

Paragraf 41

Ärendenummer KS2018/161

Detaljplan Hjalsta 8:3

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanen antas.

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsändamål på fastigheten Hjalsta 8:3, som i gällande detaljplan för området (Byggnadsplan 54 för Hjalsta kyrkby) varit planlagd för småindustri. Det ursprungliga uppdraget från kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott var utöver ovan nämnda syfte att dessutom pröva möjligheten för byggnation av två småhus norr om Hjalsta 8:3, på mark som tillhör Lagunda församling. Markägarna bestämde sig senare för att inte genomföra förslaget till nya småhus på kyrkans mark, då förutsättningarna förändrats och ny byggnation inte längre ansågs vara aktuellt. Detaljplanens omfattning har därför krympts till det nuvarande planområdet. Den befintliga huvudbyggnaden på Hjalsta 8:3 är ett skolhus från 1884, gamla Hjalsta skola. I byggnaden har snickeriverksamhet bedrivits under många år. I den gällande detaljplanen från 1983 är de flesta av de närliggande fastigheterna planlagda för bostadsändamål med friliggande hus, med undantag för Hjalsta kyrka och två andra fastigheter i området med ändamålet småindustri. Marken inom Hjalsta 8:3 är endast reglerad genom planbestämmelser för ändamål, prickmark, byggnadshöjd och utfartsförbud.

Ärendets beredning

Detaljplanen har hanterats med standardförfarande. Den 12:e april 2018 (37§) beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott att ge positivt planbesked, att sända rubricerad detaljplan på samråd samt att detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Därefter påbörjade samhällsbyggnadsförvaltningen arbetet med att ta fram ett samrådsförslag till detaljplanen. Som tidigare nämnts minskades detaljplanens omfattning under planprocessens gång. Planområdet utökades dock en aning söder om Hjalsta 8:3 på detaljplaneenhetens initiativ, för att korrigera vissa felaktigheter i den äldre byggnadsplanen.

Detaljplaneförslaget skickades på samråd i fem veckor mellan december 2022 och januari 2023. Inga grannar eller sakägare yttrade sig under samrådet. Fyra

remissinstanser inkom med synpunkter som bearbetades och motiverade ett antal mindre tillägg och korrigeringar av planbestämmelser i plankartan. Dessa ändringar syftade främst till att säkerställa att den befintliga bebyggelsestrukturen följs. Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Planhandlingarna reviderades och skickades ut på granskning i två veckor i mars 2023. Sex av sju av de yttranden som inkom under granskningen var utan erinran. Inga grannar eller övriga sakägare yttrade sig under granskningen. Den enda inkomna synpunkten var från en kommunal remissinstans och föranledde ett tillägg av en planbestämmelse, som anger att högst en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Planhandlingarna reviderades och enstaka redaktionella ändringar av planbeskrivningen genomfördes.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Eftersom behovet av småindustrier och bostäder i Hjalsta har förändrats över tid, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är en lämplig ändring att omvandla Hjalsta 8:3 till en bostadsfastighet. Detaljplanen bedöms inte heller strida mot Översiktsplan 2030, där Hjalsta ingår i ett område för regionalt intresse för kulturmiljö. I översiktsplanen prioriterar kommunen nya bostäder på landsbygden i anslutning till kollektivtrafikstråk och befintliga bebyggelsecentra, vilket ett genomförande av detaljplanen skulle innebära. Detaljplanen innebär att den bebyggelse som möjliggörs följer samma karaktär som befintlig bebyggelse och närliggande bebyggelse. Särskild hänsyn har tagits till närheten till Hjalsta kyrka, genom användning av prickmark och utökad lovplikt för attefallshus och friggebodar inom planområdets västra del.

Inga grannar eller övriga sakägare har haft synpunkter under samrådet eller granskningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är redo att antas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanen antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-26

Plankarta, daterad 2023-04-24

Planbeskrivning, daterad 2023-02-24

Granskningsutlåtande, daterat 2023-04-24

Samrådsredogörelse, daterad 2023-02-27



Beslutet skickas till:

Detaljplaneenheten: detaljplan@enkoping.se

Sökande



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Hjalsta 8:3 m.fl.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanen antas.

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsändamål på fastigheten Hjalsta 8:3, som i gällande detaljplan för området (Byggnadsplan 54 för Hjalsta kyrkby) varit planlagd för småindustri. Det ursprungliga uppdraget från kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott var utöver ovan nämnda syfte att dessutom pröva möjligheten för byggnation av två småhus norr om Hjalsta 8:3, på mark som tillhör Lagunda församling. Markägarna bestämde sig senare för att inte genomföra förslaget till nya småhus på kyrkans mark, då förutsättningarna förändrats och ny byggnation inte längre ansågs vara aktuellt. Detaljplanens omfattning har därför krympts till det nuvarande planområdet. Den befintliga huvudbyggnaden på Hjalsta 8:3 är ett skolhus från 1884, gamla Hjalsta skola. I byggnaden har snickeriverksamhet bedrivits under många år. I den gällande detaljplanen från 1983 är de flesta av de närliggande fastigheterna planlagda för bostadsändamål med friliggande hus, med undantag för Hjalsta kyrka och två andra fastigheter i området med ändamålet småindustri. Marken inom Hjalsta 8:3 är endast reglerad genom planbestämmelser för ändamål, pricksmark, byggnadshöjd och utfartsförbud.

Ärendets beredning

Detaljplanen har hanterats med standardförfarande. Den 12:e april 2018 (37§) beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott att ge positivt planbesked, att sända rubricerad detaljplan på samråd samt att detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Därefter påbörjade samhällsbyggnadsförvaltningen arbetet med att ta fram ett samrådsförslag till detaljplanen. Som tidigare nämnts minskades detaljplanens omfattning under planprocessens gång. Planområdet utökades dock en aning söder om Hjalsta 8:3 på detaljplaneenhetens initiativ, för att korrigera vissa felaktigheter i den äldre byggnadsplanen.

Detaljplaneförslaget skickades på samråd i fem veckor mellan december 2022 och januari 2023. Inga grannar eller sakägare yttrade sig under samrådet. Fyra remissinstanser inkom med synpunkter som bearbetades och motiverade ett antal mindre tillägg och korrigeringar av planbestämmelser i plankartan. Dessa ändringar syftade främst till att säkerställa att den befintliga bebyggelsestrukturen följs. Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Planhandlingarna reviderades och skickades ut på granskning i två veckor i mars 2023. Sex av sju av de yttranden som inkom under granskningen var utan erinran. Inga grannar eller övriga sakägare yttrade sig under granskningen. Den enda inkomna synpunkten var från en kommunal remissinstans och föranledde ett tillägg av en planbestämmelse, som anger att högst en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Planhandlingarna reviderades och enstaka redaktionella ändringar av planbeskrivningen genomfördes.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Eftersom behovet av småindustrier och bostäder i Hjalsta har förändrats över tid, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är en lämplig ändring att omvandla Hjalsta 8:3 till en bostadsfastighet. Detaljplanen bedöms inte heller strida mot Översiktsplan 2030, där Hjalsta ingår i ett område för regionalt intresse för kulturmiljö. I översiktsplanen prioriterar kommunen nya bostäder på landsbygden i anslutning till kollektivtrafikstråk och befintliga bebyggelsecentra, vilket ett genomförande av detaljplanen skulle innebära. Detaljplanen innebär att den bebyggelse som möjliggörs följer samma karaktär som befintlig bebyggelse och närliggande bebyggelse. Särskild hänsyn har tagits till närheten till Hjalsta kyrka, genom användning av prickmark och utökad lovplikt för attefallshus och friggebodar inom planområdets västra del.

Inga grannar eller övriga sakägare har haft synpunkter under samrådet eller granskningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet har bekostats av fastighetsägaren genom planavtal. Planläggning har därmed finansierats av sökande. Beslutet medför inga nya kommunala investeringar eller driftkostnader. Beslutet bedöms ge marginella eller inga ekonomiska konsekvenser.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Hjalsta 8:3 får ett ändrat ändamål än i gällande Byggnadsplan 54. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att möjliggöra bostadsändamål på denna mark, som tidigare använts för småindustri.

Detaljplanen innebär att befintlig äldre bebyggelse kan återanvändas i ett nytt funktionellt syfte, vilket samhällsbyggnadsförvaltningen anser är en positiv förändring ur ett socialt och miljömässigt hållbarhetsperspektiv. Ändamålet i den äldre byggnadsplanen (småindustri) medför en potentiellt större miljöpåverkan än vad den nya detaljplanen gör, när marken nu planläggs för bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanen medför marginella sociala eller miljömässiga konsekvenser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-26

Plankarta, daterad 2023-04-24

Planbeskrivning, daterad 2023-02-24

Granskningsutlåtande, daterat 2023-04-24

Samrådsredogörelse, daterad 2023-02-27

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Detaljplaneenheten: detaljplan@enkoping.se

Sökande



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Hjalsta 8:3 m.fl.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanen antas.

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsändamål på fastigheten Hjalsta 8:3, som i gällande detaljplan för området (Byggnadsplan 54 för Hjalsta kyrkby) varit planlagd för småindustri. Det ursprungliga uppdraget från kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott var utöver ovan nämnda syfte att dessutom pröva möjligheten för byggnation av två småhus norr om Hjalsta 8:3, på mark som tillhör Lagunda församling. Markägarna bestämde sig senare för att inte genomföra förslaget till nya småhus på kyrkans mark, då förutsättningarna förändrats och ny byggnation inte längre ansågs vara aktuellt. Detaljplanens omfattning har därför krympts till det nuvarande planområdet. Den befintliga huvudbyggnaden på Hjalsta 8:3 är ett skolhus från 1884, gamla Hjalsta skola. I byggnaden har snickeriverksamhet bedrivits under många år. I den gällande detaljplanen från 1983 är de flesta av de närliggande fastigheterna planlagda för bostadsändamål med friliggande hus, med undantag för Hjalsta kyrka och två andra fastigheter i området med ändamålet småindustri. Marken inom Hjalsta 8:3 är endast reglerad genom planbestämmelser för ändamål, pricksmark, byggnadshöjd och utfartsförbud.

Ärendets beredning

Detaljplanen har hanterats med standardförfarande. Den 12:e april 2018 (37§) beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott att ge positivt planbesked, att sända rubricerad detaljplan på samråd samt att detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Därefter påbörjade samhällsbyggnadsförvaltningen arbetet med att ta fram ett samrådsförslag till detaljplanen. Som tidigare nämnts minskades detaljplanens omfattning under planprocessens gång. Planområdet utökades dock en aning söder om Hjalsta 8:3 på detaljplaneenhetens initiativ, för att korrigera vissa felaktigheter i den äldre byggnadsplanen.

Detaljplaneförslaget skickades på samråd i fem veckor mellan december 2022 och januari 2023. Inga grannar eller sakägare yttrade sig under samrådet. Fyra remissinstanser inkom med synpunkter som bearbetades och motiverade ett antal mindre tillägg och korrigeringar av planbestämmelser i plankartan. Dessa ändringar syftade främst till att säkerställa att den befintliga bebyggelsestrukturen följs. Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Planhandlingarna reviderades och skickades ut på granskning i två veckor i mars 2023. Sex av sju av de yttranden som inkom under granskningen var utan erinran. Inga grannar eller övriga sakägare yttrade sig under granskningen. Den enda inkomna synpunkten var från en kommunal remissinstans och föranledde ett tillägg av en planbestämmelse, som anger att högst en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Planhandlingarna reviderades och enstaka redaktionella ändringar av planbeskrivningen genomfördes.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Eftersom behovet av småindustrier och bostäder i Hjalsta har förändrats över tid, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det är en lämplig ändring att omvandla Hjalsta 8:3 till en bostadsfastighet. Detaljplanen bedöms inte heller strida mot Översiktsplan 2030, där Hjalsta ingår i ett område för regionalt intresse för kulturmiljö. I översiktsplanen prioriterar kommunen nya bostäder på landsbygden i anslutning till kollektivtrafikstråk och befintliga bebyggelsecentra, vilket ett genomförande av detaljplanen skulle innebära. Detaljplanen innebär att den bebyggelse som möjliggörs följer samma karaktär som befintlig bebyggelse och närliggande bebyggelse. Särskild hänsyn har tagits till närheten till Hjalsta kyrka, genom användning av prickmark och utökad lovplikt för attefallshus och friggebodar inom planområdets västra del.

Inga grannar eller övriga sakägare har haft synpunkter under samrådet eller granskningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet har bekostats av fastighetsägaren genom planavtal. Planläggning har därmed finansierats av sökande. Beslutet medför inga nya kommunala investeringar eller driftkostnader. Beslutet bedöms ge marginella eller inga ekonomiska konsekvenser.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Hjalsta 8:3 får ett ändrat ändamål än i gällande Byggnadsplan 54. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att möjliggöra bostadsändamål på denna mark, som tidigare använts för småindustri.

Detaljplanen innebär att befintlig äldre bebyggelse kan återanvändas i ett nytt funktionellt syfte, vilket samhällsbyggnadsförvaltningen anser är en positiv förändring ur ett socialt och miljömässigt hållbarhetsperspektiv. Ändamålet i den äldre byggnadsplanen (småindustri) medför en potentiellt större miljöpåverkan än vad den nya detaljplanen gör, när marken nu planläggs för bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanen medför marginella sociala eller miljömässiga konsekvenser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-26

Plankarta, daterad 2023-04-24

Planbeskrivning, daterad 2023-02-24

Granskningsutlåtande, daterat 2023-04-24

Samrådsredogörelse, daterad 2023-02-27

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Detaljplaneenheten: detaljplan@enkoping.se

Sökande

Detaljplan för Hjälsta 8:3 m.fl.

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande



Ringens 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.....	5
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER.....	14
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
REVIDERINGAR	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	(2023-05-30)

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 Hjalstaviken 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 Hjalstavikens 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 Hjalsta. Från Hjalsta går även Örvägen norrut mot Örsundsbro. Det finns inga gång- och cykelvägar i området.

Kollektivtrafik

Buss 895 mellan Bålsta och Örsundsbro passerar Hjalsta 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?" framtagen av Boverket och SKR.

Hjalstavägen 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.

EI

Fastigheten Hjalsta 8:3 är ansluten till elnätet. Längs östra fastighetsgränsen för Hjalsta 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 Hjalstavägen 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 Hjalstavägen 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.

- Höjd och utnyttjandegrad* 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.
- Fastighetsstorlek* Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 3000 m² läggs till med syftet att förhindra möjligheterna till avstyckning av fastigheten Hjalsta 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.
- Begränsning av markens utnyttjande* 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 *prickad mark*. Denna mark får inte förses med byggnadsverk. Den andra typen kallas *korsmark*. 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 elnätsanläggningen. 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

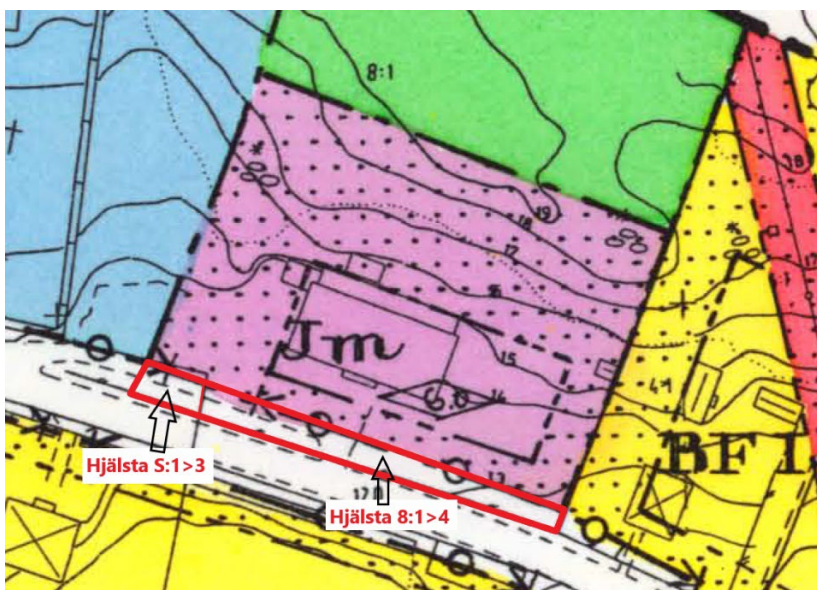
På den prickade marken i västra delen av planområdet läggs bestämmelsen a₁ till, som anger att bygglov även krävs för attefallshus och friggebod. Detta innebär i praktiken att inga attefallshus eller friggebodar kommer att tillåtas uppföras, då bestämmelsen ligger på prickad mark och bygglov därför inte 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 hänsyns område 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 Hjalsta 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).

Verksamhetsbullen

I teorin minskar den nya detaljplanen möjligheten till verksamhetsbullen då bestämmelsen småindustri tas bort, men i praktiken finns idag inget verksamhetsbullen 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 Hjalsta 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 *konsekvenser* med underrubriken *fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Ekonomiska frågor

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

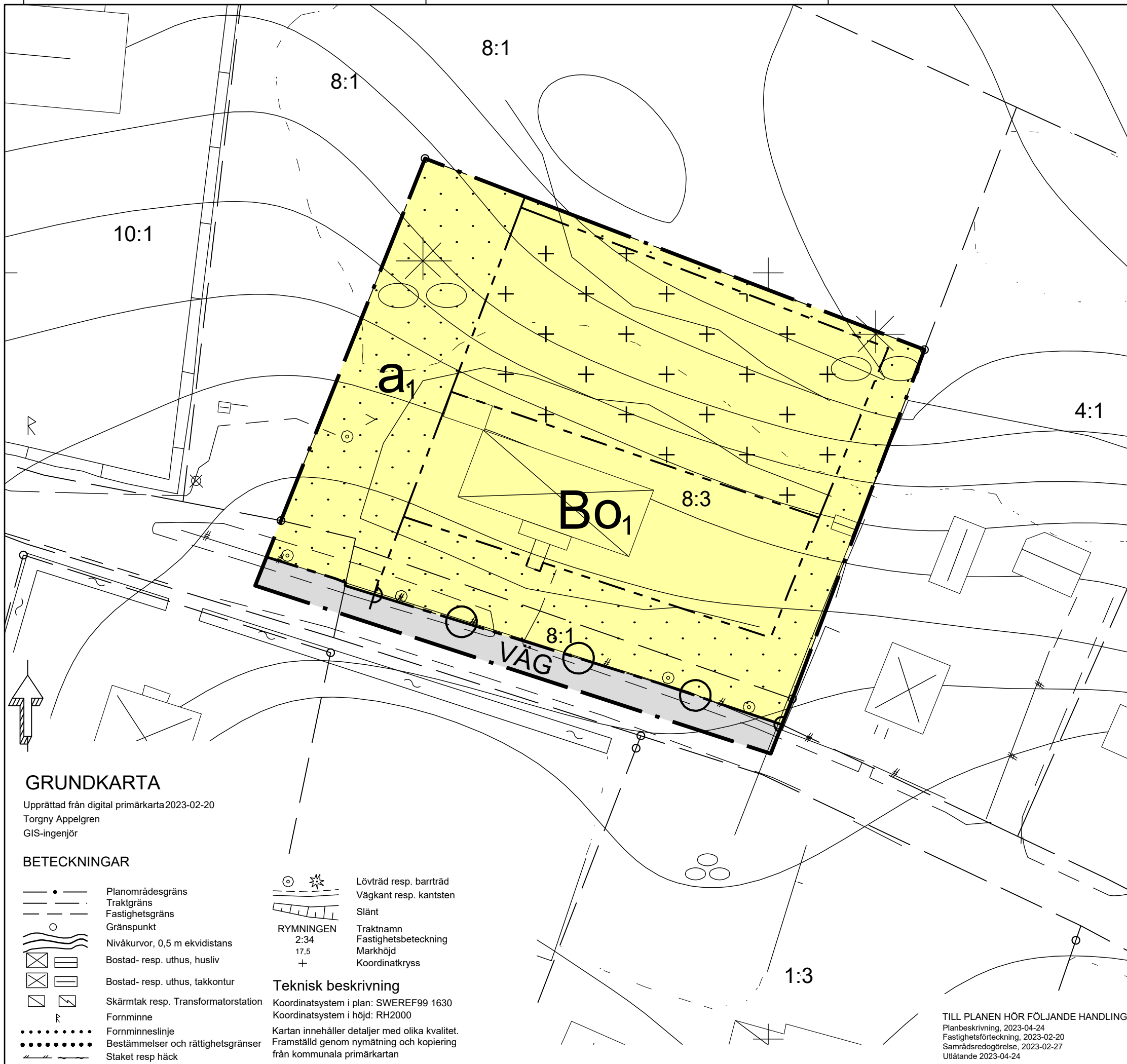
Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Martin Eriksson i samråd med planarkitekter Karin Komstadius och Tobias Viberg samt planchef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planchef

Martin Eriksson
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- Väg.

Kvartersmark

- Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

- o_1 Tillåten takvinkel för huvudbyggnad är 25-45 grader.

Ändrad lovplikt

- a_1 Bygglov krävs även för attefallshus och friggebod.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5.5 meter.
Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9.5 meter.

Utformning

Endast friliggande en- eller tvåbostadshus med komplementbyggnad tillåts.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 350 m²
Högst en huvudbyggnad per fastighet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren till Hjalsta 8:3 genom planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

GRUNDKARTA

Upprättad från digital primärkarta 2023-02-20
Torgny Appelgren
GIS-ingenjör

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Bostad- resp. uthus, husliv
- Bostad- resp. uthus, takkontur
- Skärmtak resp. Transformatorstation
- Fornminne
- Fornminneslinje
- Bestämmelser och rättighetsgränser
- Staket resp häck
- Lövträd resp. barrträd
- Vägkant resp. kantsten
- Slänt
- RYMNINGEN
2:34
17.5
+
- Traktnamn
Fastighetsbeteckning
Markhöjd
Koordinatkruss

Teknisk beskrivning

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
Framställd genom nymätning och kopiering från kommunala primärkartan

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:
Planbeskrivning, 2023-04-24
Fastighetsförteckning, 2023-02-20
Samrådsredogörelse, 2023-02-27
Utlåtande 2023-04-24

ENKÖPINGS KOMMUN		Antagandehandling	
KS2018/161		Beslut om samråd 2018-04-12	
Detaljplan för Hjalsta 8:3 m.fl.		Beslut om granskning	
Enköpings kommun - standardförfarande		Antagande	
Upprättad 2023-04-24		Laga kraft	
Patrik Holm Planchef		Genomförandetid 60 månader (5 år)	
Martin Eriksson Planarkitekt		Diarienummer KS2018/161	
0 25 50m		Utskriftsformat A3	
		Plannummer	

2023-04-24

KS2018/161

**Detaljplan för Hjalsta 8:3 m.fl.
KS2018/161****Enköpings kommun
Standardförfarande****UTLÅTANDE**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2018-04-12 37§ att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2022-12-20 – 2023-01-24 (5 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för 2 veckors granskning under tiden 2023-03-06 – 2023-03-20.

Under granskningen har 7 yttranden inkommit till kommunen varav 6 utan erinran.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen.

Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Ingen erinran	Ingen erinran	-
2. Trafikverket	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
3. Lantmäteriet	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
4. Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
5. Miljö- och byggnadsförvaltningen - Byggavdelningen	Synpunkter	Synpunkter	Nej
6. Miljö- och byggnadsförvaltningen - Miljöavdelningen	Ingen erinran	Ingen erinran	-
7. Skanova AB (Telia Company)	Ingen erinran	-	-

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET

"Under samrådet har flera synpunkter på detaljplaneförslaget inkommit, varav flera påtalade att fler bestämmelser behöver läggas till i plankartan för att detaljplanens syfte ska kunna uppnås. Detta har föranlett ett antal tillägg av planbestämmelser i den omarbetade versionen av detaljplanen, som bl.a. berör utformning, utfartsförbud och fastighetsstorlek. I övrigt har synpunkterna handlat om formuleringar och särskilda stycken i planbeskrivningen, som även motiverat revideringar i texten.

Synpunkterna har inkommit från myndigheter, företag och organisationer. Inga grannar eller övriga sakägare har yttrat sig under samrådet. De revideringar av detaljplanen som tillkommit utifrån inkomna synpunkter under samrådet är följande:

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 nu vidare i den nya detaljplanen. Denna bestämmelse gör att inga utfarter får anordnas öster om den befintliga utfarten. Detta görs för att begränsa antalet anslutningar till vägen 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.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 3000 m² läggs till med syftet att förhindra möjligheterna till avstyckning av fastigheten Hjalsta 8:3. För att inte nya fastigheter ska kunna bildas måste denna bestämmelse användas istället för "största antal fastigheter" som användes förut. Fastigheten Hjalsta 8:3 är cirka 3400 m², och bestämmelsen som läggs till säkerställer att det blir omöjligt att bilda nya fastigheter inom planområdet. Utan denna bestämmelse hade fastigheten kunnat styckats av till flera mindre fastigheter där samtliga tillåtit utnyttja den byggnadsarea som anges i planen. Detaljplanens syfte är inte att möjliggöra detta.

Bestämmelsen o₁ läggs till, som anger att den tillåtna takvinkeln för huvudbyggnader är mellan 25 och 45 grader. Denna bestämmelse läggs till, dels för att säkerställa att den befintliga utformningen och områdets karaktär bevaras, men även för att en ny eventuell huvudbyggnad inte ska kunna uppföras med platt tak. Den högsta tillåtna nockhöjden i samrådsförslaget var 9,5 meter, och utan en bestämmelse om takvinkel skulle en byggnad med platt tak kunna uppföras där en till våning inryms, vilket inte bedöms vara lämpligt på platsen.

Bestämmelsen a₁ om ändrad lovplikt läggs också till i planområdets västra del närmast kyrkan. Bestämmelsen anger att bygglov även krävs för attefallshus och friggebodar. 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 a_1 -bestämmelsen i kombination med prickmarken uppnår samma syfte trots den ganska otydliga innebörden av bestämmelsen. Syftet med bestämmelsen kommer att redogöras för i planbeskrivningen för att inte komplicera hanteringen av ett eventuellt bygglovsärende angående attefallshus eller friggebod på planområdets västra del. Anledningen att bestämmelsen lagts till är för att bibehålla en byggnadsfri buffertzonen mellan huvudbyggnaden och Hjalsta kyrka för att säkerställa att kulturmiljövärdena bevaras.

Den största byggnadsarean som i samrådsförslaget var 300 m² har nu bedömts vara för snäv. För att befintlig huvudbyggnad, komplementbyggnader och det planerade garaget ska rymmas inom byggrätten utökas den med 50 m² för att ge marginal. 350 m² ger planstöd för befintlig bebyggelse och möjliggör eventuella komplementbyggnader.

Prickmarkszonen längs den östra plangränsen korrigeras för att hålla säkerhetsavståndet på 5 meter från elnätsanläggningen. Detta innebär att prickmarken utökas med cirka en halvmeter från samrådsförslaget prickmarkszon.

Korrigeringar i planbeskrivningen har även gjorts, bl.a. utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Det har även tillkommit övriga revideringar efter samrådet som inte har ursprung i de inkomna synpunkterna. Dessa är följande:

Bestämmelsen p_1 om tidigare låg på korsmarksområdet norr om huvudbyggnaden som angav att byggnadsverk ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns tas nu bort och ersätts med en prickmarkszon på 1,5 meter längs norra plangränsen. Detta uppnår samma syfte men blir tydligare för tolkningen av plankartan när inte placeringsbestämmelser för huvudbyggnader och prickmark blandas i samma detaljplan utan något tydligt syfte.

Bestämmelserna f_1 , e_1 och h_1 som reglerade höjd på byggnadsverk, utnyttjandegrad och utformning, som tidigare låg inom egenskapsområdet för huvudbyggnaden, har lagts till som generella planbestämmelser över hela planområdet. Beteckningarna är alltså inte med i plankartan utan enbart i legenden. Denna korrigering gjordes för att avsikten med detaljplanen var att dessa bestämmelser inte enbart ska gälla inom en del av planområdet utan hela planområdet.

En bestämmelse för högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader läggs till som 5,5 meter. I samrådsförslaget tilläts i teorin att komplementbyggnader med 9,5 meters nockhöjd kunde uppföras, vilket inte bedöms vara en lämplig begränsning för området. 5,5 meter nockhöjd anses som en lämpligare höjd för komplementbyggnader inom området och strider inte heller mot befintlig eller planerad komplementbebyggelse inom planområdet."

Daterat 2023-02-27

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Under granskningen inkom 7 yttranden varav 6 utan erinran. Endast byggavdelningen hade synpunkter, som handlade om bestämmelser angående utnyttjandegrad samt användning av varsamhetsbestämmelser. Detta yttrande har föranlett dels ett tillägg av en planbestämmelse för hela planområdet, samt revideringar i detaljplanens syfte i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen som läggs till gör att endast en huvudbyggnad tillåts per fastighet inom planområdet. I kombination med övriga bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, som gör att avstyckning inte är möjligt, så innebär den tillagda planbestämmelsen att det inte heller är möjligt med fler än en huvudbyggnad inom hela planområdet. Bestämmelsen infördes då det fanns risk att plankartan möjliggjorde flera mindre bostadshus på tomten, vilket inte är syftet med detaljplanen.

I övrigt har inga ändringar gjorts efter genomförd granskning, förutom redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Inga grannar eller övriga sakägare har yttrat sig under samrådet eller granskningen.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Myndigheter, organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra inom granskningen av detaljplanen.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-16) har följande noterats:
Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Hej!

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

5. Miljö- och byggnadsförvaltningen – Byggavdelningen

Bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna yttrande på planförslag. Planförslagets syfte är att ändra bestämmelsen i gällande detaljplan från småindustri till bostäder, bevara karaktären, justera nuvarande problem och framtidssäkra planen.

Yttrande

Vi har granskat planen utifrån hur lättolkad planen skulle vara under ett bygglovsärende.

Vi har granskat möjliga framtida byggnationer som eventuellt skulle kunna avvika mot syftet.

Utnyttjandegrad

Planen medger fortfarande flera en- och tvåbostadshus om sammanlagt 350 kvm byggnadsarea. Byggavdelningen uppskattar att det är möjligt att inom bostadsrättsförening i framtiden bygga ca 9–12 separata bostäder.

Placering, utformning, utförande

I planen finns inga gestaltungsbestämmelser eller begränsningar, det medför att en framtida utformning/gestaltning skulle kunna avvika från planens syfte: att bebyggelsens karaktär ska bevaras.

Ändrad lovplikt

a1 – bestämmelsen bedöms uppnå det resultat man önskar angående möjligheten till bebyggelse nära kyrka, det vill säga att undvika bebyggelse inom området.

Sammanfattning

Byggavdelningen ser att det finns stor risk att det vid framtida bebyggelse blir en helt annan utformning, gestaltning och områdespåverkan än det som beskrivs vara syftet med planen.

Kommentar

Hej! För att inte mer än ett hus ska få uppföras på platsen läggs en bestämmelse till: "högst en huvudbyggnad per fastighet". Detta gör att flera separata bostadshus inte tillåts inom planområdet.

Syftesbeskrivningen i planhandlingarna korrigeras. Syftet med detaljplanen är inte att reglera befintlig bebyggelse genom varsamhetsbestämmelser. Vi anser att de bestämmelser som finns i plankartan är tillräckliga för att tillgodose planens ändamål utan att reglera mer än vad som behövs.

6. Miljö- och byggnadsförvaltningen - Miljöavdelningen

Hej!

Miljöavdelningen har fått granskningshandlingar angående planförslag för Hjalsta 8:3 samt Hjalsta 8:1>4 samt Hjalsta S:1>3, KS2018/161, på remiss från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Miljöavdelningen har inga synpunkter eller andra medskick kring handlingarna.

Enköping

2023-04-24

Patrik Holm

Planchef

Martin Eriksson

Planarkitekt

2023-02-27

KS2018/161

**Detaljplan för Hjalsta 8:3 m.fl.
KS2018/161****Enköpings kommun
Standardförfarande****SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2018-04-12 37§ att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2022-12-20 – 2023-01-24 (5 veckor).

Under samrådstiden har 7 yttranden inkommit till kommunen varav 3 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen.

Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning
1. Skanova AB (Telia Company)	Ingen erinran
2. Trafikverket	Synpunkter
3. Miljö-, och byggnadsförvaltningen - Byggavdelningen	Synpunkter
4. Vattenfall Eldistribution AB	Information/Synpunkter
5. Miljö-, och byggnadsförvaltningen – Miljöavdelningen	Ingen erinran
6. Länsstyrelsen i Uppsala län	Ingen erinran
7. Lantmäteriet	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Under samrådet har flera synpunkter på detaljplaneförslaget inkommit, varav flera påtalade att fler bestämmelser behöver läggas till i plankartan för att detaljplanens syfte ska kunna uppnås. Detta har föranlett ett antal tillägg av planbestämmelser i den omarbetade versionen av detaljplanen, som bl.a. berör utformning, utfartsförbud och fastighetsstorlek. I övrigt har synpunkterna handlat om formuleringar och särskilda stycken i planbeskrivningen, som även motiverat revideringar i texten.

Synpunkterna har inkommit från myndigheter, företag och organisationer. Inga grannar eller övriga sakägare har yttrat sig under samrådet. De revideringar av detaljplanen som tillkommit utifrån inkomna synpunkter under samrådet är följande:

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 nu vidare i den nya detaljplanen. Denna bestämmelse gör att inga utfarter får anordnas öster om den befintliga utfarten. Detta görs för att begränsa antalet anslutningar till vägen 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.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 3000 m² läggs till med syftet att förhindra möjligheterna till avstyckning av fastigheten Hjälstå 8:3. För att inte nya fastigheter ska kunna bildas måste denna bestämmelse användas istället för "största antal fastigheter" som användes förut. Fastigheten Hjälstå 8:3 är cirka 3400 m², och bestämmelsen som läggs till säkerställer att det blir omöjligt att bilda nya fastigheter inom planområdet. Utan denna bestämmelse hade fastigheten kunnat styckats av till flera mindre fastigheter där samtliga tillåtit utnyttja den byggnadsarea som anges i planen. Detaljplanens syfte är inte att möjliggöra detta.

Bestämmelsen o₁ läggs till, som anger att den tillåtna takvinkeln för huvudbyggnader är mellan 25 och 45 grader. Denna bestämmelse läggs till, dels för att säkerställa att den befintliga utformningen och områdets karaktär bevaras, men även för att en ny eventuell huvudbyggnad inte ska kunna uppföras med platt tak. Den högsta tillåtna nockhöjden i samrådsförslaget var 9,5 meter, och utan en bestämmelse om takvinkel skulle en byggnad med platt tak kunna uppföras där en till våning inryms, vilket inte bedöms vara lämpligt på platsen.

Bestämmelsen a₁ om ändrad lovplikt läggs också till i planområdets västra del närmast kyrkan. Bestämmelsen anger att bygglov även krävs för attefallshus och friggebodar. 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 prickmarken uppnår samma syfte trots den ganska otydliga innebörden av bestämmelsen. Syftet med bestämmelsen kommer att redogöras för i planbeskrivningen för att inte komplicera hanteringen av ett eventuellt bygglovsärende angående attefallshus eller friggebod på planområdets västra del. Anledningen att bestämmelsen lagts till är för att bibehålla en byggnadsfri buffertzonen mellan huvudbyggnaden och Hjalsta kyrka för att säkerställa att kulturmiljövärdena bevaras.

Den största byggnadsarean som i samrådsförslaget var 300 m² har nu bedömts vara för snäv. För att befintlig huvudbyggnad, komplementbyggnader och det planerade garaget ska rymmas inom byggrätten utökas den med 50 m² för att ge marginal. 350 m² ger planstöd för befintlig bebyggelse och möjliggör eventuella komplementbyggnader.

Prickmarkszonen längs den östra plangränsen korrigeras för att hålla säkerhetsavståndet på 5 meter från elnätsanläggningen. Detta innebär att prickmarken utökas med cirka en halvmeter från samrådsförslaget pricksmarkszon.

Korrigeringar i planbeskrivningen har även gjorts, bl.a. utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Det har även tillkommit övriga revideringar efter samrådet som inte har ursprung i de inkomna synpunkterna. Dessa är följande:

Bestämmelsen p₁ om tidigare låg på korsmarksområdet norr om huvudbyggnaden som angav att byggnadsverk ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns tas nu bort och ersätts med en prickmarkszon på 1,5 meter längs norra plangränsen. Detta uppnår samma syfte men blir tydligare för tolkningen av plankartan när inte placeringsbestämmelser för huvudbyggnader och prickmark blandas i samma detaljplan utan något tydligt syfte.

Bestämmelserna f₁, e₁ och h₁ som reglerade höjd på byggnadsverk, utnyttjandegrad och utformning, som tidigare låg inom egenskapsområdet för huvudbyggnaden, har lagts till som generella planbestämmelser över hela planområdet. Beteckningarna är alltså inte med i plankartan utan enbart i legenden. Denna korrigering gjordes för att avsikten med detaljplanen var att dessa bestämmelser inte enbart ska gälla inom en del av planområdet utan hela planområdet.

En bestämmelse för högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader läggs till som 5,5 meter. I samrådsförslaget tilläts i teorin att komplementbyggnader med 9,5 meters nockhöjd kunde uppföras, vilket inte bedöms vara en lämplig begränsning för området. 5,5 meter nockhöjd anses som en lämpligare höjd för komplementbyggnader inom området och strider inte heller mot befintlig eller planerad komplementbebyggelse inom planområdet.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m.fl.

1. Skanova AB (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

2. Trafikverket

Anslutning

Trafikverket ser positivt på om plankartan får utfartsförbud eller likvärdigt reglerande för att säkerställa att planområdet försörjs med en anslutning till väg xxx. Trafikverket arbetar för att hålla nere antalet anslutningar till det statliga vägnätet då varje korsning ökar risken för olyckor.

Buller

Trafikverket har observerat att det finns risk för att bullernivåerna kan överskridas för uteplats på bostädernas framsida. Kommunen bör därför se över bullersituationen ytterligare och införa planbestämmelser som reglerar möjligheten till uteplats på skyddad sida om så krävs.

Kommentar

Vi delar er uppfattning om att ett utfartsförbud behövs i plankartan. Detta läggs till som bestämmelse i södra delen av planområdet ut mot Hjalstavägen. En konsekvens av detta är att utfartsförbud inte får läggas i plangränsen, vilket leder till att vi måste utöka plangränsen några meter ut på Hjalstavägen. Denna del planläggs som "väg" likt dagsläget. Kommunen har inga avsikter att ta över huvudmannskapet för vägen, utan detta görs endast för att utfartsförbudet ska kunna läggas till.

Angående trafikbuller vid eventuell uteplats på södra sidan av huvudbyggnaden så tillåts uteplatser på skyddad sida i detaljplaneförslaget. Det finns goda möjligheter att placera en bullerskyddad uteplats i flera andra lägen än på husets södra sida. Därför har inga ytterligare planbestämmelser införts för att reglera detta.

3. Byggavdelningen

Bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna yttrande på planförslag.

Se nedan synpunkter:

Byggrätt:

Bestämmelse gällande byggrätt är nu totalt 300 kvm, finns bygglov på garage 56 kvm – ryms då befintliga byggnader inom byggrätt? Som inte finns med i plankartan.

I aktuellt förslag är det möjligt att stycka fastigheten till ytterligare fastigheter och bygga en- och tvåbostadshus på varje om 300 kvm byggnadsarea per styck. Då det inte är syftet behöver det ytterligare regleras på något sätt.

Utformning:

I dagsläget finns inga Utformningsbestämmelser i närhet till kyrka – om en befintlig eller framtida byggnad ska utformas med något varsamhetskrav kan det krävas utformningsbestämmelser.

Bestämmelsen om största nockhöjd kan medföra att man rymmer ytterligare våning/inredande av vind med platt tak. Eventuellt skulle en bestämmelse om takvinkel, våningsantal, eller bestämmelse om byggnadshöjd kan reglera detta. Kan en bestämmelse om något som "taknock längsgående med gata" och entré mot gata säkerställa att eventuell ny bebyggelse placeras någorlunda lika.

Prickmark:

Får ej förses med byggnadsverk – byggnadsverk är enligt definitionen byggnad eller anläggning så som till exempel mur, pergola, altan (kan vara) eller annat som kan vara ett byggnadsverk. Om syftet är detta är det okej men det finns risk att bestämmelsen är otydlig och medför att fastighetsägare gör något olovligt som normalt är fritt.

Bygglovsfria:

Marken mot kyrkan har prickmark – det är fortfarande möjligt att bygga bygglovsfria åtgärder så som attefallsbyggnader/friggebod här. Om syftet är att det inte ska bebyggas behövs sådana bestämmelser.

In- och utfart:

Nu kan in- och utfart göras vart som och flera stycken är det enligt syftet eller behövs något utfartförbud?

Yttrande

Vi har granskat planen utifrån hur lättolkad planen skulle vara under ett bygglovsärende.

Sammanfattning

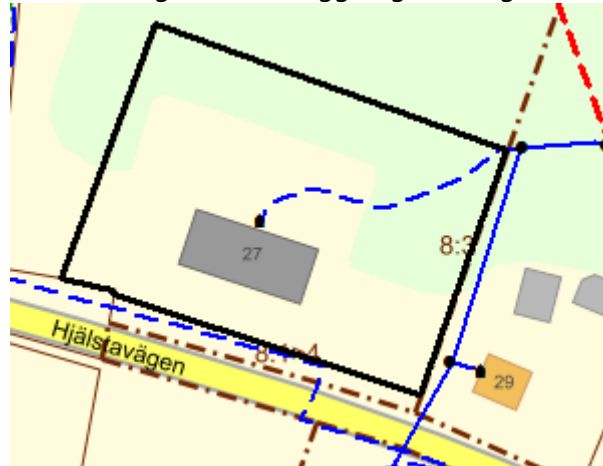
Vi anser att planförslaget behöver arbetas genom ytterligare.

Kommentar

Planförslaget har nu omarbetats utifrån era förslag och presenteras mer detaljerat i avsnittet "Sammanfattning och förslag till vidare handläggning". Ett antal bestämmelser har lagts till, ändrats och tagits bort. Vi tackar för ert yttrande, där de flesta utav synpunkterna lett till revideringar i detaljplanen. Se planbeskrivningen för mer information om revideringarna som gjorts efter samrådet.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



På baksidan av byggnaden tillåts uppförande av komplementbyggnader. Ifall det avses byggas någon komplementbyggnad bör fastighetsägaren lokalisera 0,4 kV kabeln genom inmätning för att säkerställa så byggnaden inte hamnar ovanför kabeln. Alternativt beställa ledningsflytt.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. [Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution](#)
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår [Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution](#)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar

Den prickmarkszon som ligger längs östra plangränsen korrigeras för att hålla gällande säkerhetsavstånd, 5 meter. I detaljplaneförslaget vid samrådet var avståndet cirka 4,5 meter. Vid byggnation av eventuell komplementbyggnad på baksidan av tomten får markägaren följa er information angående markledningen.

5. Miljöavdelningen

Hej!

Miljöavdelningen har ingen synpunkt på remiss KS2018/161.

6. Länsstyrelsen i Uppsala län

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

7. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-01-24) har följande noterats:

REDOVSINING PÅ HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 4 en redovisning av vilka befintliga planer som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*" Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

FAST ANTAL KVM TILLÅTEN EXPLOATERING ANGIVEN PER FASTIGHET

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan.

Delar av planen som bör förbättras:

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I planbeskrivningen på sida 13 redovisas det att planen möjliggör fastighetsbildning i form av sammanläggning. Sammanläggning är inte möjligt i detta fall då det endast går att genomföra om det är samma lagfarna ägare på alla fastigheterna. Den fastighetsbildning som är genomförbar är fastighetsreglering.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSÄTTSLIGA

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare och andra berörda framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning och utförande (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)". I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om konsekvens för miljön, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Kommentar

En redovisning för hur befintliga planer påverkas läggs till på sida 4 i planbeskrivningen. Vi uppskattar er formulering och anser att det var ett bra och förtydligande tillägg till planbeskrivningen.

Den angivna utnyttjandegraden på 300 m², som nu ändras till 350 m² skulle kunna bli problematisk i den plankarta som skickades ut på samråd, där avstyckning inte begränsas. Utifrån andra synpunkter som inkom under

samrådet kom vi fram till att lägga till en planbestämmelse som begränsar avstyckning genom att sätta den minsta tillåtna fastighetsstorleken till 3000 m². Detta innebär att ingen avstyckning blir möjlig inom planområdet. Därför kommer inte den fasta utnyttjandegraden att kunna innebära att byggnadsarean fördubblas på fler fastigheter, då fastigheten Hjalsta 8:3 kommer att bevaras i sin nuvarande storlek genom bestämmelsen.

Angående genomförandetiden så finns den nere i det högra hörnet av plankartan i stämpeln under rubriken "genomförandetid" ovanför diarienumret. Er synpunkt är dock väl befogad, då det inte finns en bestämmelse som anger genomförandetiden för planområdet. Detta läggs till i plankartan och tidsangivelsen ändras även till "månader" istället för "år", efter Boverkets och Lantmäteriets rekommendationer.

Ert påpekande om sammanläggning och fastighetsreglering är korrekt. Det var en felformulering som nu ändras.

Angående kostnader för fastighetsbildning samt fastighetskonsekvensbeskrivning så följer vi er rekommendation om att ha en fastighetskonsekvensbeskrivning i planbeskrivningen. En rubrik läggs till där detaljerna redogörs för lite utförligare än i den tidigare planbeskrivningen.

Enköping

2023-02-27

Patrik Holm

Tf. enhetschef för detaljplaneenheten

Martin Eriksson

Planarkitekt