



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karin Komstadius  
0171-62 52 67  
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsen

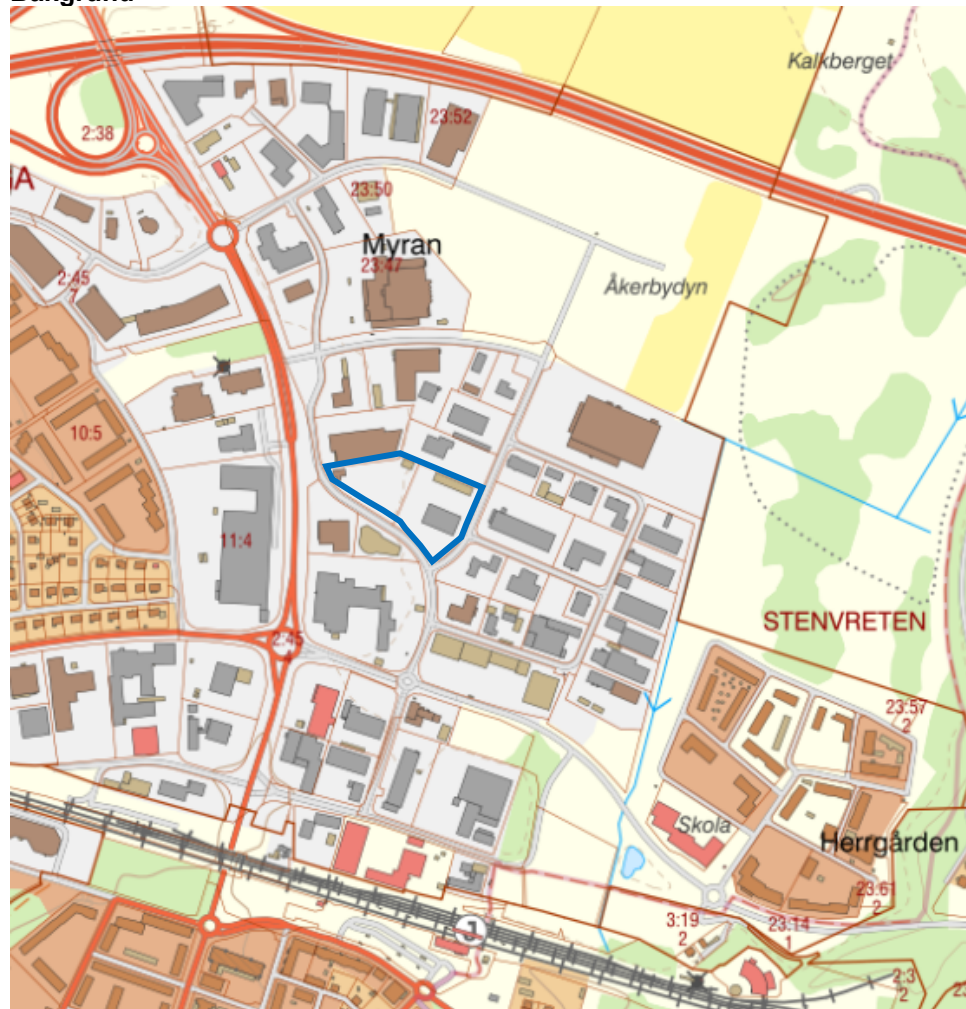
## Detaljplan för Romberga 26:2 och 26:5

### Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

### Ärendet

#### Bakgrund



*Bilden visar de aktuella fastigheternas läge i Myran.*

En ansökan om planbesked har inkommit till kommunen. Sökande anger att avsikten är att utveckla fastigheterna Romberga 26:2 och 26:5 med verksamheter, handel, kontor, service och centrumverksamhet. I ansökan beskrivs att projektet ska bidra med fler arbetstillfällen och utöka området ekonomi. I ansökan beskrivs också en ambition att uppföra hållbara byggnader med miljöcertifiering som går i linje med kommunens ambitioner.

Den gällande detaljplanen för planområdet (Stadsplan 170) medger användning garage med bilservice vilket innebär att en ny detaljplan behöver tas fram för att den tänkta användningen ska kunna förverkligas.

Fastigheterna Romberga 26:2 och 26:5 ligger centralt inom verksamhetsområdet Myran i norra Enköping. Området har ursprungligen planlagts huvudsakligen för industri och bilservice med inslag av handel. Över tid har flera mindre planändringar möjliggjort ett ökat inslag av handel och kontor.

2015 antog kommunen ett utvecklingsprogram som för första gången tog ett nytt helhetsgrepp över området och pekade ut en ny inriktning för verksamhetsområdet mot just mer handel och kontor och i vissa delar också bostäder. I den fördjupade översiktsplanen från 2018 följdes utvecklingsprogrammets intentioner upp genom att Myran klassades som ett utvecklingsområde med hög prioritet.

2019 var området ett av områdena som Europas unga arkitekter bjöds in att tävla med förslag för i tävlingen European. Ett vinnande förslag utsågs, "Root city", vilket målade upp en bild av området som grönt och med mer plats för människor. I kölvattnet på tävlingen har kommunen tillsammans med markanvisade intressenter på norra Myran tagit fram ett Hållbarhetsprogram för hela området. Hållbarhetsprogrammet är ett samlingsdokument för de ambitioner och beslut som

En ansökan om planbesked har inkommit till kommunen. Sökande anger att avsikten är att utveckla fastigheterna Romberga 26:2 och 26:5 med verksamheter, handel, kontor, service och centrumverksamhet. I ansökan beskrivs att projektet ska bidra med fler arbetstillfällen och utöka området ekonomi. I ansökan beskrivs också en ambition att uppföra hållbara byggnader med miljöcertifiering som går i linje med kommunens ambitioner.

Den gällande detaljplanen för planområdet (Stadsplan 170) medger användning garage med bilservice vilket innebär att en ny detaljplan behöver tas fram för att den tänkta användningen ska kunna förverkligas.

Fastigheterna Romberga 26:2 och 26:5 ligger centralt inom verksamhetsområdet Myran i norra Enköping. Området har ursprungligen planlagts huvudsakligen för industri och bilservice med inslag av handel. Över tid har flera mindre planändringar möjliggjort ett ökat inslag av handel och kontor.

2015 antog kommunen ett utvecklingsprogram som för första gången tog ett nytt helhetsgrepp över området och pekade ut en ny inriktning för verksamhetsområdet mot just mer handel och kontor och i vissa delar också bostäder. I den fördjupade översiktsplanen från 2018 följdes utvecklingsprogrammets intentioner upp genom att Myran klassades som ett utvecklingsområde med hög prioritet.

2019 var området ett av områdena som Europas unga arkitekter bjöds in att tävla med förslag för i tävlingen European. Ett vinnande förslag utsågs, "Root city", vilket målade upp en bild av området som grönt och med mer plats för människor. I kölvattnet på tävlingen har kommunen tillsammans med markanvisade intressenter på norra Myran tagit fram ett Hållbarhetsprogram för hela området. Hållbarhetsprogrammet är ett samlingsdokument för de ambitioner och beslut som finns för området och innehåller en vision, mål, stadsbyggnadsprinciper och åtgärder.

Med stöd i hållbarhetsprogrammet pågår för närvarande två större planprojekt i Myran. Dels för den nordligt belägna och obebyggda tomten Romberga 23:31 (Norra Myran) som kommunen äger. Dels för Södra Myran, det vill säga den del som ligger söder om Mästergatan. I det senare fallet, där det rör sig om en redan bebyggd miljö som ska omvandlas inleds planprocessen med ett programskede. I inget av fallen har färdiga förslag tagits fram och blivit föremål för samråd ännu. I båda fallen skall hållbarhetsprogrammets principer tillämpas och omsättas i ett konkret planförslag i geografin. I Södra Myran sker programarbetet i nära samarbete med de fastighetsägare som finns i området. I Norra Myran deltar de intressenter som markanvisats mark inom kommunens fastighet.

### **Ärendets beredning**

Under beredningen har ärendet diskuterats i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp och synpunkter har också hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Ansökan bedöms vara i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och utvecklingsprogrammet för Myran från 2015. I både utvecklingsprogrammet den fördjupade översiktsplanen pekas ett centralt område i Myran som kallas *knutpunkten* ut. I området föreslås att servicefunktioner som tex restauranger bör finnas. Fastigheterna Romberga 26:2 och 26:5 är belägen inom knutpunktsområdet. Stråket Åkerbygatan-Skälbygatan pekas i programmet ut som ett viktigt parallellt stråk till Salavägen och i höjd med de två aktuella fastigheterna föreslås stråket rätas ut för att få ett bättre trafikflöde.

Att fastigheterna behöver få en ny detaljplan för att utvecklas på det sätt som utvecklingsprogrammet och FÖP:en visar bedöms vara ett faktum. Men utifrån de övergripande frågor som finns att hantera vid omvandling av området bedöms det inte möjligt att hantera utvecklingen genom enskilda detaljplaner för en eller ett par fastigheter. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med att utveckla mellersta Myran behöver ske med ett inledande programskede för en större geografi och tillsammans med de olika fastighetsägarna och aktörerna i området. Programmet krävs för att hantera centrala frågor som trafik, dagvatten och grönsstruktur. Programmet behöver troligen också titta på lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som idag finns i området.

För att påbörja arbetet med ett sådant planprogram behöver pågående processer för Norra och Södra Myran landa i antagna planer. Först när dessa två delar har fått sitt innehåll fastställt kan mellersta delen av Myran haka i och binda ihop de två initiala omvandlingsområdena till ett sammanhängande och väl fungerande Myran. Detta ger också möjlighet att använda lärdomarna från det nya sättet att arbeta som hållbarhetsprogrammet stipulerar, vilket kommer gynna både processen och resultatet i den mellersta delen av Myran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför gjort bedömningen att trots att initiativet i sig är positivt och välkommet är det inte lämpligt att hantera endast dessa två fastigheter i en enskild plan och det är för tidigt att påbörja ytterligare ett planprogram innan pusselbitarna Södra och Norra Myran fått ta sin form. Därför föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att beskedet till sökanden i nuläget är att positivt planbesked inte ges, men att kommunen välkomnar en ny förfrågan när planen för Norra Myran är antagen och när detaljplanen för Södra Myrans första etapp är antagen.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Beslut enligt förslag innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Beslut enligt förslag bedöms inte innebära några miljömässiga eller sociala konsekvenser.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-02

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Sökanden  
[detaljplan@enkoping.se](mailto:detaljplan@enkoping.se)