



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

Kommunstyrelsens plan-, mark och
exploateringsutskott

Detaljplan för Vängsta 1:5

Förslag till utskottets beslut

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd.
3. Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Ärendet

Bakgrund



Utdrag ur Enakartan som visar fastighetens läge i Hjalsta kyrkby.

Ägaren av fastigheten Vängsta 1:5, belägen intill Hjalstavägen i östra delen av Hjalsta har ansökt om planbesked. Syftet är att kunna använda den avstyckade

och obebyggda fastigheten som villatomt. Idag är fastigheten planlagd för industri men har aldrig nyttjats för detta ändamål.

Hjälsta planlades på 1980-talet genom byggnadsplan 54. I samband med detta bildades den aktuella fastigheten som i planen utgjorde en av tre utpekade industritomter. Den aktuella tomten liksom övriga Hjälsta ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.



Ortofoto från 2021 över Hjälsta 1:5 och närområdet.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

I översiktsplanens kapitel *Bebyggelseutveckling* beskrivs bebyggelseutvecklingens tre fokusområden, det vill säga områden dit tillkommande bebyggelse huvudsakligen bör lokaliseras. De tre fokusområdena är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra
- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk
- Mälarnära boende.

Hjälsta by nämns i översiktsplanen som ett av kommunens landsbygdscentra med betydelse för den omgivande landsbygden genom sina mötesplatser (i Hjälsta finns kyrka och bygdegård som samlingspunkter). Översiktsplanen beskriver att genom tillväxt kan byarna/orterna behålla och förstärka sin roll som landsbygdscentra.

Utifrån ovanstående bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det sökta planbeskedet har stöd i översiktsplanen. Platsens bedöms ha sådana förutsättningar att det är lämpliga att pröva den för ett bostadsändamål genom detaljplaneprocess. Det faktum att industritomten inte kommit att nyttjas under de 40 år den funnits redo för att ianspråkta, tyder på att förutsättningarna inte är gynnsamma för industriändamålet.

I översiktsplanens kapitel *Bebyggelseutveckling* beskrivs bebyggelseutvecklingens tre fokusområden, det vill säga områden dit tillkommande bebyggelse huvudsakligen bör lokaliseras. De tre fokusområdena är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra
- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk
- Mälarnära boende.

Hjälsta by nämns i översiktsplanen som ett av kommunens landsbygdscentra med betydelse för den omgivande landsbygden genom sina mötesplatser (i Hjälsta finns kyrka och bygdegård som samlingspunkter). Översiktsplanen beskriver att genom tillväxt kan byarna/orterna behålla och förstärka sin roll som landsbygdscentra.

Utifrån ovanstående bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det sökta planbeskedet har stöd i översiktsplanen. Platsens bedöms ha sådana förutsättningar att det är lämpliga att pröva den för ett bostadsändamål genom detaljplaneprocess. Det faktum att industritomten inte kommit att nyttjas under de 40 år den funnits redo för att ianspråkta, tyder på att förutsättningarna inte är gynnsamma för industriändamålet.

Under planprocessen skall lämplig byggrätt identifieras. Byggrätten bör anpassas till ungefärligen de förhållanden som råder i övriga Hjälsta. Byggrätten behöver också anpassas till skyddsavstånd till statlig väg (Hjälstavägen) och den transformatorstationen som finns inom fastigheten. Eventuell störningspåverkan orsakad av transformatorstationen behöver också identifieras och vid behov hanteras genom att säkerställa skyddsavstånd.

Eventuellt kan det redan givna planbeskedet för Hjälsta 8:1 och nu aktuella Vängsta 1:5 hanteras i samma detaljplan, vilket skulle rationalisera processerna. Planprocessen kan hanteras i ett standardförfarande och planarbetet bedöms senast kunna inledas första kvartalet 2023 och vara färdigt för ett antagande första kvartalet 2024.

Detaljplanen bedöms vara av så ringa omfattning och få så ringa miljökonsekvenser att den inte kan bedömas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-05-23

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande