



ARBOGA KOMMUN

Upprättad: 2017-11-28

Laga kraft 2017-12-28

ArkivNr: EII- 2/2017

DNR: 152/2017-214

Detaljplan för del av fastigheten Prästgårdet 2:1

ARBOGA KOMMUN
VÄSTMANLANDS LÄN



Planbeskrivning - Antagandehandling
Standardförfarande

HANDLINGAR

Handlingar i samrådsutskick

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:250 (A1), 1:500 (A3)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är en karta som innehåller juridiskt bindande bestämmelser. Plankartan och bestämmelserna kan till exempel reglera var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnaders utformning såsom byggnadshöjd och maximal byggrätt med mera.

Till en detaljplan finns alltid en obligatorisk planbeskrivning. Detta dokument avser förklara detaljplanens syfte, innehåll och hur planen är avsedd att genomföras, samt följderna av dess genomförande. Planbeskrivning har ingen självständig rättsverkan.

Innehåll

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANDATA	1
LÄGESBESTÄMNING	1
MARKÅGOFÖRHÅLLANDEN OCH AREAL	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	2
ÖVERSIKTSPLAN OCH RIKSINTRESSEN	2
DETALJPLANER/OMRÅDESBESTÄMMELSER/FÖRORDNANDEN	2
GRÖNSTRUKTURPLAN	2
BOENDEPLAN	2
BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	2
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
MARK OCH NATURMILJÖ	3
MARKENS BESKAFFENHET	3
NY BEBYGGELSE	4
GATOR OCH TRAFIK	5
TEKNISK FÖRSÖRJNING	5
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	7
NATUR/LANDSKAPSBILD	7
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN	7
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNKONSEKVENSER	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TIDPLAN	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER	8
TEKNISKA FRÅGOR	9
PLANEKONOMI	9

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Arboga råder bostadsbrist och bostäder av varierande typer och upplåtelseformer efterfrågas. Enligt översiktsplanen vill kommun att 550 nya bostäder byggs fram till och med 2030. Planområdet har ett centralt läge med närhet till ett stort antal samhällsfunktioner vilket gör området attraktivt för bostadsbebyggelse.

Den gällande detaljplanen för den aktuella delen av fastigheten Prästgårdet 2:1 anger områdets användning som allmän platsmark. I enlighet med detaljplanen finns i nuläget ingen bebyggelse, utan marken består av en öppen gräsyta.

Syftet med detaljplanen är att ytterligare utveckla området vid Kakuberget och möjliggöra för en fortsatt etablering av bostäder i centrumnära lägen.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget strax norr om Arbogas järnvägsstation och avgränsas av fastigheten Diakonen 6 till öster, Bondegatan i norr, fastigheten Prästgårdet 2:4 i väster samt Kakuberget i söder.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH AREAL

Planområdet upptar en areal på cirka 1700 kvadratmeter och omfattar en del av fastigheten Prästgårdet 2:1 för vilken Arboga kommun är lagfaren ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN OCH RIKSINTRESSEN

I översiktsplanen från 2009 framhålls det att förtätning av staden skall ske i anslutning till befintlig infrastruktur och placeras och utformas på ett sätt som tar hänsyn till stads- eller landskapsbilden, natur- och kulturvärden samt till platsens historiska identitet. Detaljplanens syfte stämmer överens med översiktsplanen mål och intentioner om att:

- Arboga kommun ska erbjuda en inspirerande mångfald av attraktiva och trygga boendemiljöer
- Arboga kommun ska vara en trygg och säker kommun att leva i med en väl utvecklad offentlig service.

Planområdet berörs inte av något riksintresse, men riksintresse för kulturmiljö (Arboga stadskärna) ligger ca 700 meter från planområdet.

DETALJPLANER/OMRÅDESBESTÄMMELSER/FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs uteslutande av detaljplan EII-4/1957 vilken anger användningen som allmän plats, park eller plantering.

GRÖNSTRUKTURPLAN

I Arboga kommuns grönstrukturplan som antogs 2009-06-17 pekas Kakuberget med sina artrika torrängar ut som värdefull naturmark i stadsbilden vilket bör bevaras i största möjliga mån. Detta är tagit i beaktande i detaljplanen.

BOENDEPLAN

Arboga kommun har tagit fram en Boendeplan i syfte att ge en samlad bild av hur utbud och efterfrågan på bostäder ser ut i Arboga. En av riktlinjerna är att främja nyproduktion, främst i centrala och attraktiva lägen för att skapa förutsättningar för flyttkedjor och frigöra befintliga småhus. Planförslaget stämmer överens med boendeplanens syften.

BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte har genomförts. Slutsatsen av behovsbedömningen är att planens genomförande inte bedöms innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § MB. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i 4 kap. 34 § PBL.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH NATURMILJÖ

Planområdet ligger i de norra delarna av Arboga tätort, omgivet av bostadsbebyggelse. Naturen inom området består till stora delar av en plan och öppen yta som är gräsbeväxt. Områdets södra delar som har användningen natur berör en del av Kakubergets hällar. I kommunens gröstrukturplan nämns Kakuberget med sin kalkrika berggrund som en artrik miljö. Torrängarna och hällarna på berget utgör livsmiljö för den sällsynta och värdefulla Hällebräckan. Med natur som användning säkerställs att nuvarande levnadsförhållanden fortsätter råda.



Planområdet sett från Väster

MARKENS BESKAFFENHET

Geoteknik och radon

För planområdet finns två geotekniska undersökningar utförda år 1954 och 1983 som visar att marken har ett ytskikt som består av ett lager torrskorpelera på cirka en meter. Under detta lager finns lös- medelfast lera som troligtvis vilar på morän. Ingen riskbedömning gällande radon har gjorts för området.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området. Om det vid grävarbeten påträffas föroreningar skall ansvarig tillsynsmyndighet kontaktas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skulle en fornlämning påträffas vid exempelvis markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

Teknisk anläggning

Den del av planområdet som är markerat som E-område (teknisk anläggning) innefattar ett skåp för telekommunikation. Skyddsavstånd runt skåpet är inte nödvändigt beroende på att dess funktion inte utgör någon potentiell fara.

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av obebyggd mark med närhet till Arbogas stadskärna. I direkt anslutning öster och väster om planområdet finns bostäder i form av ett antal mindre fristående villor. Husen öster om planområdet har karaktär som stämmer överens med byggnadsideal som rådde under 1960- och 70-talet medan husen i västlig riktning har en äldre karaktär. Samhällsfunktioner i form av handel och offentlig service återfinns i centrum som ligger cirka 700 meter söderut.

NY BEBYGGELSE

Användning av kvartersmark

Kvartersmarken kommer att planläggas med användningen bostäder. Största byggnadsarea för bostadsbebyggelse är 40 % av fastighetsarean, med en byggnadshöjd på maximalt 6.5 meter. För komplementbyggnad (garage, förråd) medges en totalhöjd på 4.5 meter och största byggnadsarean till 50 m². Vid uppförande av ny bebyggelse ska denna placeras 4,5 meter från gata och/eller fastighetsgräns. Komplementbyggander placeras minst 2 meter från grannfastighet. Avståndet mellan gata och garage/carport med utfart direkt mot gata ska vara minst 6 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas så att de passar in i den befintliga omgivningen, material såsom trä, sten och tegel får användas. Tak utformas med plåt, sedum eller tegel. Endast källarlösa hus tillåts inom planen. Bestämmelse har införts om en lägsta takvinkel på 8 grader samt en högsta takvinkel på 45 grader.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet är god eftersom befintlig infrastruktur för transporter när det gäller både bil och cykel finns att tillgå i direkt anslutning till området. Inga höjdskillnader, som skulle kunna försämra tillgängligheten, förekommer i området.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Bondegatan avgränsar planområdet i norr och kan fungera som anslutning till det befintliga gång- och cykelvägnät som finns i början och slutet av gatan.

Kollektivtrafik

Arboga stationsområde är beläget ca 600 meter från planområdet. För persontrafik på järnväg finns tåg på sträckan Stockholm-Göteborg, Mälardalensbanan och Svealandsbanan. Järnvägstrafiken kompletteras med anslutande busstrafik för regional kommunikation. I Arboga stad finns anropsstyrd tätortstrafik som trafikeras av taxi inom en radie av fyra kilometer från centrum.

Parkering, in- och utfarter (varumottagning)

Huvudinfarten till området är lokaliserad mot Bondegatan vilket i sin tur kopplas ihop med Tulegatan strax väster om planområdet. Parkeringar ska anordnas inom den egna fastigheten av exploatören.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för teknisk försörjning till planområdet är goda. Kommunalt VA finns tillgängligt i planområdet och ny bebyggelse ska anslutas dit. Områden som betecknas *u* i plankarta ska vara reserverat för allmänna ledningsdragningar och får därför inte bebyggas.

Dagvatten omhändertas med fördel lokalt inom den egna fastigheten och ansluts till nätet för dagvattenhantering som finns i anslutning till planområdet.

Värme och elförsörjning

Fjärrvärmesystem finns utbyggt till närliggande områden och ny bebyggelse kommer att anslutas till detta. Västra Mälardalens energi och miljö AB ansvarar för detta. Elförsörjningen ansvarar Arboga Mälarenergi Elnät AB för.

IT-infrastruktur, tele, bredband

Förutsättningarna för teknisk försörjning till planområdet är goda och fiber finns i angränsande bostäder till planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska utföras i enlighet med kommunens gällande renhållningsordning. Där finns regler för hur avfall ska sorteras och omhändertas i Arboga kommun. Vafab Miljö kommunalförbund ansvarar för kommunens renhållning och omfattar insamling, transport och behandling av hushållsavfall. Ett genomförande av detaljplanen innebär avfall från ett mindre antal nya hushåll boende.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

NATUR/LANDSKAPSBILD

En utveckling av planområdet kommer att medföra en mindre förändring av landskapsbilden. Från att ha varit ett öppet landskapsrum nära stadens centrala delar övergår det till att bli en del av de omkringliggande bostadskvarteren.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Lokaliseringen av det nya området innebär att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas. Läget är centralt med goda förutsättningar för ett minskat bilberoende.

SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNKONSEKVENSER

Ett genomförande av plan har en positiv inverkan på samhället i stort och bidrar till att minska bristen på bostäder. En inflyttning av nya invånare möjliggörs – antingen genom direkt inflyttning till det nya området eller indirekt genom att flyttkedjor skapas. I och med att det uppstår nya möjligheter för människor att flytta till Arboga kan antalet invånare komma att öka, vilket bidrar till bland annat förbättrat serviceunderlag, utökade arbetstillfällen, utökad barn-/skolomsorg, förbättrad gemenskap och ett rikare socialt liv.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN

Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Samrådstiden skedde mellan den 18 september till den 2 oktober 2017. Efter samrådet skickas även en underrättelse ut om en sista möjlighet att under tre veckor granska förslaget och yttra sig. Därefter föreslås detaljplanen antas i tekniska nämnden. Nedan redogörs för ett preliminärt tidsschema för planprocessens gång och instanserna för beslut.

Samråd → Granskning → Beslut om antagande → Laga kraft

18 september – 2 oktober	1 november – 22 november	<u>TNAU</u> 22 november 2018	<u>TN</u> 6 december 2018	28 december 2018
-----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	------------------------

Politiska instanser

TNAU = tekniska nämndens arbetsutskott

TN = tekniska nämnden

När detaljplanen antagits i tekniska nämnden följer tre veckors överklagandetid innan detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från det datum beslutet att anta planen vunnit laga kraft. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras mot berörda fastighetsägares vilja annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för anläggning, drift och underhåll av dessa. Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen ansvarar i förekommande fall för utbyggnad av gata och vatten- och avlopp fram till fastighetsgräns. Mälardalens energi och miljö AB ansvarar för fjärrvärmeförsörjningen i området och Arboga Mälarenergi Elnät AB för el.

FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Markförsörjning

Arboga Kommun står som lagfaren ägare för Fastigheten Prästgårdet 2:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt FBL (fastighetsbildningslagen) krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Fastighetsbildning sker i form av avstyckning. Kvartersmarken styckas av från fastigheten Prästgårdet 2:1. Därefter sker avstyckning efter behov av lämpliga fastigheter inom kvartersmarken. Fastighetsbildningen initieras och bekostas av Arboga kommun. Fastighetsbildningen söks hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Inom planens u-områden skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrättshavaren ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina respektive ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk- och radonundersökning utförs och bekostas av exploatören inom kvartersmark om så bedöms nödvändigt.

PLANEKONOMI

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inom kvartersmark bekostar kommande exploatör detaljplanens genomförande. Ett iordningsställande av allmänplatsmark enligt planen finansieras av kommunen.

Inom kvartersmark bekostar exploatören/den enskilde fastighetsägaren detaljplanens genomförande. VA-avgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Arboga kommun åtar sig kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Revidering

Efter samråd och granskning har texten i planbeskrivningen reviderats och förtydligats i textavsnitten: mark och naturmiljö, teknisk anläggning, avfall samt tidsplan

I plankartan har ändringar gjorts efter samråd och granskning enligt följande: Planområdets utbredning har minskat, vilket även gäller prickmark, u-området samt kvartersmarken. En del av kvartersmarken har ersatts med användningen natur.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är framtagen av Arboga kommun, tekniska förvaltningen genom planarkitekt Johan Karlsson

Arboga 2017-11-28

Planarkitekt
Johan Karlsson

Teknisk chef
Mimmi Hodzic