



Datum

2018-01-31

Tekniska förvaltningen
Planavdelningen
Planarkitekt, Tim Edvinsson
0589-876 10
tim.edvinsson@arboga.se

Granskningsutlåtande 2

Detaljplan för fastigheterna

Del av Måla 2:1, Måla 1:11 och Ås 1:12 m.fl.

Arboga kommun, Västmanlands län

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra utökade byggrätter för befintliga fritidshus, samt att utöka kvarteretsmarken i planområdets norra del, vilket kan möjliggöra för ytterligare bebyggelse. I detaljplanen ska även området utmed stranden värnas genom att möjligheterna att nyttja natur- och vattenområden fortsatt säkerställs.

Hur samråd och granskning har bedrivits

Förslag till detaljplan för fastigheterna del av Måla 2:1, Måla 1:11 och Ås 1:12 m.fl. har varit ute för samråd under perioden 3 november 2016 – 24 november 2016. Handlingar har skickats ut till berörda sakägare, myndigheter och organisationer. Därutöver var handlingarna tillgängliga vid Tekniska förvaltningen i Rådhuset samt på Arboga kommuns hemsida. Efter samråd och mindre korrigeringar har planförslaget även funnits för granskning under tre veckor från den 11 januari till den 2 februari 2017.

Efter granskningen har planområdet utökats med fastigheterna Måla 1:11 och Ås 1:12. På fastigheten Måla 1:11 kommer det möjliggöras för en ny utställningshall för konst.

Eftersom att planen har fått omarbetas så har det inneburit att en ytterligare granskning har behövts genomföras. Granskning 2 genomfördes under perioden 16-30 januari 2018.

Yttranden

4 skriftliga yttranden har inkommit från:

1. Länsstyrelsen Västmanlands län, 2018-01-30
2. Lantmäterimyndigheten, 2018-01-26
3. Vattenfall eldistribution AB 2018-02-05
4. Intresseföreningen Ålhammar Västra, 2018-01-29
5. Arrendator Måla 2:1, 2018-01-30

Nedan följer de inkomna yttrandena i sin helhet. I kommentarer redovisas om synpunkterna lagts till grund för den bearbetade planen eller varför de inte kunnat tillmötesgå.

Följande har inget att erinra mot detaljplanen:

Skanova AB

VMMF

Trafikverket

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Förslag till rubricerat ärende har översänts till Länsstyrelsen för granskning nummer 2 enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsen yttrade sig över planförslaget vid granskning nummer 1 2017-01-25.

Räddningsingripande

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga hur insatstiderna har tagits fram utifrån att det är statiska cirklar som presenteras i planbeskrivningen. Detta innebär att det blir lika långa körtider oavsett om det är en motorväg eller mindre väg. Anspänningstiden som är en del av insatstiden, skiljer sig åt mellan heltids- och deltidsbrandstationer, vilket bör synas i den framtagna beräkningen.

Eniro och Google maps anger att körtiden från Arboga brandstation överstiger 20 minuter till Ålhammarsudde. En stor del av dygnets timmar står brandstationen i Arboga tom. Det medför att Länsstyrelsen är tveksam till att insatstiden till Ålhammarsudde understiger 20 minuter. Länsstyrelsen anser att informationen om insatstiden bör ändras.

Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet för all kvartersmark i detaljplanen. Här ingår även området med bestämmelsen båtplats som lagts till under granskning nummer 2. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ange särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom området för båtplats, då de angivna skälen endast går att tillämpa på resterande kvartersmark. Länsstyrelsen anser också att kommunen ska säkerställa att upphävandet av strandskyddet inom området för båtplats inte strider mot strandskyddets syften, genom att föra in ett resonemang kring detta i planbeskrivningen.

Vidare ifrågasätter Länsstyrelsen lämpligheten i att upphäva strandskyddet inom området med bestämmelsen båtplats. Länsstyrelsen kan inte se att det finns ett giltigt särskilt skäl till att upphäva

strandskyddet inom detta område i detaljplan. Länsstyrelsen anser istället att det är lämpligare att låta strandskyddet bestå inom

området för båtplats och hantera verksamheter som är förbjudna enligt 7 kap. 15 § miljöbalken i separata dispensansökningar.

Enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen ska Länsstyrelsen ha tillsyn över kommunernas beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelse. Ett av dessa tillsynsområden är att se till att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken ej upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva planen om kommunen väljer att gå vidare med planen utan åtgärder i frågan.

Övrigt

Kommunen nämner under rubriken "Ledningsrätt" att ett u-område ska skydda ledningarna i planens norra del. I de tidigare skedena för planen har det också funnits en bestämmelse för "u" i plankartan. Denna har troligtvis fallit bort.

Länsstyrelsen saknar bestämmelsen om takvinkel i plankartan som kommunen beskriver under rubriken "Ny bebyggelse" i planbeskrivningen.

Kommentar:

- Planbeskrivningen justeras vid avsnittet Räddningsingripanden 4.4.3 så att uppgifterna blir mer detaljerade.
- Planhandlingarna justeras och förtydligas gällande strandskydd. Strandskyddet avses bara upphävas inom område betecknat med a1.
- Planhandlingarna justeras så att bestämmelsen u samt takvinkel åter finns med i plankartan.

2. Lantmäterimyndigheten

Synpunkter från Lantmäteriet berörande granskningshandlingar daterade 2018-01-16.

Huvudmannaskap

Om allmän platsmark planeras med enskilt huvudmannaskap ska särskilda skäl till detta anges i planbeskrivningen.

Det är viktigt att det i planbeskrivningen framgår tydligt vilka konsekvenser ett enskilt huvudmannaskap innebär för kommunen, fastighetsägare och allmänheten. Tydligare information om detta bör finnas

under rubriken "6.3 Fastighetsrättsliga åtgärder". Bland annat bör det framgå att det för utförande och drift av allmän platsmark behöver bildas en gemensamhetsanläggning med förvaltande samfällighetsförening vilket leder till lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning), kostnader och ansvar för fastighetsägarna som kommer att delta i gemensamhetsanläggningen. För att en anläggningsförrättning ska kunna genomföras krävs att kommunen eller en fastighetsägare ansöker om detta. Det bör även framgå vem som förväntas betala för en anläggningsförrättning.

Fastighetsstorlek

I planbeskrivningen under "6.3 fastighetsrättsliga åtgärder" står det att minsta fastighetsstorlek är 700 kvm . Detta finns inte reglerat i plankartan.

Markreservat

I planbeskrivningen hänvisas till ett u-område i plankartans norra del. Både i karta och i teckenförklaringen saknas "u". Detta bör läggas till i plankartan så att det stämmer överens med planbeskrivningen.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Finns inga.

Genomförande och konsekvenser

Hur är det tänkt att delägarna i Måla s:6 ska ta sig fram till det samfällda området? Om de färdas med bil, vart kan de parkera?

Det står under 6.3.3 fastighetsreglering krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Fastighetsreglering krävs inte. Dock medger planen möjlighet att genomföra fastighetsreglering.

Övrigt

I teckenförklaringen saknas underrubriken egenskapsbestämmelser.

Bör inte a1- strandskyddsbestämmelse finnas där strandskyddet fortfarande gäller?

Kommentar:**Huvudmannaskap**

Planbeskrivningen förtydligas med de särskilda skäl som avses i planen.
En ny rubrik avseende gemensamhetsanläggning läggs till i beskrivningen.

Fastighetsstorlek

Fastighetsstorleken regleras nu i plankartan

Markreservat

Den saknande u-beteckningen finns åter i kartan.

Genomförande och konsekvenser och övrigt

Planhandlingarna förtydligas efter lantmäteriets synpunkter.

3. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, lämnar följande yttrande avseende rubricerat ärende.

Vattenfall har elnätanläggningar inom och inom närområde till aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel nätstation, markkabel och kabelskåp.

Vattenfall vill informera om följande:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören, byggherren.

Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström.

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.

Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Vid eventuella schaktningsarbeten inom närområde till Vattenfalls markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se.

Vattenfall har i övrigt inget att erinra avseende rubricerat ärende

Kommentar:

Synpunkter noteras, planbeskrivningen justeras med information kring detta.

4. Intresseföreningen Ålhammar Västra

1. Våra tomtgränser saknas på plankartan. Det står i plankartan att man inte får bygga ut huvudbyggnaden närmare granntomten än 4,5 m och då måste ju tomtgränserna vara markerade på plankartan.
2. Det saknas information om det avstånd som gäller när man bygger till huvudbyggnaden eller bygger en komplementbyggnad mot det som är markerat natur.
3. Under punkten Utnyttjandegrad på Plankartan har vår användning som råder beteckningen el som anger vad som får max byggas, höjd mm. Texten bör kompletteras med att det gäller respektive tomt inom användningsområdet. Som det nu ser ut, är det en enda tomt inom respektive användningsområde då det saknas tomtgränser. Det står på ett ställe i planbeskrivningen att det gäller respektive arrendetomt. Det bör inte heller stå arrendetomt eftersom de kan bli föremål för friköp i framtiden.
4. Enligt el får komplementbyggnad typ garage och förråd ha en höjd av 4,5 m men huvudbyggnad bara 4 m. Det är inte logiskt. Det borde generellt vara 4,5 m.
5. Det står angivet i plankartan att det måste vara minst 6 m från garage eller carport till gata. Det är ett stort avstånd - brukligt är att det räcker med en billängd mellan garage/carport och gata. Topografin på våra tomter talar för ett kortare avstånd. Den lagparagraf som omnämns säger inget om antalet meter.
6. Den maximala takhöjden för alla byggområden på e3 är 6 meter, medan den maximala bygghöjden för e4 som ju ligger nedanför (mer sjönära) är 7 meter. Det är ologiskt och omöjliggör sjöutsikt för ovanliggande tomter. e4 har inte heller någon skillnad i takhöjd mellan komplementhus och huvudbyggnad, vilket också andra användningsområden har.

Kommentar:

1. Kommunen redovisar ej arrendegränser i detaljplaner. Vid bygglov får ansökan kompletteras med era gränser från fastighetsägaren.
2. När det gäller avstånd till gräns mot natur så gäller samma avstånd som i övriga delar av planen.
3. Plankartan förtydligas angående utnyttjandegraden inom respektive tomt/fastighet.
4. Planhandlingarna kompletteras så att det förtydligas att komplementbyggnader har en totalhöjd på 4.5 meter och inte byggnadshöjd. För huvudbyggnad gäller 4 meter byggnadshöj och högst 35 grader taklutning.
5. Avståndet 6 meter gäller endast när utfarten är direkt mot gata. Det bedöms inte lämpligt att placera garage närmare än 6 meter med utfart direkt mot gata.
6. Byggnadshöjden för området e4 justeras så att det blir tydligare vad som gäller inom fastigheten.

5. Arrendator Måla 2:1

Vi, Klemens Schmidt och Margret Wulf-Schmidt, arrenderar Utnäsvägen 1, det område som på Plankartan kallas e3.

Vi ber och hoppas att Arboga kommun sörjer för att kommande bebyggelse nedanför oss på Plankartans område e4 i framtiden inte försämrar vår utsikt mot sjön.

Kommentar:

Höjderna i området betecknat e4 har justerats i plankartan.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har resulterat i att detaljplanen föreslås ändras på nedanstående punkter:

- Plankartan förtydligas angående utnyttjandegraden inom respektive tomt/fastighet.
- Byggnadshöjden för området e4 justeras så att det blir tydligare vad som gäller inom fastigheten.
- Den saknande u-beteckningen finns åter i kartan.
- Fastighetsstorleken regleras nu i plankartan
- Planbeskrivningen förtydligas med de särskilda skäl som avses i planen. En ny rubrik avseende gemensamhetsanläggning läggs till i beskrivningen.
- Planbeskrivningen justeras vid avsnittet Räddningsingripanden 4.4.3 så att uppgifterna blir mer detaljerade.
- Planhandlingarna justeras och förtydligas gällande strandskydd. Strandskyddet avses bara upphävas inom område betecknat med a1.
- Planhandlingarna justeras så att bestämmelsen u samt takvinkel åter finns med i plankartan.

Tekniska förvaltningen föreslår att den justerade detaljplanen godkänns av tekniska nämnden/kommunfullmäktige den 15 mars och att beslut om att anta detaljplan därmed tas.

Arboga 2018-02-01

Tim Edvinsson
planarkitekt