



ARBOGA KOMMUN

Upprättad 2017-11-21

Laga kraft 2018-04-05

ArkivNr: EII-3/2018

DNR 134/2017-214

Detaljplan för Vasahallen

ARBOGA KOMMUN
VÄSTMANLANDS LÄN



PLANBESKRIVNING - Antagandehandling

Standardförfarande

Handlingar

Handlingar i samrådsutskick

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:800 (A1) 1:1600 (A3)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

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
BAKGRUND	1
SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANDATA	2
LÄGESBESTÄMNING	2
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH AREAL	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	2
ÖVERSIKTSPLAN OCH RIKSINTRESSEN	2
DETALJPLANER/OMRÅDESBESTÄMMELSER/FÖRORDNANDEN	2
GRÖNSTRUKTURPLAN	2
BEHOVSBEDÖMNING SAMT MILJÖPÅVERKAN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
MARK, PARK OCH NATUR	3
FRIYTOR/ LEK OCH REKREATION	3
MARKENS BESKAFFENHET	3
BEFINTLIG BEBYGGELSE	4
UTEMILJÖ	4
TILLGÄNGLIGHET	4
GATOR OCH TRAFIK	4
TEKNISK FÖRSÖRJNING	5
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	5
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN	6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	6
TIDPLAN	6
ANSVARSFÖRDELNING/HUVUDMANNASKAP	6
FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	6
PLANEKONOMI	7

PLANBESKRIVNING

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

I och med att det har skett en bolagisering av kommunens fastighetsverksamhet säljs en del av kommunens fastigheter till det kommunala fastighetsbolaget. Detta medför att en detaljpanelläggning och fastighetsreglering är nödvändig för att plankartans bestämmelser ska stämma överens med markförsäljningen och de nya ägandeförhållanden som gäller på platsen.

Syfte och huvuddrag

Planområdet är sedan tidigare planlagt och utbyggt. Området består av Vasahallen med en del av omkringliggande grönområden samt parkering och en del av Skandiatgatan. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för fastighetsreglering. Bakgrunden till detta är att det skett en bolagisering av kommunens fastighetsverksamhet. I och med denna bolagisering säljs en del tidigare kommunala fastigheter till bolaget, vilket medför att fastighetsreglering behövs göras.

Den nya detaljplanen innebär vissa justeringar, dels för kvartersmarkens omfattning, men även för kvartersmarkens ändamål. I huvudsak befäster den nya detaljplanen endast de rådande förhållandena och innebär inga större förändringar.

Parkeringsyta som tidigare varit på allmän platsmark avses inkluderas i kvartersmark. En del av planområdet har i gällande plan användning idrott, denna ska fortsatt tillåtas.

Viss justering av gränserna för kvartersmark sker, där en del områden som tidigare varit allmän platsmark blir kvartersmark och vice versa.

För att ändringarna ska vara tydliga upprättas en ny detaljplan som ersätter tidigare plan EII- 6/1979.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om järnvägen i stadsdelen Ladubacksgårderna, ca 800 meter från Arbogas stadskärna. Planområdet avgränsas i norr av ett parkområde och ett naturområde i söder. Skandiegatan som delvis ingår i planområdet utgör den västliga avgränsningen och Vasagymnasiet utgör den östra. Avgränsningen för planområdet sker med tanke på fastighetsregleringen som i och med detaljplanen ska möjliggöras.

Markägoförhållanden och areal

Planområdets areal uppgår till ca 2.5 hektar och omfattar i huvudsak två fastigheter, Ladubacksgårderna 1:2 samt Ladubacksgårderna 1:27. Arboga kommun är lagfaren ägare för båda fastigheterna.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och riksintressen

I kommunens översiktsplan från 2009 framhålls att Arboga har som mål att erbjuda ett varierat utbud av mötesplatser och aktiviteter inom kultur, fritid och rekreation. I översiktsplanen fastställs att kultur, fritid och föreningsliv framstår som allt viktigare faktorer för att skapa attraktivitet vid val av boende och livsmiljö och därmed också allt viktigare för tillväxten i kommunen.

Detaljplaneområdet är i linje med översiktsplanens intentioner om att erbjuda ett varierat utbud av kultur, fritid, rekreation och föreningsliv.

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner/områdesbestämmelser/förordnanden

Planområdet berörs primärt av en detaljplan.

EII-6/1979 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan över Ladubacksgårderna, område vid Skandiegatan.

Kvarteretsmark inom detaljplanen avser användning såsom allmänt ändamål, idrott, garage, parkering, gatutrafik samt handel. Allmänt ändamål avser anlagd park eller plantering, gång- och cykelvägar samt parkering

Grönstrukturplan

Arboga kommun har tagit fram en grönstrukturplan för hela kommunen med syfte att beskriva och identifiera värden inom grönstrukturen samt ange mål och riktlinjer för hur värdena ska bevaras och utvecklas. Området

runt Vasahallen pekas i grönstrukturplanen ut som en viktig aktivitetspark. Vidare nämns att ett berikande av parken med inbjudande sittplatser och varierande växtlighet skulle kunna utveckla området till en stadsdelspark utan att funktionen som aktivitetspark påverkas negativt.

Behovsbedömning samt 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, park och natur

Genom planområdet stäcker sig ett parkstråk från väster till öster. Parken är en viktig aktivitetspark som utgörs av öppna gräsytor med inslag av trädplanteringar längs cykelvägarna.

Detaljplanen medger inga större förändringar rörande de öppna ytorna eller grönskan som helhet inom planområdet. Den förändring som sker är att delar av parkområdet som finns i anslutning till Vasahallen och dess parkering ska ingå i kvartersmark. Konsekvensen av detta blir att ansvaret för skötsel ligger hos fastighetsägaren.

Friytor/ lek och rekreation

I anslutning till Vasahallen finns en öppen gräsyta som lämpar sig väl för spontanidrott och fysisk aktivitet.

Markens beskaffenhet

För området finns geotekniska undersökningar utförda:

1. av Kjessler & Mannerstråle AB år 1981-08-29 för, Kv Syrenen

Av denna undersökning framkommer det olika jordlager. Överst finns ett lager matjord med en tjocklek på 0.2 m. Under detta ligger ett lerlager på upp till 15.5 m där de översta 1.5 m består av torrskorpelera. Leran vilar i sin tur på 2-3 m morän. Grundläggning med pålar rekommenderas för att undvika sättningar.

2. av Kjessler & Mannerstråle AB år 1980-09-08 för
Ladubacksgårderna 1:27

Av denna undersökning framgår det den nordöstra delen av området består av ett ytligt jordlager av torrskorpelera med ett djup på ca 0,7 - 1,5 m djup. Detta underlagras av blockig morän. I den södra och västra delen ökar tjockleken på lerlagret och uppgår på vissa platser till 16 m. Hela området har ett ytligt lager av matjord.

Radon

Någon känd uppgift om markföroreningar eller radon finns ej. Uppförande av ny bebyggelse sker med radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området

Fornlämningar

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

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig verksamhet etablerad. Denna består av idrottsanläggningen Vasahallen. Planbestämmelser som ersätter tidigare bestämmelser innebär ingen förändring av nuvarande förhållanden gällande bebyggelsen.

Utemiljö

I anslutning till Vasahallen finns en öppen gräsyta som lämpar sig väl för spontansport och fysisk aktivitet. En utformning som uppmanar till fysisk aktivitet är ett positivt inslag för verksamheterna i området.

Tillgänglighet

Byggnaderna inom planområdet är av offentlig karaktär, vilket innebär att en större vikt har lagts på att byggnaderna ska kunna nå smidigt och är därmed tillgänglighetsanpassade. Marken inom planområdet och omkringliggande markytor är relativt plant och framkomligheten är god med asfalterade gång- och cykelvägar. För att säkra en god tillgänglighet införs x-områden på kvartersmark där allmänna gång- och cykelstråk behövs.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är välutbyggt i denna del av Arboga och det finns goda kopplingar till andra delar av staden. Huvuddelen av området som detaljplanen berör angör till infartsleden Skandiatgatan. Detaljplanen avser ej

förändra gatu- eller cykelförutsättningarna eftersom det redan är väl utbyggt, och säkrar därför endast de befintliga gång- och cykelstråken.

Kollektivtrafik

Arboga stationsområde är beläget ca 500 meter från planområdet. För persontrafik på järnväg finns tåg på sträckan Stockholm-Göteborg, Mäljarbanan 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för teknisk försörjning till planområdet är goda. Såväl VA, fjärrvärme, fiber och el finns i angränsande bebyggelseområden. Markområden som har beteckningen *u* i plankarta ska vara reserverat för allmänna ledningsdragningar och får därför inte bebyggas.

Värme och elförsörjning

Fjärrvärme finns tillgängligt. Inom området finns olika ledningsstråk med fjärrvärme och el/tele.

IT-infrastruktur, tele, bredband

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

Avfall

I Arboga kommuns renhållningsordning finns regler för hur avfallet ska sorteras och omhändertas och avfallshanteringen ska utföras i enlighet med renhållningsordningen. VafabMiljö kommunalförbund är renhållningsansvariga i Arboga kommun och svarar för att renhållningen och avfallshanteringen fungerar i kommunen. Ett genomförande av planen innebär ingen förändring av mängden avfall som hanteras.

Konsekvenser av planens genomförande

En ny detaljplan ersätter den tidigare planen EII- 6/1979. Konsekvenserna av föreslagen detaljplan blir att parkering som nyttjas av de etablerade verksamheterna inom planområdet inte längre ska innefattas i allmän platsmark, därmed övergår ansvaret för underhåll från kommunen till fastighetsägaren. I och med detaljplanen möjliggörs en fastighetsreglering i enlighet med den nya planen.

Plangränser förändras något från tidigare plan. Områden som tidigare varit kvartersmark övergår till parkmark och vice versa. Parkering övergår från allmän platsmark till kvartersmark. I övrigt fastställs rådande förhållanden. Byggrätterna förändras inte från föregående detaljplaner och området bedöms i stort sett utbyggt, med viss möjlighet till utbyggnad. Fortsatt tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik genom kvartersmarken säkras med x-områden.

Konsekvenser för miljön

Inga förändringar för miljön kommer ske med denna förändrade detaljplan.

Genomförandeåtgärder

Tidplan

I en detaljplan ska en tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras anges, vilket kan vara mellan 5-15 år. Eftersom detta handlar om ett redan befintligt och utbyggt område fastställs genomförandetiden till 5 år. Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt och risken för att detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs är liten. Efter att genomförandetiden löpt ut är byggrätten mer osäker och rätt till ekonomisk kompensation för inskränkningar av ens byggrätt utgår. För de detaljplaner som avses ersättas har genomförandetiderna löpt ut.

Samråd → Granskning → Beslut om antagande → Laga kraft

22 nov – 13 dec	16 jan – 31 jan	<u>TNAU</u> 21 feb	<u>TN</u> 7 mars	28 mars - 2018
--------------------	--------------------	-----------------------	---------------------	-------------------

Politiska instanser

TNAU = tekniska nämndens arbetsutskott

TN = tekniska nämnden

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för anläggning, drift och underhåll av dessa. Fastighetsägaren ansvarar för planområdets kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen (FBL) krävs och detta initieras av Arboga kommun och betalas av Kommunfastigheter i Arboga AB. Fastighetsbildning söks hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering erfordras enligt FBL för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. I och med denna detaljplan planläggs tidigare allmän

platsmark i södra delen av fastigheten Ladubacksgårderna 1:2 som kvartersmark och överförs till fastigheten Ladubacksgårderna 1:27.

Tidigare kvartersmark inom del av Ladubacksgårderna 1:27 planläggs som allmänplats mark och överförs till Ladubacksgårderna 1:2.

Inom kvartersmarken skapas markreservat, x, till förmån för Ladubacksgårderna 1:2 och belastar Ladubacksgårderna 1:27. Detta markreservat säkerställer framtida möjlighet för allmänheten att till fots och cykel röra sig genom området i ett sammanhängande stråk. Ett område markerat med x ger inte automatiskt upphov till någon rättighet utan innebär att det behöver bildas ett servitut genom fastighetsreglering eller 49§ anläggningslagen. Ansvar och underhåll för x område regleras vid framtida servitut.

Ledningsrätt

Ladubacksgårderna 1:2, belastas av ledningsrätten 1984-645.1 avseende starkström. Utöver befintlig ledningsrätt finns ledningar avseende fiber/tele och fjärrvärme som inte har ledningsrätt. Ledningar i Ladubacksgårderna 1:27 betecknas med markreservat u i plankartan och får därför inte bebyggas.

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

Tekniska utredningar

Geoteknisk- och radonundersökning utförs och bekostas av exploitören inom kvartersmark om detta bedöms nödvändigt.

Planekonomi

Kommunfastigheter i Arboga AB åtar sig kostnaderna för framtagandet av planen och genomförandet.

Revidering

Efter samråd och granskning har texten i planbeskrivningen reviderats och förtydligats i textavsnitten: Fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsreglering samt ledningsrätt.

I plankartan har ändringar gjorts efter samråd och granskning enligt följande: Planområdets storlek har minskat genom att plangränsen i områdets östra del flyttats västerut för att bättre stämma överens med områdena inkluderade i fastighetsregleringen samt följa nuvarande

fastighetsgräns. I norra delen av planområdet har plangränsen flyttats söderut.

Kvarterens utbredning i södra delen har minskat något och ersatts med användningen Park. Befintliga stråk för gång- och cykelväg är inkluderats i den allmänna platsmarken som har användning park. Viss utökning av u-områdets storlek har skett.

Medverkande tjänstemän

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

Arboga 2018-02-09

Johan Karlsson
Planarkitekt

Mimmi Hodzic
Teknisk chef