

Detaljplan för Hjälsta 8:3 m.fl.

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2023-05-29
Laga kraft
2023-06-29



Ringan markerar planområdets läge i Hjälsta.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2023-04-24
- Planbeskrivning, 2023-04-24
- Fastighetsägareförteckning, 2023-02-20
- Samrådsredogörelse, 2023-02-27
- Utlåtande, 2023-04-24

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	14
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra bestämmelsen i gällande detaljplan från småindustri (beteckning Jm i gällande plan) till bostäder (beteckning B). Befintlig byggnad på fastigheten Hjalsta 8:3, som är ett skolhus från 1884, har under en period använts som snickeri men markägaren önskar nu ändra dess syfte till bostad. Mindre korrigeringar av egenskapsbestämmelser för bebyggandets omfattning görs också med hänsyn till befintliga förhållanden, såsom placering av byggnader och för att minimera sannolikheten att en ny detaljplan behöver tas fram i framtiden. I planarbetet rättas också gamla missvisande bestämmelser från gällande byggnadsplan, t.ex. marken söder om skolhuset, tillhörande fastigheterna Hjalsta 8:1>4 och del av Hjalsta S:1>3. Denna mark är planlagd som vägmark men har i verkligheten alltid använts och uppfattats som kvartersmark.

Bakgrund

Fastighetsägaren för Hjalsta 8:3 sökte planbesked i mars 2018, vilket godkändes i beslut från kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott i april samma år. I beslutet fick kommunen även i uppdrag att pröva möjligheterna för byggnation av två småhus norr om Hjalsta 8:3 på mark som tillhör Lagunda församling. Tidigare har ägaren haft som avsikt att köpa denna mark från kyrkan. På grund av att kyrkan beslutat att inte sälja denna mark har planområdet krympts till nuvarande omfattning. Markägaren är nu överens med samhällsbyggnadsförvaltningen om att planen endast ska innefatta en förändring av bestämmelsen småindustri samt mindre korrigeringar av övriga bestämmelser.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att detaljplanen inte innebär någon större förändring från gällande byggnadsplan. Ytterligare byggnation möjliggörs inte förutom på baksidan av tomten där prickmark ändras till korsmark för att möjliggöra komplementbyggnad. Byggrätten anpassas till befintliga förhållanden. Den bedömning som gjordes när beslutet togs i kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott var att detaljplaneförslaget ska skickas på samråd samt att en ny detaljplan inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen i miljöbalken. Efter detta beslut togs har ärendet krympts i omfattning.

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2018-04-12
Beslut om samråd	2018-04-12
Samråd	2022-12-20 – 2023-01-24
Granskning	2023-03-06 – 2023-03-20
Beslut om antagande PLEX-utskott	2023-05-17
Beslut om antagande i KS	2023-05-29

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i området Hjalsta, cirka 7,5 km sydost om Örsundsbro tätort i Enköpings kommun.

Areal

Planområdets areal är cirka 3770 kvadratmeter.

Markägo-förhållanden

Fastigheten Hjalsta 8:3 är i privat ägo. Hjalsta 8:1>4 ägs av Lagunda församling och Hjalsta S:1>3 är en samfällighet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde för friluftsliv Mälaren. Detta bedöms inte påverka planens lämplighet eller genomförande.

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2030 ingår Hjalsta i ett område för regionalt intresse för kulturmiljö. Hjalsta definieras i översiktsplanen som landsbygdscentra. I översiktsplanen prioriterar kommunen nya bostäder på landsbygden i anslutning till kollektivtrafikstråk och befintliga bebyggelsecentra. Buss 895 trafikerar Bålsta-Örsundsbro-Uppsala och passerar Hjalsta.

Gällande detaljplaner

Planområdet ligger inom byggnadsplan 54 för Hjalsta kyrkby, som vann laga kraft 1983. I gällande plan har Hjalsta 8:3 planbestämmelsen Jm, småindustri. Marken på fastigheten utgörs till stor del av prickad mark, vilket innebär mark som inte får förses med byggnad. Högsta byggnadshöjd är 6,0 m. Den mindre

fastigheten i söder, Hjalsta 8:1>4, samt den lilla delen av fastigheten S:1>3, är planlagda som allmän plats "vägmark".



Utdrag ur byggnadsplan 54 för Hjalsta kyrkby. Den röda rektangeln markerar planområdets gränser.

Om föreslagen detaljplan för Hjalsta 8:3 m.fl. antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan (byggnadsplan 54) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Samråd med Länsstyrelsen om undersökningen har skett parallellt med plansamrådet, där Länsstyrelsen delade samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Den 12:e april 2018 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om positivt planbesked och att detaljplaneförslaget ska skickas på samråd (§37).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största del av jord och gräsmatta. Några lövträd finns på fastigheten Hjalsta 8:3. Bakom byggnaden i norr finns en backe med skogsmark tillhörande fastigheten Hjalsta 8:1>3. Planområdet är beläget på sydsidan av den moränhöjdsrygg som Hjalsta ligger längs.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta består marken inom planområdet uteslutande av morän.



Utdrag ur SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta i Hjalsta. Rektangeln markerar planområdets läge.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området är inte identifierat av Statens geotekniska institut (SGI) som skredkänsligt. Ingen känd risk för översvämning föreligger.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Området kring Hjalsta är dock rikt på fornlämningar. Även på grannfastigheten tillhörande Lagunda församling finns en rad resta stenar varav några är runstenar.

Befintlig bebyggelse

Byggnader

Inom planområdet finns en byggnad på Hjalstavägen 27. Byggnaden är ett äldre skolhus som uppfördes 1884 och är ett trähus på två

våningar klätt med ljus pärlspontpanel under sadeltak av plåt. Skolverksamheten lades ner 1965 och därefter har byggnaden i huvudsak använts med trävaruindustri som ändamål. Snickeriet är numera nedlagt. Just nu håller byggnaden på att renoveras invändigt och utvändigt.



Hjälstavägen 27, den aktuella byggnaden (gamla Hjalsta skola) på fastigheten Hjalsta 8:3.

*Offentlig och
kommersiell service*

Området Hjalsta är ett landsbygdscentrum. Utbudet av offentlig och kommersiell service är begränsat. Närmsta livsmedelsbutik ligger i Örsundsbro, cirka 8 km från planområdet.

Friytor

Naturmiljö

Det populära naturreservatet Hjälstaviken ligger cirka 2,5 km söder om Hjalsta. Inom området Hjalsta finns även skogsmark. Grannfastigheterna till planområdet består främst av villatomter med vissa inslag av naturmark.

Lek och rekreation

I området kring Hjalsta finns stora rekreativa skogsområden, inte minst Hjälstavikens naturreservat. Inom promenadavstånd från planområdet finns planlagd naturmark som i byggnadsplanen bedömdes vara till fördel för landskaps- och bebyggelsebildningen och bevara områdets karaktär.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel- och
mopedtrafik*

Planområdet kantas av Hjälstavägen i söder. Hjälstavägen länkar samman med väg 55 i väster cirka 5 km från Hjalsta. I öster övergår Hjälstavägen till Hjalstaleden som i sin tur länkas samman med väg

263 cirka 9 km från Hjärsta. Från Hjärsta går även Örvägen norrut mot Örsundsbro. Det finns inga gång- och cykelvägar i området.

Kollektivtrafik

Buss 895 mellan Bålsta och Örsundsbro passerar Hjärsta med hållplats vid kyrkan, precis intill planområdet. Från Örsundsbro går det att ta sig till Enköping eller Uppsala via buss 804.

Störningar

Trafikbuller

Dagens trafik bedöms inte generera trafikbuller av betydande grad enligt skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" framtagna av Boverket och SKR.

Hjärstavägen har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på mellan 501 och 1000 fordon och den skyltade hastigheten är 50km/h. Enligt *metod 1* i skriften uppnås 55 dBA vid 10 meter från vägmitten om man utgår från 900 ÅDT. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad enligt SFS 2017/359, §3. Det är cirka 14 meter till den byggbara ytan och 17 meter till befintlig husfasad, vilket innebär att ingen befintlig eller möjlig bebyggelse drabbas av ett värde på över 60 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde och har tillgång både till dricks- och avloppsvatten, men kommunen ansvarar inte för dagvattenhanteringen.

El

Fastigheten Hjärsta 8:3 är ansluten till elnätet. Längs östra fastighetsgränsen för Hjärsta 8:3 går en elnätanläggning.

Avfall

Varje fastighet har sophämtning med egna kärl. Övrigt avfall slängs på återvinningscentral, varav den närmast belägna finns i Örsundsbro.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Den gällande ändamålsbestämmelsen "småindustri" ändras till "bostad". Detta är den huvudsakliga ändringen i den nya detaljplanen utöver mindre korrigeringar av egenskapsbestämmelser som görs inom planområdet. Detaljplanen ämnar möjliggöra ändamålet bostäder på platsen men planen föranleder ingen ny bostadsbebyggelse utöver eventuella komplementbyggnader som tillåts.



Utdrag ur den nya detaljplanens plankarta.

Utfartsförbud

En bestämmelse om utfartsförbud läggs till i södra användningsgränsen mot Hjälstavägen förutom i den västra delen där en utfart finns idag. I gällande detaljplan finns redan ett utfartsförbud på samma ställe och denna bestämmelse förs vidare i den nya detaljplanen. Denna bestämmelse gör att inga utfarter får anordnas öster om befintlig utfart. Detta görs för att begränsa antalet anslutningar till Hjälstavägen av trafiksäkerhetsskäl enligt Trafikverkets rekommendationer. En konsekvens av att lägga till utfartsförbudet i plankartan blir att en del av den statliga vägen i denna nya detaljplan måste planläggas som allmän plats "väg", för att utfartsförbudet ska fungera som det ska rent juridiskt. Ingen praktisk förändring av vägförhållanden eller huvudmannaskap förändras. Denna ändring genomförs endast för att möjliggöra att bestämmelsen om utfartsförbud används på det sätt som Boverket förordar och inte läggs i plangränsen.

<i>Höjd och utnyttjandegrad</i>	En generell planbestämmelse som reglerar största byggnadsarean till 350 m² läggs till för hela planområdet. 350 m² motsvarar ungefärligt dagens byggnadsarea med utrymme för eventuella mindre komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd anges som 9,5 meter för huvudbyggnader och 5,5 meter för komplementbyggnader.
<i>Fastighetsstorlek</i>	Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 3000 m² läggs till med syftet att förhindra möjligheterna till avstyckning av fastigheten Hjälsa 8:3. Bestämmelsen säkerställer att det inte blir möjligt att bilda nya fastigheter inom planområdet. Utan denna bestämmelse hade fastigheten kunnat styckats av till flera mindre fastigheter där samtliga haft en byggrätt på 350 m² var, vilket inte är syftet med detaljplanen.
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	För att byggnader inte ska placeras på olämpliga platser inom planområdet används bestämmelser som begränsar markens utnyttjande och reglerar var byggnadsverk och/eller komplementbyggnader får och inte får placeras. Detaljplanen använder två typer av sådana bestämmelser i plankartan. Den första är <i>prickad mark</i>. Denna mark får inte förses med byggnadsverk. Den andra typen kallas <i>korsmark</i>. Denna mark får endast förses med komplementbyggnader. Dagens gällande gränser för prickmark flyttas något för att ta hänsyn till rådande markförhållanden. Prickmarken på baksidan av tomten ändras till korsmark för att möjliggöra komplementbyggnader. Vid norra gränsen av planområdet läggs en prickmarkszon på 1,5 meter från fastighetsgränsen, för att hålla eventuella komplementbyggnader på lämpligt avstånd från angränsande fastighet. Gränsen för den byggbara ytan placeras 4,5 meter från husfasaden på norra sidan och 5,7 meter på västra sidan. På den östra sidan placeras prickmarken 5 meter från fastighetsgränsen, för att hålla säkerhetsavståndet från elnätanläggningen. På den södra sidan flyttas dock prickmarksgränsen något närmre husfasaden, för att gränsen ska gå 12 meter från vägen. Detta görs för att byggrätten ska anpassas till det byggnadsfria avståndet (den tillståndspliktiga zonen) enligt §47 i väglagen om trafiksäkerhet för allmänna vägar. Den tillståndspliktiga zonen säkerställer att inga byggnader eller anläggningar som kan inverka på trafiksäkerheten uppförs inom området. Den tillståndspliktiga zonen sträcker sig 12 meter från den allmänna vägens vägområde, dvs mätt från bakslänt dike. Länsstyrelsens tillstånd krävs inte om åtgärden prövas i en detaljplan eller i ett bygglov. Vid norra gränsen av planområdet läggs en prickmarkszon på 1,5 meter från fastighetsgränsen, för att en eventuell komplementbyggnad på korsmarken inte ska placeras på för nära angränsande fastighet i norr.

Utformning

En utformningsbestämmelse läggs också till, som innebär att endast friliggande en- eller tvåbostadshus med komplementbyggnad tillåts. Denna bestämmelse används för att inte flerbostadshus ska tillåtas. En bestämmelse läggs också till som anger att högst en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Detta görs för att byggnadsarean på 350 m² skulle kunna innebära flera mindre huvudbyggnader. Bestämmelsen o₁ läggs också till inom egenskapsområdet för huvudbyggnaden, som anger att den tillåtna takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan 25 och 45 grader. Detta för att begränsa möjligheten att uppföra en ny huvudbyggnad med ennockhöjd på 9,5 meter med platt tak, vilket i praktiken skulle kunna innebära en trevåningsbyggnad, vilket inte är syftet med detaljplanen.

Ändrad lovplikt

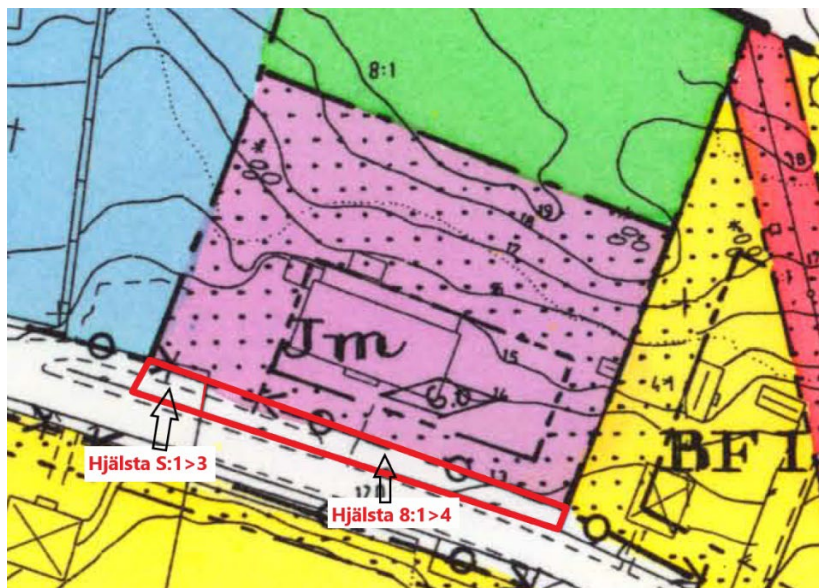
På den prickade marken i västra delen av planområdet läggs bestämmelsen a₁ till, som anger att bygglov även krävs för attefallshus och friggebod. Detta innebär i praktiken att inga attefallshus eller friggebodar kommer att tillåtas uppföras, då bestämmelsen ligger på prickad mark och bygglov därför inte kommer att beviljas för en komplementbyggnad, som det då hade räknats som vid en bygglovsansökan. Boverket förordar att denna bestämmelse om utökad lovplikt används i detaljplan för att begränsa möjligheten att uppföra attefallshus och friggebodar. Det finns ingen standardiserad bestämmelse som förbjuder dessa byggnader, men a₁-bestämmelsen i kombination med prickmark uppnår samma syfte som ett förbud – trots den något otydliga innebörden av bestämmelsen. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla en byggnadsfri zon mellan huvudbyggnaden och Hjalsta kyrka, för att säkerställa att kulturmiljövärdena bevaras.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen bedöms inte påverka befintlig bebyggelsekaraktär. I den nya detaljplanen behålls en bred prickmarkszon mot kyrkan som en typ av hänsynsområde att hålla avstånd till kyrkomiljön. Detta är en kulturmiljöanpassning från föregående plan som förs vidare i den nya detaljplanen. Bestämmelserna som läggs till angående största byggnadsarea, högsta nockhöjd och tillåten takvinkel syftar till att bevara dagens befintliga skala och volym.

Övriga berörda fastigheter

Fastigheterna Hjalsta 8:1>4 och S:1>3 är planlagda som allmän plats "vägmark". Inom planområdet ingår hela fastigheten Hjalsta 8:1>4 och en liten del av S:1>3. I planförslaget ändras bestämmelsen om ändamål från vägmark till bostad. Marken på dessa fastigheter kommer till sin helhet att bestå av prickad mark, vilket innebär att bebyggelse ej får uppföras. Syftet med ändringen av ändamål är som sagt att rätta kartan efter verkligheten och korrigera den gamla byggnadsplanen för att minimera sannolikheten att en ny detaljplan behövs för att korrigera ändamålsbestämmelserna på 8:1>4 och S:1>3 i framtiden.



Figuren är ett utdrag ur gällande detaljplan och visar delen av fastigheterna Hjälsta 8:1>4 och S:1>3 som ingår i det nya planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget innebär inga förändringar i allmänt tillgängliga friytor. Utevistelseytan inom bostadsytan bibehålls till dagens nivå.

Störningar

Trafikbuller

Utifrån beräknade ljudmiljöer och den byggbara ytans läge i förhållande till väg säkerställer detaljplanen att riktvärdena inte överskrids vid fasad. Gränsen för den byggbara ytan kommer att gå 12 meter från allmän väg, vilket ger ett värde på under 60 dBA enligt Trafikverkets tabell om trafikbuller (se avsnittet *befintliga förhållanden*).

Riktvärden för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad kan överskridas under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en skyddad sida med högst 60 dBA ekvivalentnivå, samt att en eventuell uteplats uppfyller en bra ljudmiljö. Vid ombyggnad, då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids vid den mest exponerade fasaden, räcker det att minst ett bostadsrum orienteras mot skyddad sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad (SFS 2017/359, §3).

Verksamhetsbuller

I teorin minskar den nya detaljplanen möjligheten till verksamhetsbuller då bestämmelsen småindustri tas bort, men i praktiken finns idag inget verksamhetsbuller då snickeriet inte har varit i verksamhet på många år.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Den nya detaljplanen föranleder inte fler anslutningar än gällande plan.

Dagvatten

Detaljplanen innebär ingen förändring mot gällande plan vad gäller hårdgöringsgrad eller ökade avrinningsmängder.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

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

Recipient för dagvattnet är Hjalstaån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har ekologisk status *otillfredsställande* och kemisk status *uppnår ej god*.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar. Möjligheterna att hårdgöra mark till följd av den nya detaljplanen kommer inte att öka gentemot nuläget.

Plangenomförandets konsekvenser

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen möjliggör men föranleder ingen fastighetsbildning. Den fastighetsbildning som möjliggörs är fastighetsreglering, då fastigheterna Hjalsta 8:1>4 och del av Hjalsta 5:1>3 planläggs om från allmän plats "vägmark" till kvartersmark. Detta ger förutsättningar för en fastighetsreglering av dessa fastigheter, exempelvis med Hjalsta 8:3. Att detta ska ske är inte planens syfte och inte heller markägarnas avsikt. Det ger endast förutsättningar för en eventuell framtida fastighetsbildning, vilket inte var möjligt när marken var planlagd som allmän platsmark. I praktiken ändras inga fastighetsgränser som konsekvens av att detaljplanen skulle vinna laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden är 60 månader (5 år) fr.o.m. det datum detaljplanen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning	Fastighetsägaren till Hjälsa 8:3 ansvarar för genomförandet av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	Denna detaljplan möjliggör fastighetsreglering, men orsakar inga praktiska förändringar av fastigheterna. Läs tidigare kapitel <i>konsekvenser</i> med underrubriken <i>fastighetskonsekvensbeskrivning</i> .
--	---

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren på Hjälsa 8:3 genom planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.
--------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Martin Eriksson i samråd med planarkitekter Karin Komstadius och Tobias Viberg samt planchef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planchef

Martin Eriksson
Planarkitekt