ANTAGANDEHANDLING
2026-08-11

Ärendenummer
KS2022/160

Detaljplan för Vängsta 1:5

Antagen
2026-XX-XX

Laga kraft
2026-XX-XX

Enköpings kommun

Standardförfarande

Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2026-08-11
- Planbeskrivning, 2026-08-11
- Fastighetsägareförteckning, 2026-03-23
- Samrådsredogörelse, 2026-03-24
- Granskningsutlåtande, 2026-08-11

ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

INLEDNING 3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 6
PLANFÖRSLAGET 14
KONSEKVENSER 21
GENOMFÖRANDE 24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 24
REVIDERINGAR 24

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att förändra markanvändningen till bostäder inom fastigheten Vängsta 1:5 vilket i förlängningen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus.

Bakgrund

Fastigheten Vängsta 1:5 är i dagsläget planlagd för småindustri, men har aldrig nyttjats för tilltänkt ändamål vilket indikerar att gynnsamma förutsättningar för industriverksamhet saknas. År 2022 fick fastighetsägaren positivt planbesked för att inom ramen av en detaljplaneprocess pröva fastighetens lämplighet för bostäder.

Kommunens bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att fastighetens lokalisering, i anknytning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafikhållplats, lämpar sig väl för bostadsändamål. Utvecklingen innebär att en outnyttjad industrifastighet kan nyttjas för bostadsändamål vilket är positivt.

Planförslaget bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § MB. Detaljplanen bedöms sakna ett större allmänt intresse och kan hanteras med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

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 efter hand.

Beslut om planbesked	19 jun 2022
Samråd	10 nov 2025 – 30 nov 2025
Granskning	24 mar – 12 apr 2026
Beslut om antagande PLEX-utskott	19 aug 2026
Beslut om antagande KS	25 aug 2026

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger på landsbygden i Hjälsta by, cirka 17 kilometer nordost om centrala Enköping.

Figur 1: Flygfoto 2024 med planområdet markerat med vit-streckad linje.

Areal

Planområdet har en sammanlagd areal på cirka 2443 kvm.

Markägo-förhållanden

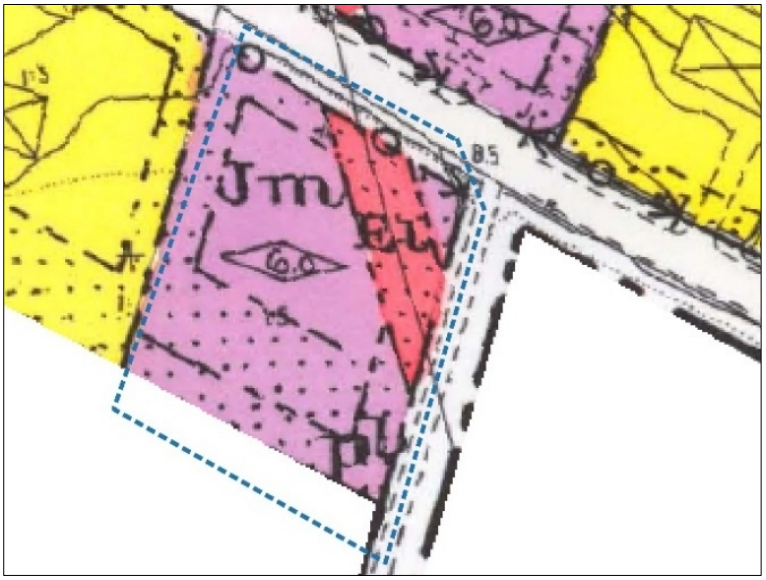
Planområdet omfattas av den privata fastigheten Vängsta 1:5 på vilken även den del av Hjälstavägens vägområde är lokaliserat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan (ÖP), *Översiktsplan 2040* är generellt positiv till bebyggelseutveckling på landsbygden när ny bebyggelse koncentreras till befintlig bebyggelse, byar och kollektivtrafikstråk. Utvecklingen ska ske i samklang med landsbygdens värden genom varsam komplettering utifrån platsen förutsättningar. Detta innebär att befintliga miljöer ska värnas och gestaltningen av ny bebyggelse ska anpassas efter områdets bebyggelsekaraktär.

Gällande detaljplaner



Figur 2: Utsnitt från planmosaiken som med befintlig byggnadsplan och det aktuella planområdet markerat med blå-streckad linje.

Gällande detaljplan för planområdet är *Byggnadsplan 54 för Hjälsta kyrkby* från 1983. Markanvändningen inom fastigheten Vängsta 1:5 är *Småindustri* **(Jm)** vilket avser icke-störande industriverksamheter, och *Område för el* **(el)**, som är ett specialområde avsett för en tidigare luftledning. Aktuellt planområde omfattar även en liten del av Hjälstavägen som är planlagd som *Vägmark.* Ut mot Hjälstavägen finns ett utfartsförbud.

Bebyggelse får uppföras till en byggnadshöjd om 6 meter, och placeringen regleras indirekt genom prickmark inom vilken bebyggelse inte får uppföras. I yttre delen av prickmarksområdet i sydöst, finns även ett *Skyddsbälte* **(pl)**. Bestämmelsen innebär att området ska anordnas som ett planterat skyddsområde, och inte får nyttjas för parkering eller upplag.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i 5 kap. 18 § PBL. Detta har även studerats i en undersökning om betydande miljöpåverkan som genomförs inom ramen för detaljplaneprocessen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Naturreservat

Hjälstaviken

Hjälstaviken är en grund slättsjö som tillsammans med det omkringliggande landskapet är ett naturreservat med flera natur- och kulturvärden. Sjön är en häcknings- och rastplats av stor betydelse för fågellivet, och det omkringliggande landskapet har en hög variationsrikedom bestående av ädellövskog, hagar och torrängar. Runt sjön finns en vandringsled och i södra delen står ett fågeltorn. I östra delen av reservatet finns en 30 meter hög förkastningsbrant som från Kvarnberget erbjuder en god utkiksplats över omgivningen.
Naturreservatets prioriterade bevarandevärden är huvudsakligen knutna till fågellivet, naturbetesmarkerna och de ädellövrika miljöerna. Sjön är lokaliserad drygt en kilometer söderut men reservatsgränsen angränsar den södra planområdesgränsen.

Riksintressen

Riksintresse naturvård

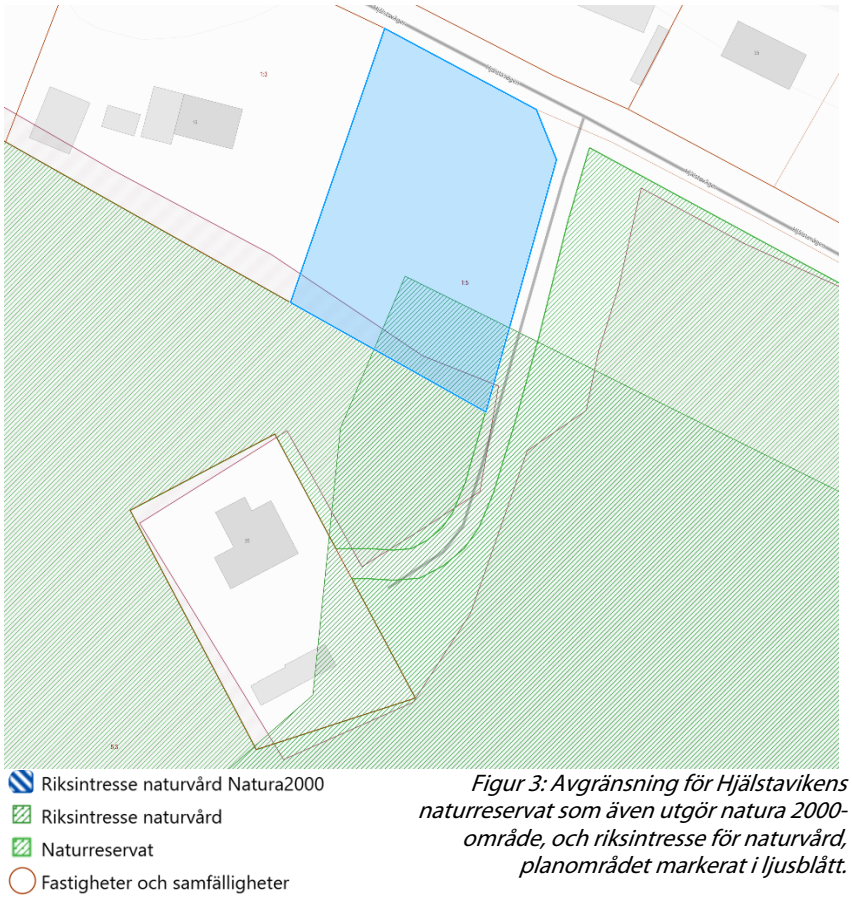
Hjälstaviken utgör även ett riksintresseområde för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB, vilket innebär att området ur ett nationellt perspektiv belyser naturens mångfald och utveckling. Riksintresseområdet överlappar delvis planområdet i sydöstra hörnet (figur 3).

Natura 2000

Vidare är Hjälstaviken ett natura-2000 område enligt 3 kap. 6 § MB, vilket genom natura 2000-bestämmelserna även innebär att det är ett riksintresse enligt 4 kap. 8 § MB. Natura 2000-området överlappar delvis planområdet längs den södra planområdesgränsen.

Feltolkningar av gränser

Avgränsningarna för natura 2000-området och riksintresseområdet för naturvård antas vara feltolkade vilket medför att områdena delvis överlappar mindre delar av den mer noggrant inmätta fastigheten Vängsta 1:5, tillika planområdet. Avgränsningarna antas snarare vara tänkta att sammanfalla med naturreservatet som går dikt an fastighetsgränsen. Detta kan framför allt urskiljas på fastigheten Vängsta 5:3 där avgränsningen för både natura 2000-området och naturreservatet anpassats efter fastigheten (figur 3).



Figur 3: Avgränsning för Hjälstavikens naturreservat som även utgör natura 2000-område, och riksintresse för naturvård, planområdet markerat i ljusblått.

Även en större överblick av områdenas avgränsning indikerar att fastigheterna söder om Hjälstavägen inte avses inkluderas i varken natura 2000-området eller riksintresseområdet för naturvård.

Mälaren med öar och strandområden

Mälaren med öar och strandområden utgör ett riksintresseområde för turism och friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresseområdet, och enligt 4 kap. 2 § MB får exploatering eller andra ingrepp komma till stånd endast om det inte orsakar påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden.

Försvarsmaktens påverkansområden

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens påverkansområden för väderradar, stoppområde för höga objekt, samt MSA-område. Ovanstående påverkansområden avser påverkan från höga, 45 meter, objekt eller byggnader, vilket avser 45 meter utanför sammanhållen bebyggelse likt Hjälsta By.

Transmissionsnätet

Planområdet är i sin helhet lokaliserat inom påverkansområdet för transmissionsnätet på grund av kraftledningarna som löper förbi Hjälsta by. Cirka 120 – 190 meter söder om planområdet går en 220 kV-ledning, och cirka 250 – 270 meter norrut löper ytterligare en 220

kV-ledning samt två 400 kV-ledningar. Transmissionsnätet är ett riksintresse för Försvarsmaktens civila anläggningar enligt 3 kap. 9 § MB, och avgränsas av kraftledningarnas ledningsgata. Inom påverkansområdet får åtgärder som påtagligt försvårar åtkomsten eller nyttjandet av anläggningarna inte komma till stånd. Med detta avses åtgärder som begränsar eller omöjliggör att anläggningarna finns kvar eller kan nyttjas på ett vis som är förenligt med bestämmelser om elsäkerhet eller god överförsel av el.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av en gräsyta, samt en grusad gårdsplan. Marken sluttar svagt mot söder men är i övrigt förhållandevis platt. Mellan vägen och tomten finns ett dike, och mot söder breder sig ett öppet jordbrukslandskap ut sig. Norra sidan av vägen kantas vägen av småhusbebyggelse placerad i utkanten av en skogbeklädd höjdrygg.

Figur 4: Flygfoto från 2024 som visar planområdet och dess omkringliggande förhållanden.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av postglacial lera, illustrerat med gult i bilden nedan.

Figur 5: Jordarter inom och i anslutning till planområdet markerat med blå-streckad linje.

Förorenad mark

Det finns ingen information om kända markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet. Marken inom planområdet utgörs av en klippt äng som tidigare, för cirka 40 år sedan, nyttjats som jordbruksmark tills befintlig byggnadsplan möjliggjorde småindustriändamål. Någon industriverksamhet har aldrig förekommit på platsen.

På fastigheten Vängsta 4:2 tvärsöver Hjälstavägen finns förutom ett bostadshus, även ett oklassificerat Mifo-objekt med primär bransch verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel, vilket innebär att verksamheten potentiellt kan ge upphov till föroreningar. Risken för att verksamheten påverkar lämpligheten för bostäder inom planområdet bedömds som liten, och utifrån nuvarande kännedom om markens historiska användning gör Avdelningen för strategisk planering bedömningen att marken inom planområdet är lämplig för bostadsändamål.

Risk för ras och skred

Utifrån SGI:s kartunderlag för ras och skred kan ingen ras- eller skredrisk identifierats inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

I det nordöstra hörnet av planområdet, cirka 6,5 meter från Hjälstavägen finns en transformatorstation, i övrigt är planområdet obebyggt. I omgivningen finns däremot ett tiotal bostadsfastigheter varav majoriteten är lokaliserade norr om vägen. Tre av fastigheterna ligger söder om vägen. Bebyggelsen i området är småskalig och utgörs främst av friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader i varierande storlek. Bostadshusen har sadel- eller mansardtak samt träpanel i olika färger, fler av husen har även inredd vind. Bebyggelsens gemensamma egenskaper skapar tillsammans med det omkringliggande landskapet en platsspecifik karaktär för Hjälsta by. För att bibehålla denna karaktär behöver planering och reglering av ny bebyggelse beakta befintlig bebyggelse i området.

Figur 6–10: Bostadsbebyggelse i Hjälsta by.

Friytor

Lek och rekreation

Fastigheten Vängsta 1:5 står i privat ägo och planområdet saknar därmed offentliga lek- eller rekreationsytor.

Gator och trafik

Hjälstavägen

Fastigheten Vängsta 1:5 angörs från öster via en enskild grusväg vilken i sin tur ansluter till Hjälstavägen som är en allmän väg med Trafikverket som väghållare. Tillhörande vägdike är en del av vägområdet och ligger längs med den norra fastighetsgränsen inom planområdet. Trafiken på Hjälstavägen är måttlig, enligt en trafikmätning från 2021 har vägen en årsdygnstrafik på 847 fordon. Hastighetsbegränsning vid planområdet är 50 km/h. Hjälstavägen är även ett kollektivtrafikstråk. Närmsta busshållplats är Hjälsta kyrkby cirka 200 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 895 mellan Bålsta och Örsundsbro.

Tillståndspliktig zon

Av trafiksäkerhetsskäl har statliga vägar en tillståndspliktig zon inom vilken byggnader eller andra byggnadsverk inte får uppföras utan tillstånd från Länsstyrelsen, alternativt efter att frågan hanteras inom ramen för en detaljplaneprocess. Den tillståndspliktiga zonen är 12 meter från vägområdet på båda sidor.

Störningar

Trafikbuller

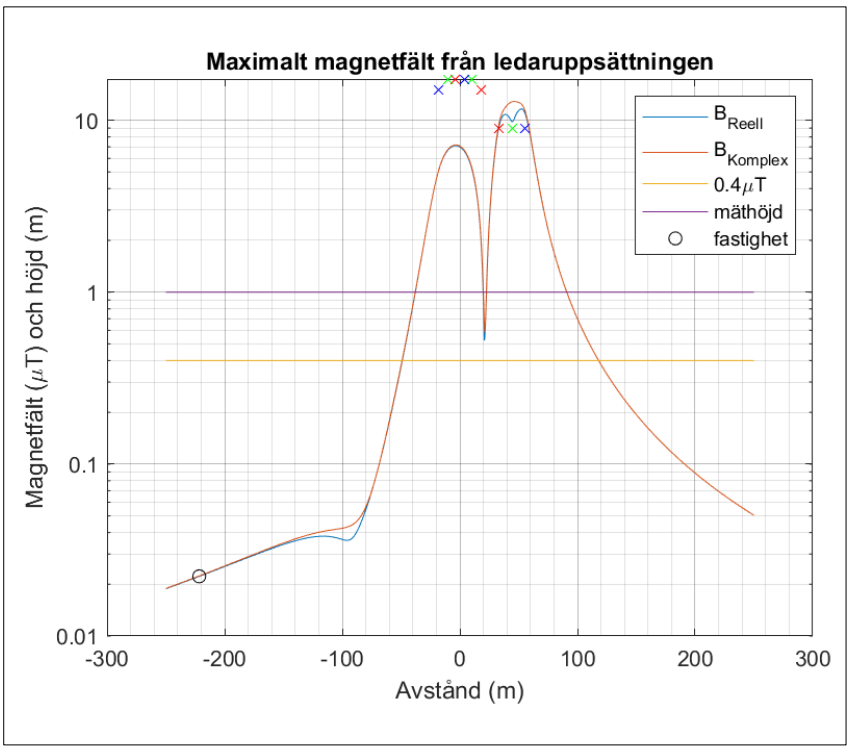
Översiktliga beräkningar av vägtrafikbuller från Hjälstavägen, enligt metod 1 i Boverkets broschyr *Hur mycket bullrar vägen?* indikerar att bullernivån är cirka 55 dbA och 50 dbA, 10 respektive 35 meter från mitten av vägen. Beräkningen baseras på årsdygnstrafik, hastighetsbegränsning och avståndet till vägens mitt.

Kraftledningar & magnetfält

Kraftledningarna i anslutning till Hjälsta by innebär att planområdet ligger inom Svenska kraftnäts samrådszon för bland annat detaljplaner. Strömmen i ledningarna ger upphov till elektromagnetiska fält och i kommunens översiktsplan framgår att detta skall beaktas upp till 110 meter från en 400 kV ledning, och 60 meter från en 220 kV ledning. Den södra kraftledningen ligger på ett avstånd om cirka 120 meter från fastigheten, och bedöms inte medföra en påverkan på planområdet.

För kraftledningarna norr om Hjälsta by har kommunen begärt en beräkning av magnetfältsstyrkan. Beräkningen visar att den genomsnittliga magnetfältsstyrkan vid normaldrift ligger under 0,1 µT i anslutning till fasigheten Vängsta 1:5. Utifrån detta bedöms

magnetfält från kraftledningar inte utgöra ett hinder för planläggning av bostäder inom planområdet.



Figur 11: Grafen redovisar den förväntade genomsnittliga magnetfältsstyrkan vid normal drift. Kryssen visar vardera faslina, där röd, grön och blå, avser fas 1, 2 och 3. Beräkningen har genomförts av Svenska kraftnät.

Översvämningsrisk

Landskapets topografiska förutsättningar och naturliga rinnvägar medför att vatten från närområdet inte rinner in och ansamlas inom planområdet. Vidare är planområdet lokaliserat på en höjd i förhållande till omgivande landskap vilket innebär att vatten som uppstår inom fastigheten naturligt avrinner ut.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Fastigheten Vängsta 1:5 saknar i dagsläget anslutningspunkt till det kommunala dricks- och spillvattennätet.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från planområdet infiltreras i dagsläget på gräsmattan inom fastigheten Vängsta 1:5.

Längs utsidan av den östra fastighetsgränsen finns en befintlig dagvattenledning.

El

Fastigheten Vängsta 1:5 saknar i dagsläget en anslutningspunkt för el.

Avfall

Fastigheten Vängsta 1:5 saknar befintlig avfallshantering. För omkringliggande fastigheter sker sophämtning från egna kärl. Närmaste återvinningsstation ligger i Örsundsbro.

PLANFÖRSLAGET

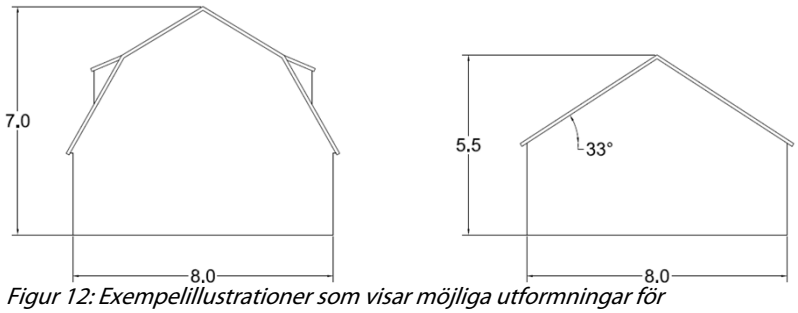
Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att fastigheten Vängsta 1:5 omvandlas till en bostadsfastighet, inom vilken möjliggörs för ett friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Vidare föreslås flera egenskapsbestämmelser för att reglera bebyggelsens utformning och omfattning efter karaktär och skala på omkringliggande bebyggelse. Detta för att i förlängningen bevara och värna den befintliga karaktären i Hjälsta by samt omgivande landskapsbild. Huvudbyggnaden föreslås uppföras fristående med en högsta nockhöjd om 7 meter. Huvudbyggnadens byggnadsarea och takutformning regleras olika beroende på dess nockhöjd.

Byggnadsarea & takutformning

Huvudbyggnad med nockhöjd under 5,5 meter ska uppföras med sadeltak och en byggnadsarea på max 150 kvm, medan huvudbyggnad med nockhöjd över 5,5 meter ska uppföras med mansardtak och en byggnadsarea på max 105 kvm. Detta möjliggör dels ett lägre bostadshus med eller utan vind, dels för ett högre bostadshus med generösare bostadsyta och höjd men med mansardtak. Föreslagen regleringen bedöms anpassa huvudbyggnadens volym och takutformning utifrån områdets skala och karaktär samtidigt som viss flexibilitet medges. Vidare föreslås att en huvudbyggnad med sadeltak ska utformas med en takvinkel mellan 25 och 33 grader. Branta sadeltak eller platta tak är generellt främmande inslag i landsbygdsmiljöer, och förekommer heller inte i Hjälsta by.



Figur 12: Exempelillustrationer som visar möjliga utformningar för huvudbyggnaden i sektion.

Fastighetsstorlek

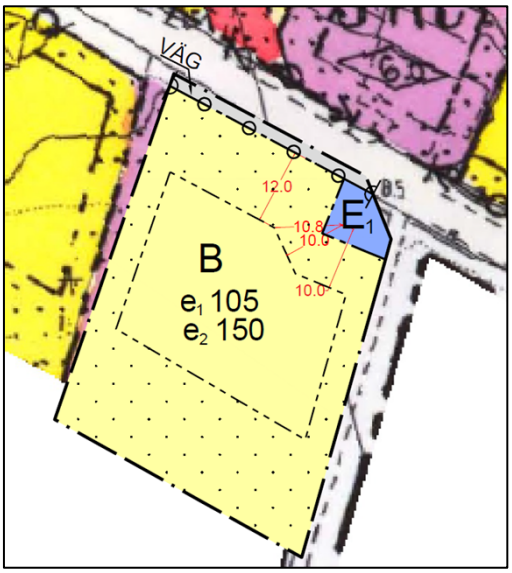
En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek föreslås för att säkerställa att fastigheten inte kan styckas eller klyvas. Detta för att i förlängningen omöjliggöra fler än en huvudbyggnad inom planområdet.

Teknisk anläggning

För att säkerställa underhåll och drift av befintlig elnätstation föreslås ett område i nordöstra hörnet av planområdet planläggas med användningen **E_1**-*Transformatorstation*. Områdets placering innebär att nätstationen kan nås obehindrat från öst, varför användningsområdets storlek är mindre åt väst och syd. Befintligt specialområde för **el** i gällande *Byggnadsplan 54* föreslås utgå eftersom det inte längre fyller någon funktion.

Prickmark

Bebyggelsens placering regleras med prickmark i plankartan inom vilken bebyggelse inte får uppföras. Ett prickmarksområde föreslås inom Hjälstavägens tillståndspliktiga zon vilket avser ett område på 12 meter från vägen. För att undvika brännbara byggnadsdelar intill, och störningar från, elnätstationen är ett område på 10 meter runtom stationen prickat. I söder föreslås att prickmarksområdet anpassas efter grannfastigheten Vängsta 1:3, vilket innebär att området förskjuts söderut i jämförelse med befintliga förhållanden. Mot väster och öster föreslås ett generellt hänsynsavstånd på 4,5 meter mot grannfastigheterna.



Figur 13: Redovisar föreslagen prickmark i förhållande till Hjälstavägen, transformatorstation och grannfastigheten Vängsta 1:3.

Komplementbyggnad

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 90 kvm. Dessa förslås få uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter, samt en minsta takvinkel på 17 grader. Regleringen bedöms bevara områdets karaktär och småskalighet samtidigt som tillräckligt utrymme medges för att inrymma förråd, garage och pannrum.

Friytor

Lek och rekreation

Föreslagen byggrätt bedöms lämna tillräcklig friyta för trädgård och uteplats som kan nyttjas av boende för lek eller annan rekreation. För att uppnå bästa ljud- och solljusförhållanden bör en eventuell uteplats förläggas på södra sidan av fastigheten.

Gator och trafik

Hjälstavägen

Hjälstavägens vägslänt och dike som ligger inom planområdet föreslås att planläggas som allmänplats VÄG för att bekräfta nuvarande markanvändning. I övrigt medför detta varken praktiska eller juridiska förändringar vilket innebär att Trafikverket fortsatt är väghållare för Hjälstavägen med tillhörande vägområde. Befintligt utfartsförbud i *Byggnadsplan 54* överförs till aktuellt planförslag.

Parkering & utfarter

Planförslaget medför inga nya gator eller utfarter. Fastigheten föreslås fortsatt angöras från befintlig anslutning i öster. Parkering kan anordnas på fastigheten, antingen på gårdsplanen eller i en komplementbyggnad.

Störningar

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) för en bostad om högst 35 kvadratmeter. 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan 06.00-22.00)

Utifrån översiktliga beräkningar av vägtrafikbuller uppskattas bullernivån till cirka 55 dBA och 50 dbA, 10 respektive 35 meter från mitten av Hjälstavägen. På grund av Trafikverkets tillståndspliktiga zon är plankartan försedd med prickmark 12 meter från vägen. Detta innebär att bebyggelse inte får placeras inom områden som uppskattas överskrida riktvärdet för buller vid fasad. Vidare medför fastighetensstorleken att det finns goda förutsättningar för att anordna uteplats på den södra sidan av planområdet där bullernivåerna är under 50 dbA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget möjliggör för en ny bostad till vilket kommunalt vatten och avlopp kan anslutas.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköping kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation.* Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer för källsortering.

Motiv till detaljplanens regleringar

Gränsbeteckningar

Planområdesgräns

Planområdesgränsen anger omfattningen av detaljplanens geografiska område.

Användningsgräns

Användningsgränsen avgränsar detaljplanens användningsområden.

Egenskapsgräns

Egenskapsgränsen avgränsar detaljplanens egenskapsområden.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

VÄG

Användningsbestämmelsen **VÄG** syftar till att korrigera planförhållandena efter faktisk markanvändning.

Kvartersmark

B

Användningsbestämmelsen **B**-*Bostäder* syftar till att möjliggöra bostäder på fastigheten i enlighet med detaljplanens syfte.

E_1

Användningsbestämmelsen **E_1**-*Transformatorstation* syftar till att säkra åtkomst till befintlig teknisk anläggning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* redovisas i plankartan som prickmark. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse placeras med hänsyn till Hjälstavägen, Hjälstavikens angränsande hänsynsområden, befintlig el-nätstationen samt grannfastigheter.

Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelsen *Utfartsförbud* syftar till att främja trafiksäkerheten på Hjälstavägen genom att omöjliggöra utfart från fastigheten Vängsta 1:5 direkt ut mot Hjälstavägen.

Utnyttjandegrad

e_1- Största byggnadsarea är 105 m^2 per huvudbyggnad med en nockhöjd högre än 5.5 meter.	Bestämmelsen syftar till att anpassa omfattningen av huvudbyggnaden med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.
e_2- Största byggnadsarea är 150 m^2 per huvudbyggnad med en nockhöjd lägre än 5.5 meter.	Bestämmelsen syftar till att anpassa omfattningen av huvudbyggnaden med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 2300 m^2	Bestämmelsen syftar till att, genom avstyckning eller klyvning av fastigheten, omöjliggöra uppförandet av två huvudbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter.	Bestämmelsen syftar till att anpassa höjden på huvudbyggnaden med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter.	Bestämmelsen syftar till att anpassa komplementbyggnadernas höjd med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnad med sadeltak är 25 grader.	Bestämmelsen syftar till att anpassa takvinkeln med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.
Största takvinkel för huvudbyggnad med sadeltak är 33 grader.	Bestämmelsen syftar till att anpassa takvinkeln med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.
Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 17 grader.	Bestämmelsen syftar till att anpassa takvinkeln med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.

Utformning

Ett friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader får uppföras.	Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsens typologi med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.
Huvudbyggnad med en nockhöjd lägre än 5.5 m ska uppföras med sadeltak.	Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsens tak med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.

Huvudbyggnad med en nockhöjd högre än 5.5 m ska uppföras med mansardtak.	Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsens volym med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.
Huvudbyggnad ska uppföras med träfasad.	Bestämmelsen syftar till att anpassa huvudbyggnadens fasadmaterial med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.

Utnyttjandegrad

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 90 m2.	Bestämmelsen syftar till att anpassa utbredningen av komplementbyggnader med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och omgivande landskapsbild.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader för hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen vinner laga kraft.	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden kommer att börja gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Riksintressen

Friluftsliv Mälaren med öar och strandområden

Planområdet utgörs av en privat fastighet planlagd för småindustriändamål som inte bedöms vara av betydelse för Mälarens öar och strandområdens natur- och kulturvärden. Föreslagen planläggning bedöms inte medföra en nämnvärd förändring och således inte innebära en sådan åtgärd som enligt 4 kap. 1 § MB påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärdena i området.

Hjälstaviken

Hjälstavikens naturreservat utgör enligt 3 kap. 6 § MB både ett riksintresseområde för naturvård och ett natura 2000-område. Natura 2000-bestämmelserna medför även att området är ett riksintresse enligt 4 kap. 8 § MB.

Kultur- och naturvärdena i Hjälstaviken är koncentrerade kring sjön och frånskiljs planområdet av den öppen åkermarken. Detta i kombination med planförslagets ringa omfattning gör att ett plangenomförande inte bedöms påverka befintliga kultur- och naturvärden i Hjälstaviken. Vidare antas avgränsningarna för riksintresset för naturvård och natura 2000-området vara feltolkade och inte avsiktligen göra anspråk på planområdet.

Försvarsmaktens påverkansområden

Planförslaget medför varken höga byggnader eller objekt, och ett plangenomförande bedöms således inte påverka Försvarsmaktens påverkansområden för väderradar, stoppområde för höga objekt eller MSA-radar.

Transmissionsnätet

Befintliga kraftledningar i anknytning till Hjälsta by är en del av transmissionsnätet som utgör ett riksintresse för Försvarsmaktens civila anläggningar enligt 3 kap. 9 § MB. På grund av planförslagets ringa omfattning samt planområdets lokalisering i förhållande till närmsta ledningsgata, cirka 120 meter, bedöms förslaget inte påtagligt försvåra åtkomsten till, eller nyttjande av, kraftledningarna.

Miljöbedömning

Dagvatten

Ett plangenomförande medför en ökning av hårdgjord yta inom planområdet. I enlighet med kommunens dagvattenplan ska dagvatten omhändertas och fördröjas så nära källan som möjligt, vilket det fortsatt bedöms finnas goda förutsättningar för med hänsyn till fastighetens storlek.

Vidare bedöms planförslaget medföra att förutsättningar för dagvattenhanteringen förbättras i jämförelse med gällande *Byggnadsplan 54*. Risken att dagvatten förorenas är generellt lägre för en markanvändning som möjliggör bostäder än en markanvändning som möjliggör småindustriverksamhet. Aktuellt planförslag har även en mindre byggrätt än befintlig *Byggnadsplan 54*, vilket minskar risken för stora hårdgjorda ytor.

Översvämningsrisk

Vattnets naturliga rinnvägar i landskapet är lokaliserade bortom planområdet och ett plangenomförande medför inte några topografiska förändringar som påverkar dessa. Med anledning av detta bedöms ett plangenomförande inte medföra att befintliga förhållanden avseende översvämningsrisk förändras, och ett 100-årsregn bedöms inte riskera att förorsaka skada på föreslagen bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer

Buller

Utifrån översiktliga beräkningar uppskattas bullernivån till cirka 55 dbA och 50 dbA, 10 respektive 35 meter från mitten av Hjälstavägen. I plankartan föreslås prickmark 12 meter från vägen vilket bedöms, säkerställa att bostadsbebyggelse uppföras i enlighet med riktvärdena för trafikbuller vid bostäder. Vidare bedöms fastighetensstorleken medföra goda förutsättningar för att anordna en uteplats längre bort än 35 meter från vägen. Det bedöms även möjligt att placera en uteplats på sydsidan i anslutning till en huvudbyggnad där bullernivåerna är lägre.

Enligt Trafikverkets generella uppskattning beräknas trafiken i Uppsala län öka med 1,06 % per år i Uppsala län fram till 2045. Dels skulle detta inte medföra en nämnvärd förändring av de bullervärden som beräknats utifrån Boverkets broschyr *Hur mycket bullrar vägen?* och dels bedöms trafikökningen på Hjälstavägen vara lägre än den generella uppskattningen. Detta eftersom Hjälstavägen är en mindre landsväg utan större målpunkter. Den samlade bedömningen är därför att planförslaget, på såväl kort som lång sikt, möjliggöra för en god ljudmiljö inom- och utomhus.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra ökade bullernivåer.

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 försämras och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Hjälstaån som är ett naturligt vattendrag och enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej kemisk ytvattenstatus.

Ett plangenomförande 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.

Detaljplaner

Ett eventuellt antagande av detaljplanen innebär att nu gällande *Byggnadsplan 54* ersätts av aktuellt planförslag inom planområdesgränsen. Byggnadsplanen kommer dock fortsatt gälla utanför aktuell planområdesgräns.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplaneförslaget har en genomförande tid på 60 månader, från det datum planförslaget vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Fastighetsägaren av Vängsta 1:5 ansvarar för genomförandet av detaljplaneförslaget.

Trafikverket är fortsatt väghållare för Hjälstavägens vägområde.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planarbetet har finansierats av fastighetsägaren via planavtal och en planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ming Engstrand i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomförd granskning kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Ming Engstrand
Planarkitekt