



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Johanna Appeltofft  
0171-625781  
johanna.appeltofft@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Intentionsavtal för etablering inom Romberga 23:31**

### **Förslag till utskottet**

Intentionsavtalet med G&K Blanks Fastigheter AB godkänns.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Enköpings kommun är fastighetsägare till Romberga 23:31 i norra delen av Myran. Plex-utskottet har tidigare beslutat om två Intentionsavtal med bolag som vill etablera sig inom fastigheten (polishus och bilhandel/restaurang).

G&K Blanks Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med inriktning inom handels- och kontorsfastigheter. Bolaget är intresserade av en handelsetablering med sällanköpshandel och dagligvaruhandel inom fastigheten Romberga 23:31 i Myran. Grundläggande förutsättningar för en hållbar exploatering av Myran-området har skapats genom kommunens samarbete och deltagande i den internationella arkitektävlingen European samt inom ramen av Viable Cities. En grundförutsättning för en etablering inom fastigheten är bolagets aktiva samarbete i ovan nämnda processer. Detta med avsikt att säkerställa att vinnande koncept för Myrans långsiktiga utveckling samt kommunens avsikt att skapa en hållbar och klimatneutral stad följs och uppfylls även inom ramen av det här projektet.

Syftet med Intentionsavtalet är att uttrycka gemensamma målsättningar och utgångspunkter för det fortsatta arbetet kring handelsetableringen. Intentionsavtalet ligger till grund för markanvisningsavtal. För att möjliggöra exploatering av fastigheten behöver en ny detaljplan tas fram.

#### **Ärendets beredning**

Plan- och exploatering och Näringslivsavdelningen har tillsammans gjort en bedömning om etableringen är lämplig för området.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Plan- och exploatering och Näringslivsavdelningens bedömning är att etableringen är lämplig för Myran-området. En handelsetablering bidrar till attraktivitet, stärker handelsmixen och Enköpings handelsutbud samt ökar möjligheten att handla på hemmaplan.

En viktig del kommer att ligga i gestaltning, utformning och funktion av fastigheten och denna process kommer föras i tät dialog mellan bolaget och kommunen, för att tillsammans hitta en god utformning för att skapa en del av entrén till Enköping.

***Ekonomiska konsekvenser***

Markbehovet för etableringen är ca 10-15 000 kvm. Priset för marken är 1 100 kr/kvm vilket ger en försäljningsintäkt på ca 11-16 mnkr. Markpriset har fastställts genom en oberoende värdering i april 2021.

En exploateringskalkyl – förkalkyl – finns framtagen för exploateringsprojektet. Intäktsposten består av försäljning av ca 10 ha tomtmark. I exploateringskalkylen finns kostnader uppsatta för detaljplan, fastighetsbildning, utredningar, infrastruktur (gator, gång- och cykelvägar, dagvattenhantering, grönytor) m.m.

Totalt sett beräknas exploateringsprojektet få en positiv kalkyl.

***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Exploateringen av fastigheten Romberga 23:31 är en del i utvecklingen av Myran till en hållbar, levande och attraktiv stadsdel med arbetsplatser, handel, service mm. För att skapa hållbara stadsmiljöer behövs dynamiska angreppssätt som bygger på helhetssyn, systemtänkande, processorienterade insatser och gränsöverskridande samarbeten mellan samtliga aktörer i stadsutvecklingsprojekt. Satsningar som genomförs ska ses som ömsesidigt förstärkande investeringar och ska utformas så att de bidrar till att skapa en bredare samhällsnytta genom att stärka såväl den ekonomiska som miljömässiga och sociala hållbarheten. Varje aktör och delprojekt i stadutvecklingsprojektet bör bidra till helheten och att projektmålen nås.

Socialt hållbara stadsdelar bygger på att skapa ett tillgängligt och inkluderande stadsliv där människor trivs, vill leva, bo och besöka. Att vi skapar trygga och säkra livsmiljöer och skapar förutsättningar för social sammanhållning. Etableringen kommer bland annat att bidra till utökat handelsutbud i Enköping och fungera som en målpunkt och en mötesplats för människor.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad, 2021-10-27

Intentionsavtal

Bilaga 1 Kravspecifikation för etableringar inom Romberga 23:31

Bilaga 2 Karta

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Johanna Appeltofft  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**  
G & K Blanks Fastigheter AB

Mellan Enköping kommun, genom dess kommunstyrelsens plan, mark –och exploateringsutskott (PLEX), org.nr 212000-0282, nedan kallad **kommunen**, och G&K Blanks Fastigheter AB org.nr 556553-0432, nedan kallad **bolaget** har träffats följande

## INTENTIONSAVTAL

avseende handelsetablering, Myran Enköping

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 - Kravspecifikation för etableringar inom Romberga 23:31, Myran  
Bilaga 2 - Karta

### §1 - BAKGRUND

Bolaget är intresserat av en handelsetablering i Myran, Enköping. Enköpings kommun arbetar aktivt med att utveckla Myran-området till en hållbar, levande och attraktiv stadsdel med arbetsplatser, handel, service mm. I denna utveckling bedöms en handelsetablering vara ett positivt inslag.

Parterna är överens om att del av fastigheten Romberga 23:31, nedan benämnd fastigheten, inom Myran-området, beläget i norra delen av Enköpings tätort, är en lämplig placering för en ny handelsetablering. För att möjliggöra exploatering av fastigheten behöver en ny detaljplan tas fram.

### §2 - SYFTE

Syftet med denna avsiktsförklaring är att uttrycka gemensamma målsättningar och utgångspunkter för det fortsatta arbetet kring en ny handelsetablering i Enköping.

Syftet är att båda parterna åtar sig att de gemensamma målsättningarna som uttrycks i detta avtal tillämpas och fullföljs under detaljplan-, bygglov- och genomförandeprocess.

### §3 - AVSIKTSFÖRKLARING

Den övergripande målbilden för Myran-området är ett hållbart, levande och attraktivt område integrerat med resten av staden. Myran utgör entrén till Enköping och genom sin funktion och utformning attraherar den kunder och besökare. Mål- och kravbild för Myran-området beskrivs i bilaga 1.

Parternas avsikt är att med etableringen inom fastigheten initiera och vara en del av Myrans utveckling samt en del av Enköpings utveckling till en hållbar och klimatneutral stad.

Bolaget har för avsikt att inom ”A-området” inom fastigheten, se bilaga 2, uppföra en handelsetablering. Enköpings kommun har för avsikt att teckna markanvisningsavtal med bolaget. Detta intentionsavtal ska ligga till grund för markanvisningsavtalet. Kommunens tecknande av markanvisningsavtal förutsätter att markanvisningen godkänns av kommunstyrelsens plex-utskott. Villkoren för markanvisningsavtalet är enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Markbehovet för etableringen bedöms uppgå till ca 10 000-15 000 kvm.

Priset för marken är 1 100 kr/kvm. Priset ska regleras fram till tecknande av köpekontrakt i relation till förändringar i fastighetsprisindex med år 2021 som värdetidpunkt.

### §4 - KVALITETSKRAV

Grundläggande förutsättningar för en hållbar exploatering av fastigheten och Myran-området har skapats genom kommunens samarbete och deltagande i den internationella arkitekttävlingen European samt inom ramen av Viable Cities.

En grundförutsättning för en etablering inom fastigheten är Bolagets aktiva samarbete i ovan nämnda processer. Detta med avsikt att säkerställa att vinnande arkitektkoncept för Myrans långsiktiga utveckling samt kommunens avsikt att skapa en hållbar stad följs och uppfylls även inom ramen av det här projektet.

Byggnationen inom fastigheten ska präglade en platsanpassad god arkitektur som genomsyras av innovativt och hållbart tänkande (både funktions- och utformningsmässigt) med förståelse och respekt för dess visuella inverkan och betydelse för hela området. Byggnationen inom fastigheten ska ha stadsmässiga kvaliteter med inbjudande, öppen och representativ utformning i skala lämplig för verksamhetens nuvarande och kommande behov.

Byggnationen ska utformas och placeras så att marken används effektivt och så att den kan blandas med omkringliggande bebyggelse i mindre skala. Utformning av omkringliggande mark inom fastigheten ska ges samma omsorg. Entréer och publika delar av verksamheten föredras att vända mot lokalgatorna i området och även accentueras genom husets utformning eller allmänt tillgänglig entréyta/entrétorg. Verksamhetens baksida bör placeras och utformas med avsikt att minska dess visuella exponering, framför allt från motorvägen. Genom

byggnationens funktion, en effektiv markanvändning samt positivt visuellt avtryck avses områdets övergripande värde och attraktivitetsnivå öka.

Samtliga dessa villkor, samt krav enligt bilaga 1, ska framgå av markanvisningsavtal med bolaget.

#### §5

#### GILTIGHET

Detta avtal träder i kraft då det undertecknats av båda parter. Avtalet upphör att gälla vid den tidpunkt kommunen tecknar avtal avseende markanvisning enligt § 3 ovan. Avtalet upphör att gälla utan någon ersättningsskyldighet för endera part om inte markanvisningsavtal träffats enligt § 3 ovan, senast 2022-12-31 om inte parterna överenskommer om förlängning.

\* \* \* \* \*

Denna avsiktsförklaring har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Enköping den

För Enköpings kommun

För G&K Blanks Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

## Myran- Enköpings entré

### Kravspecifikation för etableringar inom Romberga 23:31, Enköping

#### Målbild

Målbilden för Myran är ett hållbart, levande och attraktivt område integrerat med resten av staden. I området finns en blandning av funktioner som arbetsplatser, handel och service. Myran utgör entrén till Enköping och genom sin funktion och utformning attraherar den kunder och besökare. Den ökade tilldragandeeffekten stärker området Myran och stadens platsvarumärke. I utveckling och utbyggnad av området prioriteras hållbarhet med målet att vara en del av Enköpings utveckling till en klimatneutral stad.

#### Klimatkontrakt 2030

Enköpings kommun har tecknat ett Klimatkontrakt för att höja tempot i klimatomställningen för att bli klimatneutrala redan år 2030. Tanken är att Enköping ska representera andra mindre kommuner och visa vägen för en grön omställning när vi bygger och utvecklar ett växande Enköping.

Projektområdet Myran ska vara en katalysator för hela kommunens klimatomställning. Vi vill se klimatsmarta innovationer, gröna investeringar och etableringar som alla bidrar till att utveckla Myran till en ny klimatneutral entré till Enköping och omvärlden. Arbetet sker inom ramen för det strategiska innovationsprogrammet Viable Cities och tillsammans med privata aktörer och andra myndigheter.

#### Krav och förväntan på aktörer

##### Samarbete

Enköpings kommun samarbetar med relevanta partners i syfte att skapa förutsättningar för en omställning till målbilden en klimatneutral stad. Kommunen har sedan 2019 ett aktivt samarbete med RISE och European Sverige inom ramen av Viable Cities som stöds av Energimyndigheten, Vinnova och Formas. Viable Cities är ett strategiskt innovationsprogram med fokus på klimatneutrala och hållbara städer. Det och liknande framtida klimatorienterade samhällsutvecklingsprojekt kommer kommunen delta i som en aktiv part.

För att med konkreta steg bidra till målbilden en klimatneutral stad är det viktigt att byggherrar och exploitörer visar intresse och engagemang och är öppna för liknande samarbeten, både med kommunen som med andra aktörer.

## Förväntan

Förväntan på byggherrar och exploatörer är att utveckling och utbyggnad inom Myran Norra genomförs efter bästa praxis tillsammans med nya och kreativa idéer inom hållbart samhällsbyggande. Detta med avsikt att åstadkomma långsiktig hållbarhet inom alla hållbarhetsaspekter (ekologisk, social och ekonomisk).

Övergripande ledord för Myran-området är **samverkan, ekologisk hållbarhet, social hållbarhet** och **ekonomisk hållbarhet**.

Arbetet med utveckling och utbyggnad av Myran-området ska särskilt vara inriktat på **innovativa och klimatsmarta åtgärder för en klimatneutral bebyggelse**.

Aspekt	Effektmål	Tillvägagångsätt/Åtagande
<b>Samverkan</b>	<b>Skapa nya värden och förutsättningar för synergieffekter för områdets övergripande målbild. Öka förutsättningarna för ett genomförande i linje med uppsatt målbild. Kompetensnivån utvecklas.</b>	Aktivt samarbeta med kommunen och relevanta kompetensgrupper (områdets och externa aktörer) inom ramen för hållbar samhällsbyggnad och områdets definierade utmaningar och möjligheter.

Aspekt	Effektmål	Tillvägagångsätt/Åtagande
<b>Ekologisk hållbarhet</b>	<b>Klimatneutral bebyggelse</b> (För en omställning mot en klimatneutral stadsdel – skapa förebild)	Tillämpa arkitektoniska lösningar som genomsyras av innovation och hållbarhet (i material och form)
		Prioritera hållbara/återanvändbara material
		Använda innovativa lösningar (IT) för att minska CO <sub>2</sub> /energiutsläpp och energibehov
		Använda innovativa lösningar för att omhänderta dagvatten (omvandla problem till resurs, på egen hand eller i samspel med grannfastighet)
		Tillämpa byggprocess med minskad energianvändning/miljöpåverkan
		Tillämpa innovativa lösningar som bygger på förnybar energi





Aspekt	Effekt mål	Tillvägagångsätt/Åtagande
<b>Social hållbarhet</b>	<b>Medborgarna i fokus</b> (För att uppnå både fysisk och upplevd tillgänglighet)	Utformning av allmänt tillgängligt rum i anslutning till byggnad ska vara tilltalande och inbjudande
		Entréer ska vända sig mot lokalgatorna i området och/eller allmänt tillgänglig entréyta/entrétorg på fastigheten
		Tillgänglighet ska även accentueras med utformning av byggnaden och/eller utformning av allmänt tillgänglig entréyta/entrétorg
		Bidra till utformning av säkert och tryggt offentligt rum (samlade parkeringsplatser, GC-vägar, mm)
	<b>Främja hållbar livsstil</b> (För att motivera beteendeändring)	Med utformning av byggnad och dess omgivning på fastigheten motivera hållbart resande (buss, gång, cykel)

Aspekt	Effekt mål	Tillvägagångsätt/Åtagande
<b>Ekonomisk hållbarhet</b>	<b>Öka fastighetens och områdets ekonomiska värde</b> (Med hjälp av arkitektur av hög kvalitet, stärkt platsvarumärke, stärka Enköpings entré)	Arkitektur ska genomsyra innovativt och hållbart tänkande med förståelse för verksamhetens roll och med respekt för dess visuella påverkan i hela området.
		Föreslå byggnad med genomtänkt, visuellt attraktiv, funktionell och platsanpassad arkitektur (i skala och förhållande med omgivningen)
	<b>Öka fastighetens värde</b> (Genom att minska långsiktiga driftkostnader)	Föreslå flexibla arkitektoniska lösningar (som enkelt kan anpassas eller kompletteras för att bemöta kommande behov utan att äventyra ursprungligt koncept)
		Tillämpa byggprocess med minskad energianvändning/miljöpåverkan

## Underlag

Kravspecifikationen har koppling och utgångspunkt från planeringsprinciper i:

- Plan för Enköpings stad 2040
- Utvecklingsprogram för Myran
- Vinnande arkitektförslag från European 15 med tema "Produktiv stad"
- Utkast till Arkitekturpolicy (under framtagandet, 2020)
- Klimatkontrakt 2030 (mellan Enköpings kommun, Energimyndigheten, Vinnova, Formas, Tillväxtverket och Viable Cities)

## Bilaga 2

