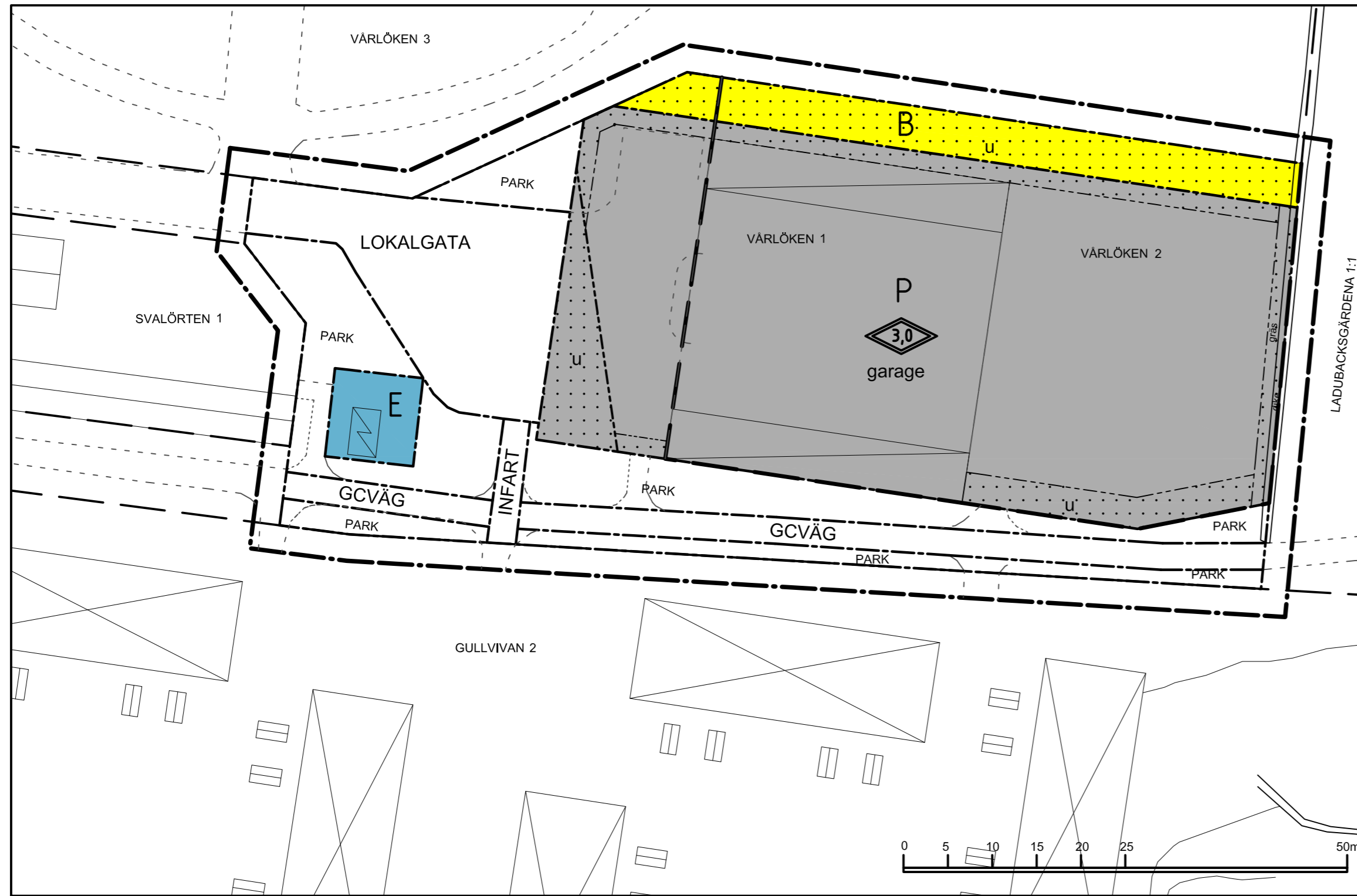


# PLANKARTA



## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsbeteckning
	Staket
	Häck
	Stödmur
	Slänt
	Gångstig
	Gata
	Kantsten
	Dike
	Träd
	Elledning

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:  
 NOLLPLAN: STOCKHOLMS SLUSSTRÖSKEL = RIKETS SYSTEM AV ÅR 1900 +3,863.  
 KOORDINATSYSTEM: RIKETS SYSTEM AV ÅR 1938 2,5 GON V65  
 MÄTKLASS II

KARTAN AJOURFÖRD I DEN DEL SOM BERÖRS PLANFÖRSLAGET.

## ANTAGANDEHANDLING

Planens handlingar består av:  
 - plankarta med bestämmelser  
 - planbeskrivning  
 - genomförandebeskrivning  
 - fastighetsförteckning  
 - grundkarta

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL).  
 Enkelt planförfarande tillämpas

	Instans	Datum
Samråd		2010-03-01 - 03-16
Antagen	TN	2010-04-20
Laga kraft		2010-06-08

## PLANBESTÄMMELSER

### GRÄNSER

	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmänna platser

	Infartstrafik
	Lokaltrafik
	Anlagd park
	Gång- och cykelväg

### Kvartersmark

	Bostäder
	Tekniska anläggningar
	Parkering

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### Mark och vegetation

	Dike för avledning av dagvatten
	Garage får anordnas
	Gräsyta skall finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Högsta totalhöjd i meter
--	--------------------------

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

## DETALJPLAN FÖR KV. VÄRLÖKEN 1 OCH 2

## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER



ARBOGA KOMMUN

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN  
 PLANÄVDELNINGEN  
 BOX 45 732 21 ARBOGA TELEFON 0589-870 00

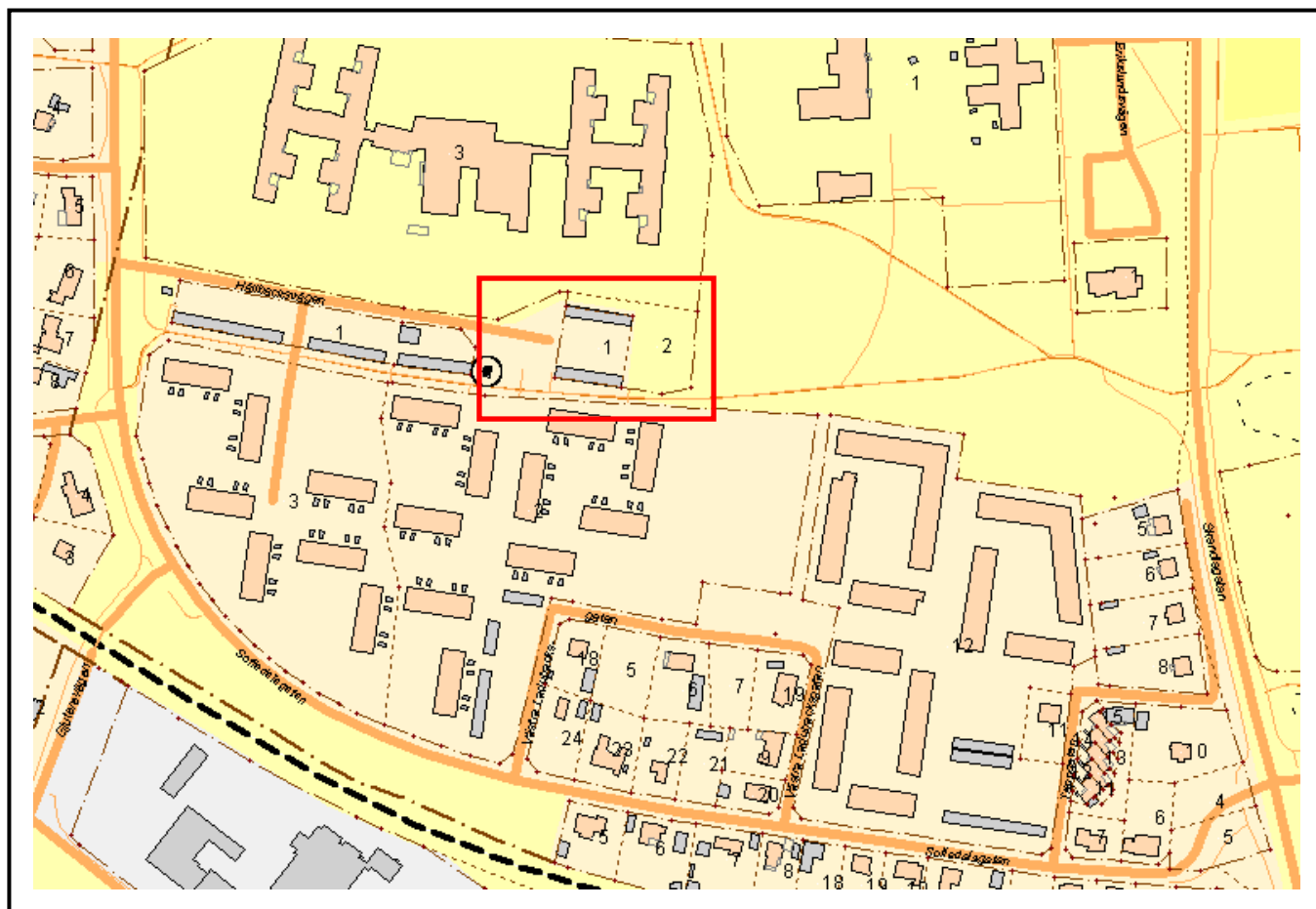
UPPRÄTTAD 2010-03-19

AGNETA NIKLASON  
 STADSARKITEKT

SOFIA CEDERGREN  
 PLANARKITEKT



Detaljplan för  
kv. Vårlöken 1 och 2  
Arboga kommun, Västmanlands län



**DETALJPLAN**

Kv. Vårlöken 1 och 2

ARBOGA KOMMUN  
VÄSTMANLANDS LÄN

**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ytterligare garage och anordnande av parkeringsplatser på del av fastigheten Vårlöken 2 och en liten del av Ladubacksgårderna 1:1, i slutet av Hällbacksvägen.

Bostadsrättsföreningen Gullvivan har fått löfte om att köpa till mark kring sin fastighet Vårlöken 1. Kvartermarken markerad *B* i planområdets norra del avses att sammanföras med Vårlöken 3, där Hällbackens sjukhem finns. Den tidigare stadsplanens områdesgräns behålls för att den nya planen ska utgöra en helhet. Planområdet inkluderar därför viss del parkmark i söder, vars användning inte ändras.

**FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

*Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna.*

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap. MB behandlar miljö kvalitetsnormer.

*Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft. Dessa avser kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. De bildas vid förbränning. Detaljplanen bedöms inte medföra ökade utsläpp.*

**PLANDATA****Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Ladubacksgårderna i Arboga, vid Hällbacksvägen. I planområdet ingår Vårlöken 1, Vårlöken 2 samt en liten del av vändplatsen i slutet av Hällbacksvägen.

**Areal**

Planområdets totala area är ca 0,2 ha.

**Markägoförhållanden**

Marken inom planområdet ägs av Arboga kommun, utom Vårlöken 1 som bostadsrättsföreningen Gullvivan äger. Kommunen avser att sälja del av Vårlöken 2 till föreningen.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

Planområdet redovisas i översiktsplanen för Arboga kommun (2009), som planlagt område. Inga riksintressen finns inom eller i anslutning till planområdet.

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Tidigare stadsplan för området är EII-6/1979, antagen av KF 1979-05-31. Planens genomförandetid har gått ut.

**Bostadsförsörjningsprogram**

Arboga kommuns bostadsförsörjningsprogram *Boendeplanering 2009-2011* omfattar inte det aktuella planområdet. Fastigheten kommer p.g.a. sitt läge inte att kunna exploateras för bostadsbebyggelse.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer, enligt PBL, inte att upprättats med hänsyn till planförslagets ringa omfattning. Enkelt planförfarande tillämpas.

**Kommunala beslut i övrigt**

TNAU 2005-05-08. Beslut att diskussion kring ändring av detaljplan för kv. Vårlöken ska fortsätta samt att ett exploateringsavtal ska upprättas.

TNAU 2008-01-29. Beslut att förhandling om försäljning av aktuell mark ska ske samt att ny detaljplan ska upprättas med enkelt planförfarande.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER****Natur****Mark och vegetation**

Fastigheten Vårlöken 2 består idag av en gräsyta. På Vårlöken 1 finns garagebebyggelse och parkeringsyta.

Planens genomförande innebär att marken på en del av Vårlöken 2 hårdgörs i samband med byggnation av garage och parkeringsplatser.

**Markens beskaffenhet**

Våren 1976 utförde K-Konsult en översiktlig geoteknisk undersökning av Västra Ladubacksgårderna. Den visade då att marken bestod av lös lera med ca 10 meter till fast botten.

Inga kända föroreningar finns.

**Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns i området.

**Bebyggelse**

Den befintliga bebyggelsen på fastigheten Vårlöken 1 består av två garagelängor.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra garage på Vårlöken 2, med en liknande utformning som på grannfastigheten.

**Tillgänglighet**

Planområdet är plant och ligger i samma nivå som bostadshusen.

Tillgängligheten kommer efter planens genomförande att vara fortsatt god.

**Gator och trafik**

Parkeringen är belägen i slutet av Hällbacksvägen, som är en återvändsgata. In- och utfart från planområdet sker via Hällbacksvägen.

Parkeringsplatsen försörjer bostadsområdet och trafikökningen är så liten att den kommer påverka vägen och trafikmiljön marginellt.

Gång- och cykelvägar finns i området och är separerade från övrig trafik.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

På fastigheten Vårlöken 1 finns idag ett par gatubrunnar för omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget innebär ändrade förutsättningar för dagvattenuppsamling eftersom den hårdgjorda ytan blir större. LOD-principen (lokalt omhändertagande av dagvatten) ska tillämpas.

Fördröjning av dagvattnets avrinning avses ske genom att en gräsyta sparas i planområdets östra del.

**EI**

Nätägare är Mälarenergi AB.

Transformatorstation och området kring den betecknas i planen med *E*.

**Underjordiska ledningar**

Underjordiska ledningar som finns i planområdet, ska ligga kvar. Dessa skyddas med u-områden på kvartersmark.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år.

Bygglov skall även sökas för parkering.

Köparens och säljarens respektive ansvar regleras i exploateringsavtalet samt genomförandebeskrivningen.

**Konsekvenser av planens genomförande**

Planens genomförande innebär att ytterligare garageplatser tillskapas till bostadsrättsföreningen Gullvivan. Trafiken i området kommer att påverkas marginellt.

Bostadsrättsföreningen kommer i och med garagebebyggelsen att få ökad attraktivitet.

Förutsättningar för omhändertagande av dagvatten förändras i och med att markytan på del av Vårlöken 2 hårdgörs. Nytt behov av omhändertagande säkerställs i planen genom LOD.

Nollalternativet innebär att fastigheten Vårlöken 2 förblir en gräsyta.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

*I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:*

Sofia Cedergren	planarkitekt
Lars-Gunnar Felldin	VA-chef
Agneta Niklason	stadsarkitekt
Mikael Norman	projektchef

Agneta Niklason  
Stadsarkitekt

Sofia Cedergren  
Planarkitekt



VUNNIT LAGA  
KRAFT  
2010-06-08

## DETALJPLAN

Kv. Vårlöken 1 och 2

ARBOGA KOMMUN  
VÄSTMANLANDS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

- Samråd 1 – 16 mars 2010
- Särskilt utlåtande mars 2010
- Antagande, TN 20 april 2010
- Laga kraft maj 2010

Bygglov kan sökas först när planen vunnit laga kraft.

Bygglov krävs även för parkering.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Ladubacksgårderna i Arboga, vid Hällbacksvägen. I planområdet ingår Vårlöken 1, Vårlöken 2 samt en liten del av vändplatsen i slutet av Hällbacksvägen.

### Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Arboga kommun är huvudman för allmän platsmark.

Arboga kommun avser att sälja del av Vårlöken 2 till bostadsrättsföreningen Gullvivan för utbyggnad av parkering och garage.



**Avtal**

Ett exploateringsavtal upprättas, där villkoren framgår enligt följande huvuddrag.

Arboga kommun överlåter genom försäljning del av fastigheten Vårlöken 2 samt en liten del av Ladubacksgårderna 1:1 i Hällbacksvägens vändplan till bostadsrättsföreningen Gullvivan, Vårlöken 1.

Total yta för försäljning är ca 1900 m<sup>2</sup> eller yta som fastställs av Lantmäteriet vid blivande fastighetsreglering. Köpeskillingen är 90 kr/m<sup>2</sup>.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR****Fastighetsbildning**

Kvartersmarken i norr med beteckningen *B* tillfaller genom fastighetsreglering Vårlöken 3, Hällbackens sjukhem. Fastighetsregleringen initieras och bekostas av Arboga kommun. Lagfartskostnader åligger bostadsrättsföreningen Gullvivan.

Underjordiska ledningar på kvartersmark skyddas i planen med u-områden och säkerställs med ledningsrätt.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Alla kostnader för planens utbyggnad bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter för el bekostas av exploatören. En eventuell flytt av befintliga elkablar bekostas av exploatören.

**Ersättning**

Markpriset är 90 kr/m<sup>2</sup> och inkluderar plankostnader.

**TEKNISKA FRÅGOR****Tekniska utredningar**

Översiktlig geoteknisk undersökning är gjord 1976.

Tillkommande tekniska undersökningar för byggnation initieras och bekostas av exploatören.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

*I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:*

Sofia Cedergren	planarkitekt
Lars-Gunnar Felldin	VA-chef
Agneta Niklason	stadsarkitekt
Mikael Norman	projektchef

Agneta Niklason  
Stadsarkitekt

Sofia Cedergren  
Planarkitekt