



ARBOGA KOMMUN

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Planavdelningen

Upprättad

ArkivNr:

DNR TN 120/2017-214

Detaljplan för Medborgarhuset

ARBOGA KOMMUN
VÄSTMANLANDS LÄN



PLANBESKRIVNING - Samrådshandling

Standardförfarande

Samrådstitid: 7 november 2017 – 28 november 2017

Handläggare: Hans Nilsson

hans.nilsson@arboga.se

HANDLINGAR

Handlingar i samrådsutskick

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500 (A1) 1:1000 (A3), och illustrationer
- 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 | 1 |
| LÄGESBESTÄMNING | 1 |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH AREAL | 1 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE | 2 |
| ÖVERSIKTSPLAN OCH RIKSINTRESSEN | 2 |
| DETALJPLANER | 2 |
| GRÖNSTRUKTURPLAN | 2 |
| BYGGNADSORDNING FÖR ARBOGA STADSKÄRNA | 2 |
| BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 2 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 3 |
| NATUR | 3 |
| BEBYGGELSEOMRÅDE | 4 |
| BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING | 4 |
| GATOR OCH TRAFIK | 5 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 6 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 6 |
| KONSEKVENSER FÖR MILJÖN | 6 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 7 |
| TIDPLAN | 7 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 7 |
| FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER | 8 |
| EKONOMI | 8 |

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 detaljplaneläggning och fastighetsreglering är nödvändig så att plankartans bestämmelser stämmer överens med markförsäljningen och de nya ägandeförhållanden som gäller på platsen.

I gällande detaljplan, EII-3/1968, medges bestämmelserna Samlings- och föreningslokaler.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra en mer flexibel detaljplan genom att ändra ändamålssyfte till centrum ändamål för att göra det möjligt för flera olika typer av verksamheter. Men även att göra det möjligt för en fastighetsreglering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten är belägen i Arboga stadskärna, strax norr om Arbogaån. Planområdet angränsar till bebyggelse med handel och bostäder, en parkeringsplats samt parkmark.

Planområdets avgränsning syftar till att inkludera fastigheterna Lyran 2 och en mindre del av Sturestaden 3:1.

Markägoförhållanden och areal

Planområdets areal uppgår till cirka 3500 kvadratmeter och omfattar i huvudsak två fastigheter, Lyran 2 och Sturestaden 3:1 vilka båda ägs av Arboga kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan och riksintressen

I kommunens översiktsplan från 2009 framhålls att stadskärnan är en tillgång av stort värde då den återspeglar den historiska utvecklingen i Arboga och därför också har stor betydelse för Arboga kommuns identitet.

I Översiktsplanen fastställs att stadskärnan ska skyddas och bevaras i samspel med utvecklingen av handel, turism och näringsliv. Bebyggelsen ska vårdas och underhållas samt ny bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö. Vid prövning av bygglov ska särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena.

Detaljplaneområdet är i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet berörs primärt av detaljplan EII-3/1968 som medger Samlings- och föreningslokaler. Planområdet innefattar också en liten del av detaljplan EII-7/1979 som är planlagt som allmän platsmark.

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. Det aktuella detaljplaneområdet berörs inte i grönstrukturplanen.

Byggnadsordning för Arboga stadskärna

Medborgarhuset som är beläget på fastigheten Lyran 2 är utpekad i Arbogas byggnadsordning och tillhör "den funktionella staden" perioden 1930-1980. Byggnadsordningen har som målsättning att Arbogas stadskärna bland annat ska bevaras, vårdas och återanvändas i största möjliga omfattning. Speciellt viktigt är också dess nuvarande roll som handels- och servicecentrum får vara kvar. Förhållningssättet är att i möjlig mån bevara oförvanskad bebyggelse från den tidiga funktionalismen.

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

Natur

Landskap och natur

Planområdet ligger i de centrala delarna av Arboga och utgörs främst av medborgarhuset, det finns även en mindre grönyta med blomsterplanteringar och några träd. Området är omgivet av bebyggelse med handel och bostäder, parkeringsplatser samt parkmark.



Bild tagen från väster mot entrén till Medborgarhuset.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns en geoteknisk utredning utförd 1970. Denna konstaterar att det finns ett tunt lerlager som börjar på cirka 5 meters djup och som i sin tur vilar på morän.

Radon

I kommunens befintliga underlagsmaterial visar riskkarteringen att det kan finnas radon i de västra delarna av planområdet. Radonmätning genomförs av fastighetsägaren om det bedöms nödvändigt.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

Planområdet berörs av fornlämningen RAÄ 34:1. Skulle en fornlämning påträffas vid exempelvis markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10§.

Tidigare markundersökningar har visat att det finns lämningar i marken bland annat en stenkällare. Ett genomförande av detaljplanen kommer ej att påverka fornlämningen.

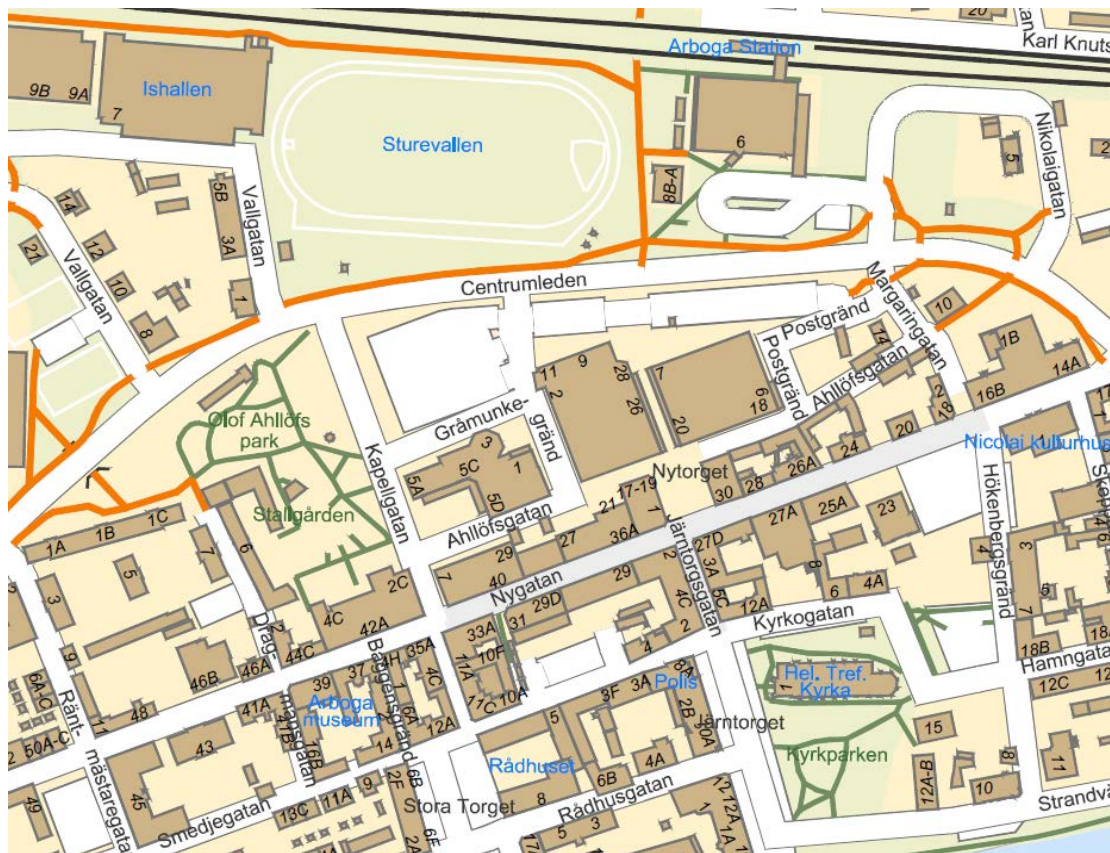
Bebyggelseområde

Bebyggelsen i området består av byggnader från olika tidsepoker med både bostäder och handel i varierande höjd. Den typen av bebyggelse återfinns i hela stadskärnan. Ett genomförande av detaljplanen och en justering av fastigheten Lyran 2 innebär ingen förändring för omkringliggande områden.

Byggnadskultur och gestaltning

Medborgarhuset uppfördes 1948. Det som särskiljer Medborgarhuset från andra hus som uppfördes under tidsperioden den funktionella staden 1930-1980, är utöver funkisstilen, inslagen av klassicism. I byggnadsordningen framgår att oförvanskad utformning av tidstypisk bebyggelse från den tidiga funktionalismen ska vidmakthållas. Medborgarhuset kommer därför att skyddas med bestämmelsen *q₁ - byggnad får inte rivas*.

Gator och trafik



Översiktskarta trafiknät.

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelnätet är välutvecklat i centrala Arboga med goda kopplingar till andra delar av staden.

Kollektivtrafik

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

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)

Inom planområdet finns en parkeringsplats med cirka åtta platser vilken kan användas för att tillgodo se behovet för de mindre verksamheter som bedrivs inom fastigheten. För detta krävs avtal om upplåtelse eller fastighetsreglering.

För de verksamheter på fastigheten som alstrar ett större antal besökande är det realistiskt att kunna anordna parkering inom fastigheten med hänsyn

till dess storlek. Planområdet är beläget i anslutning till parkeringsplatser avsedda för centrumändamål som kan användas vid behov.

Teknisk försörjning

Området är utbyggt sedan länge och försörjs med all nödvändig teknisk försörjning såsom VA, el, fiber, och fjärrvärme. Teknisk försörjning sker i likhet med idag.

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.

U-områden införs i plankartan för att säkerställa tillgängligheten till allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt finns för fjärrvärme, med betäckning 1984-571.1.

Avfall

I Arboga kommuns renhållningsordning finns regler för hur avfallet ska sorteras och omhändertas i Arboga. Västra Mälardalens Kommunalförbund är renhållningsansvariga i Arboga kommun och svarar för att renhållningen och avfallshanteringen fungerar i kommunen. Inga större förändringar i avfallshantering eller avfallsmängd kan antas ske i till följd av planförslaget.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte påverka miljön eller på de rådande förutsättningarna i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

För detaljplaneförslaget tillämpas standardförfarande. Detta eftersom detaljplanen är i linje med översiktsplanens intentioner och inte bedöms vara av stort allmänt intresse.

Samrådstiden sker mellan den 7 november till den 28 november 2017. Efter samrådet skickas även en underrättelse ut om en sista möjlighet att under två veckor granska förslaget och yttra sig. Därefter föreslås detaljplanen antas i tekniska nämnden.

Nedan redogörs ett preliminärt tidsschema för planprocessens gång och instanserna för beslut.

Samråd → Granskning → Beslut om antagande → Laga kraft

| | | | | |
|--------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|
| 7 november - 28 november | 2 veckor | <u>TNAU</u> 17 januari 2018 | <u>TN</u> 31 januari 2018 | Februari 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.

Västra Mälardalens Energi och miljö ansvarar för fjärrvärmeförsörjningen i området och Arboga Mälarenergi Elnät AB för el.

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 en del tidigare allmän platsmark som kvartersmark, i syfte att möjliggöra en ombildning av fastigheten Lyran 2. Ombildning av fastigheter sker genom marköverföring av tidigare allmän platsmark i planområdets västra del från Sturestaden 3:1 till Lyran 2 som blir kvartersmark. Vidare överförs även kvartersmark från Lyran 2 till Sturestaden 3:1 i planområdets östra del. Marköverföringar som avses ske är till och från fastigheten Lyran 2 och till och från Sturestaden 3:1.

Ledningsrätt

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

Ekonomi

Planekonomi

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Tekniska förvaltningen, Arboga kommun, genom planarkitekt Hans Nilsson

Arboga 2017-11-07

Hans Nilsson,
planarkitekt