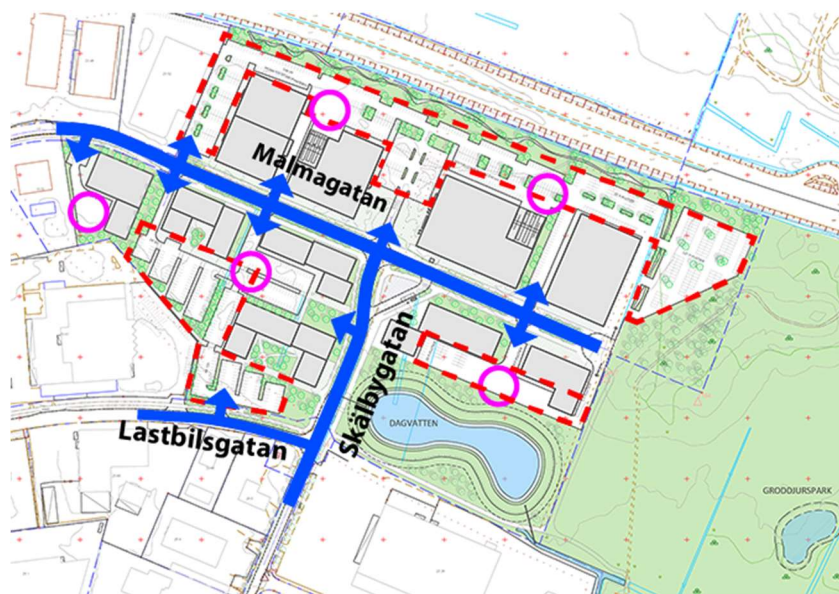


Figur 29. Illustration – strukturplan – Stadsbusslinje 22 inklusive ändhållplats

*Parkering, utfarter,  
varumottagning*

In-och utfarter ska primärt ske mot Malmagatan. 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 30. 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 30.

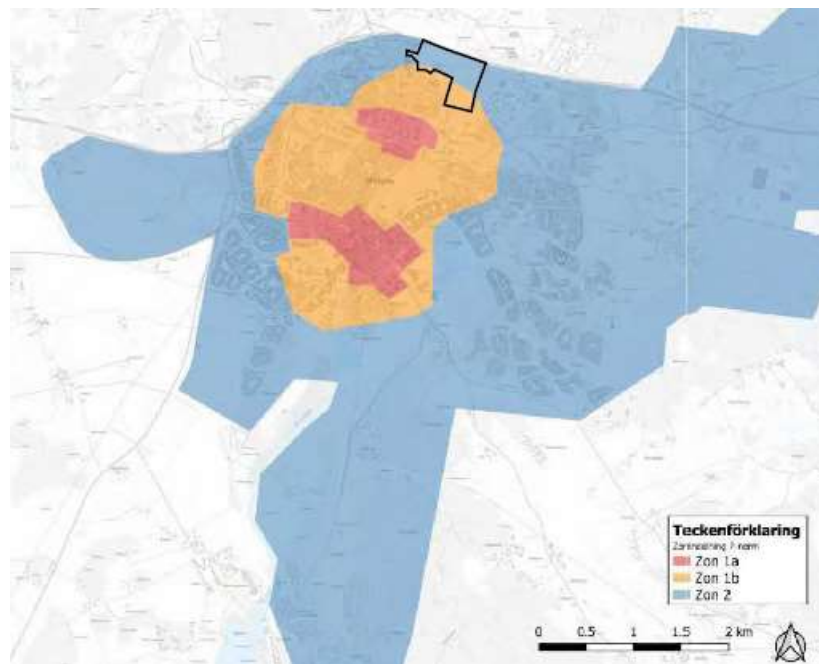
Detta säkerställs på plankartan med egenskapsbestämmelser som reglerar placering av byggnader samt markens anordnande och vegetation.

### *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 30). 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 31.



Figur 31. 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 framtagna 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.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

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

### *Dagvatten*

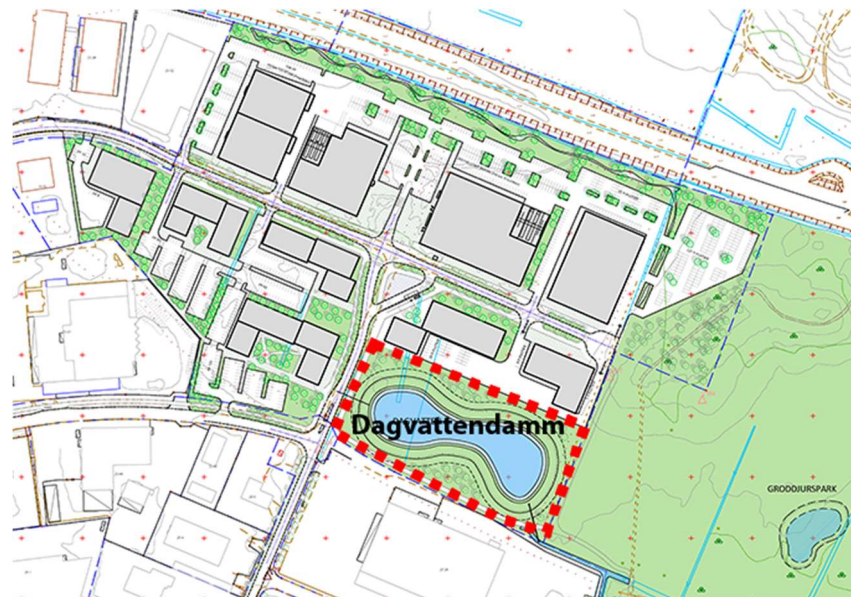
I Enköpings kommun ska allt dagvatten hanteras i enlighet med följande mål där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt:

- 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.

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

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.

Principiellt föreslås inom planområdet att dagvattnet genomgår rening och fördröjning i två steg. Dagvattnet ska först genomgå rening i lokala anläggningar t.ex. växtbäddar. Därefter ska dagvattnet genomgå ytterligare rening och fördröjning i en dagvattendamm. Anläggning av dagvattendamm föreslås inom det gröna område som ligger i delområde C (norr om Byggmax).



Figur 32. Illustration – strukturplan – förslag till lokalisering av dagvattendamm enligt dagvattenutredning

Dagvatten som bildas inom planområdet för ett regn med återkomsttid 30 år förväntas öka till 3 300 l/s.

Enligt Enköpings kommuns krav på fördröjning ska utflödet från planområdet motsvara utflödet för naturmark (avrinningskoefficient 0,1). För hela planområdet innebär det att utflödet ska begränsas till cirka 134 l/s vilket motsvarar 100 % naturmark. För att fördröja ett 30-års regn till denna nivå krävs en total fördröjningsvolym på cirka 4200 m<sup>3</sup>.

För att säkerställa detta planläggs ca 1,7 ha stor yta i delområde C som allmän platsmark NATUR. Delområdets primära användning för fördröjning av dagvatten preciseras med hjälp av en utformningsbestämmelsen på plankartan.

### *Rening och grundvattenskydd*

I och med att mängder och halter av förorenande ämnen i dagvattnet förväntas öka efter exploatering jämfört med befintlig situation om åtgärder inte vidtas säkerställs med detaljplan förutsättningar för 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).

Eftersom stor del av planområdet som avses exploateras ligger inom två högsta känslighetzoner för grundvattenpåverkan (se figur 11) säkerställs med detaljplan förutsättningar för rening av dagvatten inom allmän platsmark för att minska risk att grundvattenkvaliteten påverkas negativt.



*Allmän platsmark*

Dagvattnet från vägar (allmän platsmark) ska genomgå rening och fördröjning i nedsänkta växtbäddar eller 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<sup>2</sup>.

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

*Kvartersmark*

Enligt förslag till lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark som anges i framtagna dagvattenutredning ska dagvatten genomgå rening i lokala anläggningar, såsom gröna tak, växtbäddar och grönytor, innan dagvattnet leds vidare mot en dagvattendamm. För att uppnå en hög reningsgrad ska 20 mm nederbörd genomgå rening inom kvartersmark. Detta säkerställer att ca 90 % av årlig nederbörd genomgår rening.

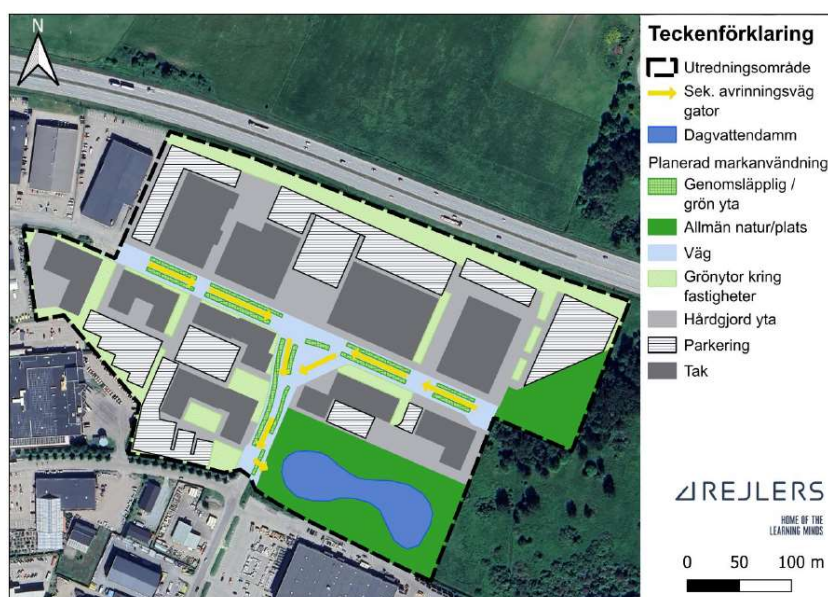
För att säkerställa förutsättningar för en av ovannämnda åtgärder förses detaljplan med utformningsbestämmelse  $f_2$  – *Tak ska vara av levande växtlighet upp till minst 15 % av byggnadsarea.*

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

*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.

Enligt konceptet för skyfallshantering från framtagna dagvattenutredning ska gator fungera som sekundära avrinningsvägar ut från området. Områden längs med dagvattendammen ska utformas som multifunktionella ytor för att kunna fördröja stora mängder dagvatten så att skador på byggnader och infrastruktur undviks.



Figur 33. Ungefärliga sekundära avrinningsvägar inom planområdet. (Utdrag ur dagvattenutredning, Rejlers Sverige AB rapport 2024-11-08, Kartunderlag: Google Satellite 2024).

Då topografin i planområdet är relativt flack ska stor hänsyn till höjdsättningen tas för att säkerställa att dagvattnet kan avrinna ytligt vid skyfall. För att kvalitetssäkra koncept för dagvatten – och skyfallshantering har kommunen beställt förprojektering av VA system inklusive höjdsättning av gator inom planområdet (*status: oktober 2024*).

När höjdsättningen inom planområdet har arbetats fram ska konsekvenser av skyfall studeras närmare och vid behov inarbetas i detaljplan i den mån det är möjligt och rimligt.

Enligt flödesberäkningar från framtagna dagvattenutredning behövs fördröjning av regn med en återkomsttid på 100 år inom del av planområdet som avses exploateras en volym på cirka 6 000 m<sup>3</sup>. 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<sup>3</sup>. 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<sup>3</sup> fördröjas inom planområdet.

#### Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmer" 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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

### Miljöbedömning

#### *Miljökonsekvensbeskrivning*

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. Därför bedömer kommunen att miljökonsekvenserna kan beskrivas i den ordinarie planbeskrivningen och att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram.

### Miljö kvalitetsnormer

#### *Utomhusluft*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. 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 vatten*

Kommunen har genom *Rejlers* genomfört en dagvattenutredning för Norra Myran. Utredningen föreslår en rad åtgärder som ska fördröja och rena vatten så att Enköpingsån inte riskerar att försämrats. Förutsatt att åtgärderna genomförs enligt dagvattenutredningen så är bedömningen att planen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

*Artskydd*

*Calluna* har försett kommunen med en 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 kommer att vidta dessa åtgärder för att säkerställa skyddet av åkergroda. Genom detta utlöses alltså inte betydande miljöpåverkan.

*Groddjursdammar*

Enligt åtgärdsförslag från utredningen har kommunen för avsikt att anlägga upp till tre dammar för groddjur innan fastighet Romberga 23:31 tas i anspråk för exploatering. På det sättet avses skapa nya groddjurshabitat med bättre kvalitet än idag (vattenpölar omringade av vägar och handelsområden) som ska möjliggöra tillgång till öppna grönytor i planens östra del. Dammarna ska därför lokaliseras i centrala delen av fastighet Enköpings Garnison 1:1 nära befintligt dike (se figur 20) för att säkerställa vattentillgången i dammarna. På så sätt bedömer kommunen att vare sig artskyddsförbud eller MKB-krav utlöses.

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.

Överskottsmassor från de dammarna ska användas för att skapa lika många övervintringsmiljöer. Även dagviloplatser ska skapas i form av faunadepåer av död ved och stenrösen.

Detaljer kring åtgärderna kommunen måste vidta redovisas i sin helhet i framtagna artskyddsutredning (se rapport *Artskyddsutredning åkergroda Myrans handelsområde i Enköping, Calluna AB, rapport 2022-01-19*)

*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 34.

### 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
- Talandskapet 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 detaljriktighet som sätter människan i fokus

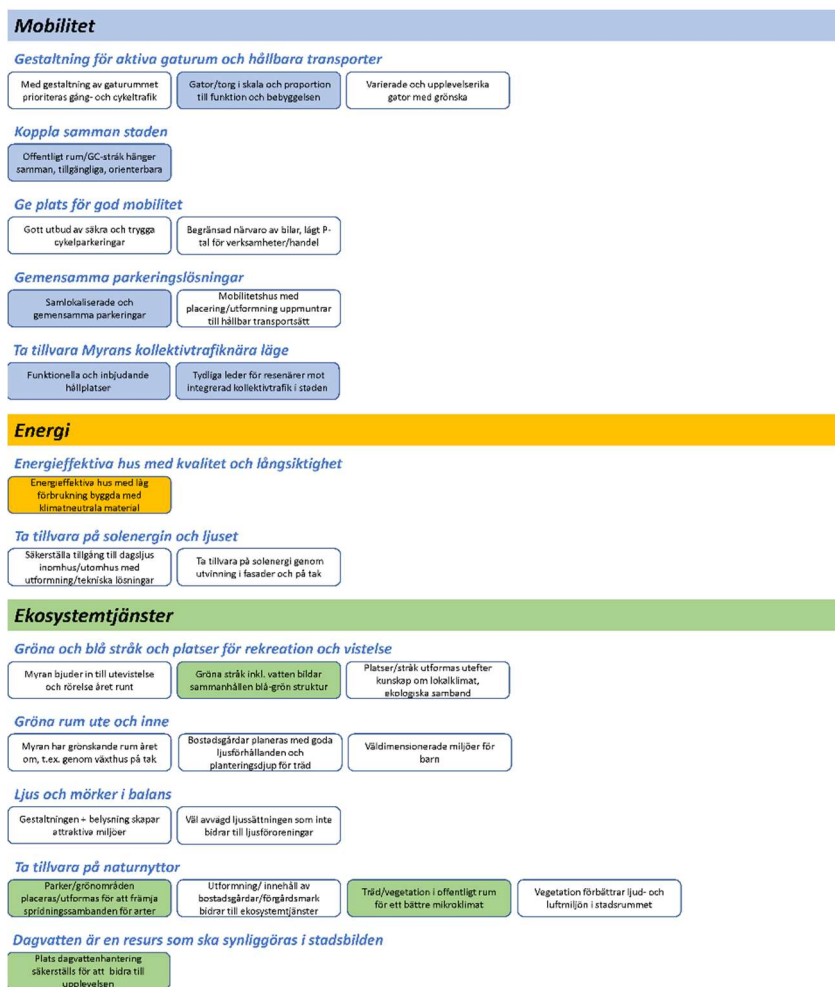
- Hög arkitektonisk kvalitet och detaljstörande i ögonhöjd
- Omsorgfull utformning av offentligt rum

#### Privata och offentliga miljöer i samspel

- Bebyggelsens utformning anpassad till stråk, synliga entréer
- Nya bostäder med öppna, privata/halvprivata gårdar
- Hinder som stängsle/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 av väljas
- Enhetliga material, kulörer, mm ger en sammanhållande karaktär
- Trä som huvudsakligt fasadmaterial med glaspartier präglar bebyggelse
- Glaspartier ger kontakt mellan ut- och insida - trygg, välkommande
- Belysningsarmaturer i gemensamt formspråk



Figur 34. Markerade stadsbyggnadsprinciper inom de fyra målområden regleras med detaljplan.

### Aktörsspecifika handlingsplaner

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

Syftet med aktörsspecifika handlingsplaner är att redovisa hur de tänker leva upp till stadsbyggnadsprinciper som inte kan regleras/säkerställas med detaljplan. 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 18) och typsektioner (figur 27 a och 27 b). Detta eftersom omvandlingen av Myran-området ska medföra tillkommande trafikbelastning 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 framtiden 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 högersvingfält 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 vänstersving 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 29), vilket är i enlighet med UL:s krav. Effekten av en sådan busstrafik förväntas vara ökade möjligheter att resa kollektivt.



Figur 35. Nödvändiga åtgärder som bör vidtas i trafikapparaten som konsekvens av planområdets exploatering. Bilden visar deras placering i förhållande till planområdet.



## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 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.

### Avtal

*Markanvisningsavtal* Markanvisningsavtal är upprättade för kvartersmark för handel (delområde A). Resterande kvartersmark (delområde B och C) inom planområdet kommer att markanvisas. I samband med försäljning av kvartersmarken tecknas genomförandeavtal.

I markanvisningsavtal finns krav på att markanvisningsaktör ska ta fram handlingsplan med aktiviteter utifrån Hållbarhetsprogrammets åtgärder och stadsbyggnadsprinciper. Detta för att visa hur projektet bidrar till Hållbarhetsprogrammets mål.

Marköverlåtelse sker efter godkänd handlingsplan och beviljat bygglov.

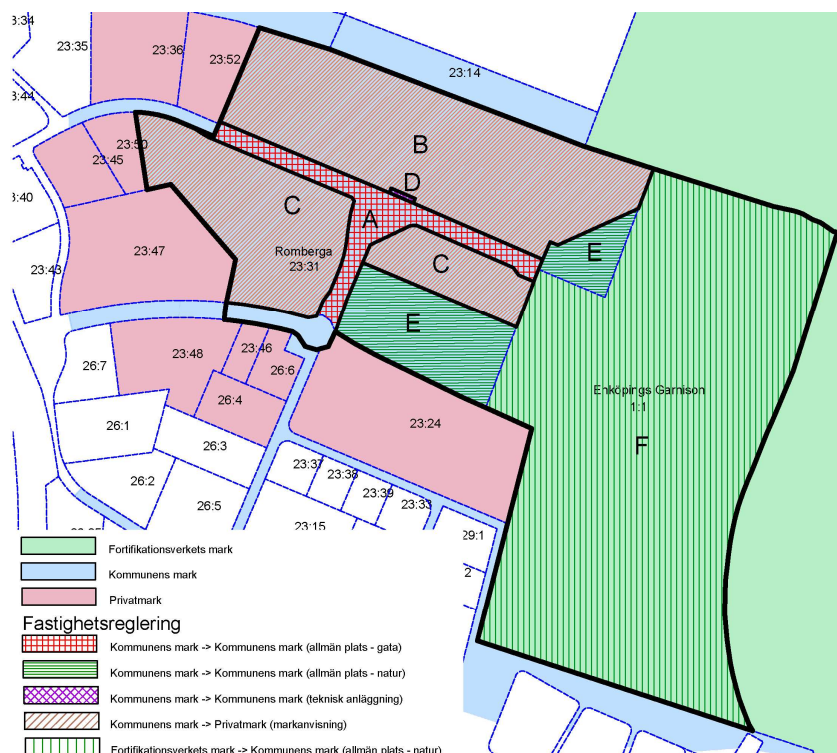
*Intentionsavtal* Enköpings kommun och Fortifikationsverket har tecknat en avsiktsförklaring om del av Enköpings Garnison 1:1 ska planläggas som allmän plats (NATUR) och att marken ska överlåtas till Enköpings kommun när detaljplanen för Romberga 23:31 m.fl. vunnit laga kraft. Överenskommelse om fastighetsreglering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

### 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.

*Fastighetskonsekvens-  
beskrivning* I figur 36 nedan visas fastighetsreglering som konsekvens av planens genomförande.



Figur 36. 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.

Områden 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 fastighetsregleras till kommunens fastighet Romberga 23:14.

Områden 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.

Kostnaden för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark finansieras av intäkterna från kommande markförsäljning inom området.

Förrätningskostnaderna för genomförandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

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

## Tekniska frågor

### Utförande

Ledningarnas 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 2024 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 åkergröda 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*

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas  
Planarkitekt/Arkitekt