

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

### GRÄNSER

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- CBH<sub>1</sub> Centrumbebyggelse, bostäder och handel
- E Nätstation

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största byggnadsarea av fastighetsarean får vara 40 procent

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- U** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### Mark och vegetation

Parkeringsplatser för bostäder och verksamheter ska anordnas inom kvartersmark.

### Utfart, infart

- Körbar förbindelse får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utförande

- Högsta byggnadshöjd i meter
- II** Föreskrivet antal våningar

### Utseende (ny bebyggelse)

Ny bebyggelse skall utformas med puts- eller tegelfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen

### Varsamhet

De karaktärsdrag och värden hos befintlig bebyggelse som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring

### Byggnadsteknik

Dagvatten ska renas och fördröjas på den egna fastigheten i enlighet med Tekniska förvaltningens riktlinjer om LOD.

### STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna ska utformas så att:  
 Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.  
 Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.  
 Gemensam uteplats, i marknivå, mot tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad) anordnas för bostäderna.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet

#### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

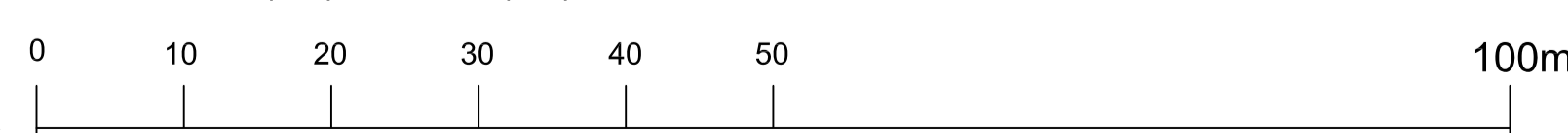
- |  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Fastighetsgräns           |
|  | Traktgräns, kvartersgräns |
|  | Kvarters-, traktnamn      |
|  | Fastighetsbeteckning      |
|  | Staket                    |
|  | Häck                      |
|  | Stödmur                   |
|  | 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 V 65  
 MÄTKLASS II

KARTAN AJOURFÖRD I DEN DEL SOM BERÖRS PLANFÖRSLAGET.



Skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)



**PLANKARTA**  
 Skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)

### ANTAGANDEHANDLING

#### DETALJPLAN FÖR ABBORREN 5



**ARBOGA KOMMUN**

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

Antagen 2012-09-27

Laga kraft 2012-10-29

ArkivNr. EII-3/2012

DNR TN 16/2010-214

ULRIKA JANSSON  
 PLANSCHEF

AGNETA NIKLASON  
 arkreativa ab







## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning med behovsbedömning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning

### **Bilagor:**

Bullerutredning  
Miljöteknisk utredning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med att ersätta befintlig detaljplan är att möjliggöra för omvandling av kvarteret till centrumverksamhet med bostäder och handel, i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan. I centrumändamålet inryms bland annat kontor, restauranger, hotell och samlingslokaler.

Planen har påbörjats med enkelt planförfarande men övergår efter samrådet till normalt förfarande efter synpunkter från Länsstyrelsen.

Lantmännen äger fastigheten Abborren 5, och har bedrivit siloverksamhet på platsen under större delen av 1900-talet. Här finns silobyggnader av skilda åldrar, komplementbebyggelse till siloverksamheten bestående av kontorsutrymmen och förrådslokaler samt Granngårdens butik. Komplementbebyggelsen är delvis uthyrd till olika verksamheter. I dagsläget finns till exempel en bilskola i de vidbyggda kontorslokalerna söder om den största silon. I befintlig detaljplan är kvarteret betecknat med J - industri.

Planförslaget möjliggör för ombyggnad av silobyggnaden från 1961 och befintligt säcklager, till i huvudsak bostäder och handelsverksamheter. Den äldre silon samt övrig byggnation runt de båda silorna avses rivas. Granngårdens butik- och lagerbyggnader kommer till stora delar att behållas och bostäder planeras in i den sydöstra delen av fastigheten.

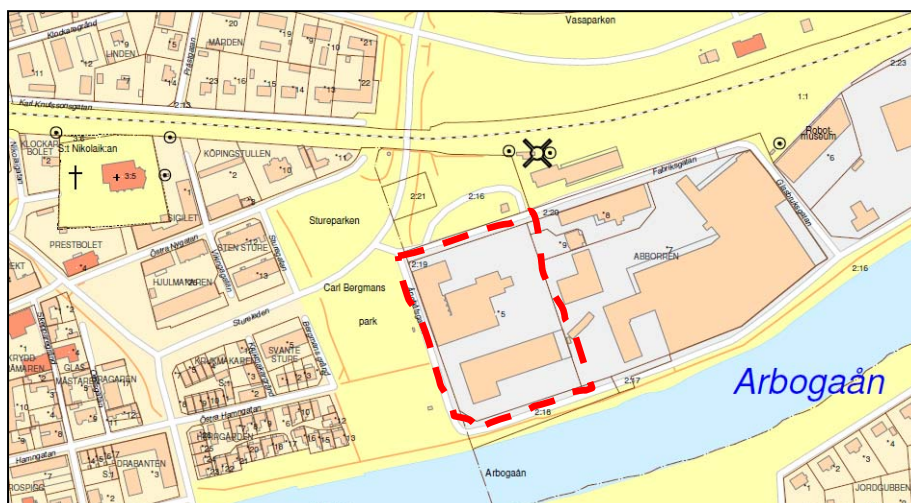
En begränsning av in- och utfarter läggs in i detaljplanen, vilket påverkar trafikföringen runt kvarteret till förmån för stabiliteten utmed Arbogaåns norra strand.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Abborren 5 ligger i centrala Arboga norr om Arbogaån, i höjd med Herrgårdsbron, och söder om järnvägen. Detaljplanens begränsning utgörs av fastighetsgränsen för Abborren 5. Fastigheten begränsas i norr, söder och väster av kommunal gatumark. Öster om fastigheten ligger Abborren 7, en bebyggd industrifastighet.

I gällande plan för kvarteret ingår även gatumarken, Norra Ågatan, ner mot Arbogaån samt en del av vattenområdet. Detta ingår inte i det nya planförslaget eftersom kommunen avser att göra en samlad planutredning för hela Norra Ågatan sträckning.



Planområdets läge i staden.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs i sin helhet av Lantmännen Fastigheter i Örebro. Planområdet uppgår till 1,6 ha.

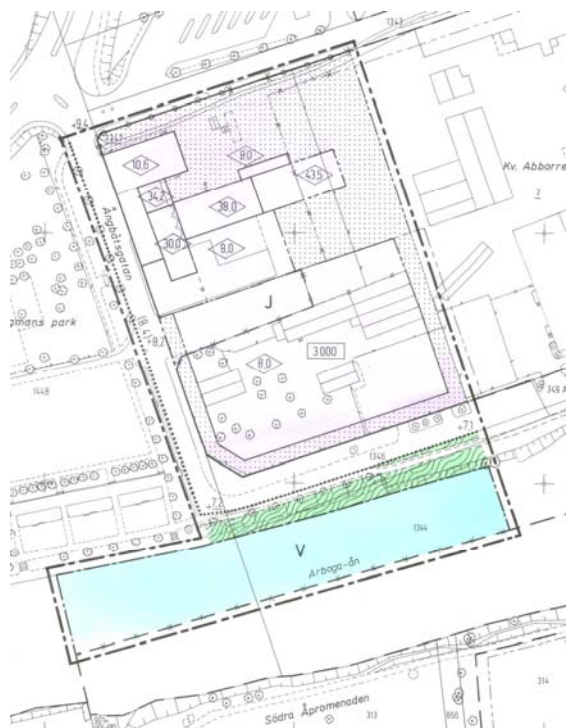
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan anger området som ett omvandlingsområde från industri till kontor, handel och bostäder.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för kvarteret anger industriändamål. Strandskyddet är upphävt i gällande plan.



Utdrag ur gällande stadsplan från 1979.

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Tekniska förvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande påverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Någon miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§. Motivet för detta kan sammanfattas i nedanstående rubriker.

#### Miljö

Planens genomförande innebär inga negativa effekter på miljön, då området redan är ianspråktaget och bebyggt sedan tidigare.

#### Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Arboga stad har ett behov av att kunna växa i centrumnära lägen. Bland annat behövs utrymme för nya bostäder och handelsetableringar. Genom att planen möjliggör för en ombyggnad av befintliga byggnader på redan ianspråktagen mark utnyttjas befintlig infrastruktur som VA och fjärrvärme.

Delar av de befintliga silobyggnaderna kommer att rivas, men genom att planera för ombyggnad av kvarstående silo bevaras delar av en kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

### Hälsa/säkerhet

Föreliggande förslag till detaljplan lämnar inget utrymme för störande verksamhet eller verksamhet som kan innebära risk för omgivningen. Detaljplanen påverkas av buller från den närbelägna järnvägen, men genom att vidta åtgärder, som beskrivs vidare i Planbeskrivningen under Störningar, kan acceptabla ljudnivåer uppnås och goda boendemiljöer skapas.

Skadliga föroreningar finns i begränsad omfattning i marken. De saneras vid ombyggnaden till godkänd nivå för känslig markanvändning, vilket bland annat omfattar boendeändamål.

Inga störande verksamheter finns i angränsning till planområdet.

Områdets läge i staden ger goda förutsättningar för att kunna skapa ett attraktivt bostadsområde med närhet till service och handel.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR – En beskrivning av området idag**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Fastigheten är till sin helhet bebyggd och ianspråktagen. Marken är till stor del grusbelagd eller asfalterad.

#### Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Marken utmed Arbogaån kan vara skredbenägen. Befintliga byggnader inom kvarteret, som byggs om, är tillfredsställande grundlagda och påvisar inga sättningar eller påverkan på omgivande mark.

Vid nybyggnation kommer en geoteknisk utredning avseende skredrisk och lämplig grundläggningsmetod att krävas.

#### Förorenad mark

En markundersökning, SWECO Management Örebro 2011-01-14, visar låga halter av föroreningar. Undersökningen är gjord med utgångspunkt i bostadsändamål och känslig markanvändning.

I två närliggande punkter har funnits föroreningar över Naturvårdsverkets riktlinjer bestående av kobolt och PAH (bly och kvicksilver). Föroreningarna ligger ytligt, över 0,5 meter under markytan. Ingen eller mycket låga risker för människors hälsa och/eller miljön bedöms föreligga inom fastigheten.

### Radon

Enligt kommunens befintliga underlagsmaterial finns inga noteringar om risk för markradon inom planområdet. I samband med bygglovsprocessen ska radonmätning genomföras av fastighetsägaren om det bedöms nödvändigt.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Marken är till största delen påverkad av senare byggnationer.

Om en fornlämning påträffas i samband med grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen i Västmanlands län.

### Tillgänglighet

Nivåskillnaderna inom fastigheten är små.

Tillgängligheten inom fastigheten regleras av gällande lagstiftning.

### Bebyggelseområden

Ingen befintlig bostadsbebyggelse finns inom planområdet.

Silobyggnaderna är idag endast delvis i bruk, men bedöms helt tas ur drift inom en snar framtid. I en kulturmiljöinventering som Länsmuseum genomfört under 2010 pekas silon ut för sitt samhällshistoriska och pedagogiska värde. Silon speglar en del av Arbogas industrihistoria. Siloanläggningens historia finns också beskriven i "Silor i Västmanland" Länsstyrelsen i Västmanlands Län och Västmanlands Läns Museum 2011.

Granngårdens handelsverksamhet pågår i kvarteret och kommer troligen att ligga kvar inom överskådlig framtid.

Grannfastigheterna, Abborren 7, 8 o 9, är bebyggda med industrifastigheter. Även detta område ingår i det som kommunens översiktsplan betecknar som omvandlingsområde mot kontor, bostäder och handel. Dagens verksamheter är mestadels handel och kontor, verksamheter som bowling samt icke störande, lätt industri.

Sedan planarbetet startades har en livsmedelsbutik planlagts och uppförts norr om planområdet.

### Offentlig och kommersiell service

Skolor, daghem, vård- och fritidslokaler samt ett varierat utbud av butiker och övrig service finns i planområdets närområde och i Arboga centrum. Till Arboga centrum väster om planområdet är det bara några minuters gångväg.



## **Friytor**

### Lek och rekreation

Direkt väster om planområdet ligger Carl Bergmans park som har en anlagd lekplats.

## **Gator och trafik**

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Nordväst om planområdet passerar Stureleden (en huvudgata med fyra körfält) i nord-sydlig riktning. Stureleden kopplar ihop Arboga centrum och Centrumleden med Arboga stads nordöstra stadsdelar. Fabriksgatan som avgränsar planområdet i norr är en asfalterad lokalgata i öst-västlig riktning med avfart från Stureleden.

Planområdet är väl trafikseparerat med avseende på oskyddade trafikanter genom direkt tillgänglighet till GC-vägnätet.

### Kollektivtrafik

Till järnvägsstationen är det några minuters promenad. Arboga tillämpar för närvarande anropsstyrd tätortstrafik vilket ger tillgång till buss/taxitransport.

### Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för nuvarande verksamheter löses idag helt inom kvarteret. Angöring till området sker via Fabriksgatan, Ångbåtsgatan och Norra Ågatan.

## **Störningar**

### Buller

En bullerutredning med avseende på trafikbuller har genomförts 2011-02-14 av ÅF-Infrastructure/Ljud och vibrationer.

Byggnaderna utsätts för relativt höga bullernivåer från väg- och tågtrafiken. Vid fasaden närmast järnvägen och Stureleden uppnås 56 - 60 dB(A) ekvivalent och 78 dB(A) maximal ljudnivå.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Inom planområdet finns dagvattenledningar och ett antal brunnar för omhändertagande av dagvatten.

#### Värme

Planområdet är möjligt att ansluta till fjärrvärme.

#### EI

Nätägare är Mälarenergi AB.

#### Avfall

Västra Mälardalens Kommunalförbund ansvarar för avfallshanteringen.

### **PLANFÖRSLAG**

#### **Strandskydd**

Detaljplanen föreslår att strandskyddet för den kvartersmark som ligger inom 100 meter från Arbogaån, upphävs med hänvisning till Miljöbalkens särskilda skäl nummer 1 (7 kap 18§).

”Det område som upphävandet eller dispensen avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

En planbestämmelse införs om att strandskyddet ska upphävas inom kvartersmarken, eftersom marken inom planområdet redan är ianspråktagen.

#### **Bebyggelseområden**

Planen föreslår en exploateringsgrad om 40 procent av fastigheten för centrumändamål med bostäder och handel. I centrumändamålet inryms bland annat kontor, restauranger, hotell och samlingslokaler. För handeln inryms viss produktion av varor.

Syftet med planbeteckningen är i första hand att möjliggöra för ombyggnad av den nyare silon till bostäder, med kompletterande verksamheter som kontor, restaurang och hotell i byggnaden. Därför tillåts bebyggelse lokalt i 12 och 13 våningar med högsta byggnadshöjd om 42 och 48 meter. Den äldre av silobyggnaderna är inte i ett skick som gör den möjlig att bevara och bygga om. Dålig betongkvalitet, anfränt armering samt en alltför liten diameter på silorören (för att kunna nyttja dessa till lämpliga verksamheter) innebär att förutsättningar för ett bevarande inte föreligger.

I den norra halvan av detaljplanen ges, i övrigt, förutsättningar för bebyggelse i 3 våningar med en högsta byggnadshöjd om 12 meter. För den byggnad som ligger i planområdets nordvästra hörn, det gamla säcklagret, finns önskemål om att kunna återanvända byggnaden för exempelvis handel med viss tillverkning av produkter för försäljning.

Komplementbyggnader som ligger i direkt anslutning till silon bedöms också behöva rivas bort för att uppnå en rationell användning av de ytor som kvarstår. Bland annat har dagsljusmöjligheter till framtida bostäder och kontor varit en förutsättning för bevarande.

Befintlig handelsverksamhet i den södra delen av planområdet kan förväntas bestå, men planförslaget ger möjligheter till en komplettering av bebyggelsen med bostäder i 2 våningar, med en högsta byggnadshöjd om 9 meter.

För ny bebyggelse begränsas byggrätten med en 6 meter prickad zon ut mot gatorna i norr och väster och med 4,5 meter mot Norra Ågatan och grannfastigheten i öster.

#### *Utseende*

Materialvalet i fasader hos ny bebyggelse, men även vid fasadbyte hos befintlig bebyggelse, ska vara puts eller tegel med en karaktär som knyter samman kvarteret med befintliga, äldre industribyggnader i området. En utseendebestämmelse för ny bebyggelse har lagts in i planförslaget.

#### *Varsamhet*

Vid rivning av befintlig silo (även delar av) ska exploatören genomföra en kulturhistorisk dokumentation, som kompletterar de inventeringar som gjorts på senare år, för att få en heltäckande bild av områdets bebyggelse och den verksamhet som bedrivits där.

Då siloområdet utgör en viktig del i Arbogas moderna historia är det betydelsefullt att de delar av silobyggnaderna som bevaras har kvar sin karaktär. Detta innebär till exempel att byggnadens form, med de rundade silorören, ska kunna läsas av även om byggnaden förses med balkonger. En varsamhetsbestämmelse för bebyggelsens karaktärsdrag har lagts in i planförslaget.

### **Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inga förändringar i befintliga gatunät krävs inför omvandlingen av kvarteret.

Kommunen har dock en önskan om att på sikt stänga av Norra Ågatan för trafik på grund av rådande ras- och skredrisk.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för kvarterets behov, bostäder och verksamheter, ska lösas inom fastighetens kvartersmark.

Befintliga in- och utfarter mot Fabriksgatan och Ångbåtgatan behålls, medan planområdets gräns mot Norra Ågatan stängs för in- och utfartstrafik.

## Störningsskydd

### Buller

I Boverkets skrift "Buller i planeringen – Allmänna råd 2008:1" står:

*"Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dB(A), under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dB(A) vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida."*

I "Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" anger Boverket när det gäller planerade bostäder med 60 – 65 dB(A) ekvivalentnivå:

*"Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 60 dB(A), under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dB(A) vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.*

*Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dB(A). Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dB(A) utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dB(A) vid fasad, normalt för lägenheter på de övre våningsplanen. 50 dB(A) bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor."*

Boverket berömmar vidare arbetet med Trafikbuller och planering och anser att metoden med kompenstationstänkande och Ljudkvalitetspoäng kan användas vid värdering av bullerfrågorna i planeringen.

Boverkets allmänna råd, avseende buller i bostäder, ger stort utrymme för olika tolkningar och olika bedömningar från fall till fall. Följande fakta bör, enligt bullerutredningen, uppmärksammas:

- Det är i princip inte möjligt att bygga bostadsområden som klarar riksdagens riktvärde 55 dB(A) vid alla fasader. Vid en trafikmängd över 800 fordon/dygn överstiger ekvivalentnivån 55 dB(A) på 10 m avstånd.
- Det är mycket svårt att uppnå ekvivalentnivåer lägre än 45 – 50 dB(A) på någon sida av bostäder i tätbebyggelse eller inom några km avstånd från större trafikleder. Bakgrundsnivån, "bullerregnet" från mer avlägsna trafikleder är ofta högre än 45 dB(A).



För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelse:

Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. (50 dB(A) ska eftersträvas.)
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.
- Gemensam uteplats i marknivå, mot tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad), anordnas för bostäderna.

(Dimensionerande bullernivåer är på 25 m avstånd från närmaste spårmitt, oskärmat, 67 dB(A) ekvivalentnivå och 90 dB(A) maximalnivå samt på 10 m avstånd från vägmitt Stureleden 62 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 82 dB(A) maximal ljudnivå)

För planområdet bör bullerdämpande åtgärder som inglasade balkonger, ljuddämpande materialval och fasadutformning samt lämplig planlösning göra att riktvärdet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, uppnås.

En gemensam uteplats i markplan med högst 45 dBA vid fasad (i söder) anordnas om byggnaderna nyttjas för bostadsändamål.

Godkänd ljudnivå inomhus uppnås till exempel genom att välja fönster med rätt ljudklass. Silobyggnadens betongstomme håller generellt hög ljudklass tack vare sin massa.

(Kraven inomhus avser Ljudklass B. I svensk standard SS 25267 anges värden för ljudklassning av bostäder. Ljudklass C uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass B innebär 4 dB lägre nivåer inomhus och Ljudklass A ytterligare 4 dB lägre nivåer.)

## **Natur**

### **Mark och vegetation**

Planförslaget innebär en betydande förändring i markbehandlingen inom planområdet. För att bostäderna ska få en god närmiljö kommer stora ytor att omvandlas till trädgårdsmark med gräs, träd och buskar.

Hela markplaneringens intryck kommer att vara mer småskaligt än i dagsläget.

### Geotekniska förhållanden och föroreningar

Vid nybyggnation kommer en geoteknisk utredning avseende skredrisk och lämpligt grundläggningsmetod att krävas.

Vid en exploatering ska en sanering av förorenade markområden genomföras. Saneringsnivån för bostadsändamål och känslig markanvändning ska uppnås. Saneringsarbeten av förorenad mark är anmälningspliktiga till Miljökontoret i kommunen. Hanteringen av material och massor vid saneringen samråds med miljökontoret.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Kommunen kommer att kräva en översikt av dagvattenhanteringen inom planområdet vid ny- och ombyggnad.

Dagvatten ska renas och fördröjas på den egna fastigheten i enlighet med tekniska förvaltningens riktlinjer om LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten).

Vid bygglovsprövning skall exploitören redovisa en särskild utredning om hur dagvattnet hanteras.

Exploitören ska samråda med kommunens VA-avdelning i samband med framtagandet av utredningen.

Om nya förbindelsepunkter för dag, vatten och spill behöver upprättas sker det i samråd mellan fastighetsägaren och kommunen.

#### Värme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet och möjlighet till att ansluta finns.

### Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från det att den har vunnit laga kraft.

### PLANENS KONSEKVENSER

– *En samlad beskrivning*

Ett genomförande av planförslaget innebär att översiktsplanens intentioner om att omvandla aktuellt område från industrimark till bostads- och kontorsområde delvis fullföljs.

Planområdet kommer att saneras, städas upp och planteras och det kommer att skapas en positiv boendemiljö för ett antal människor med god närhet till centrum och service, i direkt anslutning till rekreativa stråk.

Genom tillvaratagandet och ombyggnaden av delar av siloområdets bebyggelse kommer en viktig del i Arbogas industrihistoria att bevaras.

Kommunens checklista för barnkonsekvenser har gått igenom under framtagandet av detaljplanen och den samlade bedömningen är att detaljplanen har en positiv inverkan ur ett barnperspektiv då den innebär att en industriverksamhet försvinner och platsen befolkas. Det innebär också att barnfamiljer har möjlighet att flytta in i närheten till lekplatser, service och kommunikationer.

Planförslaget innebär en god hushållning med mark i och med att planen möjliggör för nya funktioner och bebyggelse på en redan ianspråktagen plats där befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Nya verksamheter och kommersiell service kommer att bidra positivt till Arboga stadskärnas blandade utbud av service, handel, företag och bostäder.

Bullerreducerande åtgärder vidtas, i och runt byggnaderna, för att minimera störningarna från väg- och spårtrafik och garantera människors hälsa.

Strandskyddets upphävande inom kvartersmarken får inga konsekvenser, utöver dagens, då området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett nollalternativ innebär att fastighetsägaren på sikt kommer att riva alla silobyggnader och att ett landmärke i staden samt en del av Arbogas historia kommer att försvinna.

Dagens industriändamål strider mot intentionerna i översiktsplanen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är framtagen av arkitektiva AB genom arkitekt Agneta Niklason. Medverkande tjänsteman från Arboga Kommun har varit:

Frida Hammarlind	Planarkitekt
Ulrika Jansson	Planchef
Bo Antonsson	Teknisk chef
Mikael Norman	Projektchef
Lars-Gunnar Felldin	VA-chef
Charlotte Enarsson	VA-ingenjör

**Arboga 2012-10-29**

Ulrika Jansson  
Planchef

Agneta Niklason  
arkreativa AB





Tekniska förvaltningen  
Planavdelningen

Antagande 2012-09-27  
Laga kraft 2012-10-29  
Arkiv Nr EII-3/2012  
DNr TN 16/2010-214

Detaljplan för  
ABBORREN 5  
ARBOGA KOMMUN  
VÄSTMANLANDS LÄN

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen har påbörjats med enkelt planförfarande men övergår efter samrådet till normalt planförfarande.

Samråd	september-oktober 2011
Utställning	februari - mars 2012
Antagande KF	september 2012
Laga Kraft	oktober 2012

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Lägesbestämning

Abborren 5 ligger i centrala Arboga norr om Arbogaån, i höjd med Herrgårdsbron, och söder om järnvägen.

Detaljplanens begränsning utgörs av fastighetsgränsen för Abborren 5. Fastigheten gränsar i norr, söder och väster till kommunal gatumark. Öster om fastigheten ligger Abborren 7, en bebyggd industrifastighet.

#### Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Fastighetsägaren har hela ansvaret för att initiera och verkställa ett genomförande av detaljplanen.

Mälarenergi ansvarar för elförsörjningen av området och Arboga Energi för fjärrvärmeförsörjningen.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastigheten belastas av ledningsrätt till förmån för Mälarenergi Elnät AB. Ledningsområdet läggs fast med ett u-område i detaljplanen. Eventuell flytt av ledningar utföres och bekostas av exploatören i samråd med Mälarenergi.

Telia Sonera Skanova Access AB har kablar på fastigheten. Eventuell framtida flytt av teleanläggningen inom området till följd av detaljplanen utföres och bekostas av exploatören i samråd med Telia Sonera Skanova Access AB.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Arbetet med att upprätta detaljplaneförslaget bekostas av fastighetsägaren. Nyttjande av kommunens kartunderlag för detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Alla utredningar för planförslagets upprättande och genomförande bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för VA, renhållning och fjärrvärme erläggs av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### **Tekniska utredningar**

En trafikbullerutredning för kvarteret Abborren är utförd av ÅF-infrastructure, dat. 2011-02-14. Bullerdämpande åtgärder ska utföras av fastighetsägaren för att uppnå angivna riktvärden enligt planbeskrivningen.

En miljöteknisk markundersökning inom kvarteret Abborren är utförd av SWECO Management, daterad 2011-01-14.

Vid en exploatering av området ska sanering av förorenade markområden genomföras. Saneringsnivån för bostadsändamål och känslig markanvändning ska uppnås. Saneringsarbeten av förorenad mark är anmälningspliktiga till Miljökontoret i kommunen. Exploatören ansvarar för, och samråder med miljökontoret om, hanteringen av material och massor vid saneringen.

Vid nybyggnation ska geoteknisk utredning för val av lämpligt grundläggningssätt initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Mätningar av markradon ska utföras av fastighetsägaren om det bedöms nödvändigt.

Eventuell fjärrvärmeanslutning utförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Plankonsult är Agneta Niklason, arkreativa ab

agneta@arkreativa.se 070-638 19 56

Kommunens handläggare är planarkitekt Frida Hammarlind

frida.hammarlind@arboga.se 0589 - 870 99

**Arboga 2012-10-29**

Ulrika Jansson  
Planchef

Agneta Niklason  
Plankonsult