

# PLANKARTA

1:7

LADUBACKSGÄRDENA

1:1

IRISEN

2

1:8

NATUR

BI

4.0

27-38

1

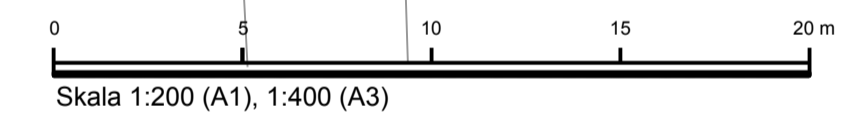
20

18

Lr 1984K-571.1

Konvaljvägen

LOKALGATA



## Grundkartebeteckningar

Gatunamn:	Västerlånggatan
Traktgräns:	-----
Traktnamn:	SNICKAREN
Fastighetsgräns:	-----
Fastighetsbeteckning:	1:1
Lokaliserad ledningsrätt:	.....
Ledningsrätt:	Lr
Belysningstolpe:	◆
Elskåp:	□
Väggkant:	-----
Kantsten:	-----
Slänt:	TTTTTTTT
Häck:	-----
Stödmur:	-----
Byggnader:	

Kartunderlag: Arboga Kommun primärkarta  
 Koordinatsystem: SWEREF 99 1630  
 Höjdsystem: RH 2000  
 Datum grundkarta: 2015-12-02

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

-----	Planområdesgräns
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmänna platser

**NATUR** Naturområde

#### Kvartersmark

**B** Bostäder, 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas för kontor och hantverk.

### UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea för friliggande småhus samt flerbostadshus är 30 % av fastighetsarean/tomtarean

Största tillåtna byggnadsarea för parhus/kejhus/radhus är 150 m<sup>2</sup>.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.

Inom kvartersmarken får gemensamhetsanläggning upprättas.

### PLACERING, UTFORMNING

#### Placering

Vid uppförande av parhus/kejhus/radhus får dessa sammanbyggas i gräns mot granntomt.

Vid uppförande av nytt flerbostadshus eller uppförande av ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad avseende friliggande småhus ska denna placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.

Vid uppförande av ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad ska denna placeras minst 2 meter från gräns mot granntomt alternativt sammanbyggas med grannens komplementbyggnad/huvudbyggnad i tomträns om grannarna är överens om detta. Avståndet mellan gata och garage/carport med utfart direkt mot gata ska vara minst 6 meter.

#### Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Minsta respektive största taklutning i grader
	Högsta antal våningar

Vind får inredas.

#### Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus  
 Dagvatten ska tas om hand på egen tomt där detta är möjligt enligt Arboga kommuns riktlinjer.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadernas bruttoarea, får inredas utan bygglov. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen.

Carport om högst 25 m<sup>2</sup> och tak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 25 m<sup>2</sup> får uppföras utan bygglov.

### ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/> Utåtande efter granskning	<input type="checkbox"/>

Detaljplan för fastigheten  
 Irisen 1

ARBOGA KOMMUN	VÄSTMANLANDS LÄN	Beslutsdatum	Instans
	ARBOGA KOMMUN	Antagande	TN
		2016-04-13	
		Laga Kraft	
		2016-05-16	
		ArkivNr.	
		EII-3/2016	
		DNR TN	
		250/2015-214	

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN  
 PLANAVDELNINGEN  
 BOX 45 732 21 ARBOGA TELEFON 0589-870 00  
 Upprättad 2016-02-24 Reviderad 2016-03-07

ELIN DALMAN Planarkitekt  
 MIMMI ÖBERG Teknisk chef

EKORRBÄRET

RAMSEN

2

24

Konvaljvägen

1

1

22

13



ARBOGA KOMMUN

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN  
Planavdelningen

Upprättad: 2016-02-24

ArkivNr: EII-3/2016

Dnr TN: 250/2015-214

# Detaljplan för fastigheten Irisen 1

ARBOGA KOMMUN  
VÄSTMANLANDS LÄN



## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Laga Kraft 2016-05-16



## HANDLINGAR

### Handlingar i samrådsutskick

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:200 (A1) 1:400 (A3)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Detaljplaner består av 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 bygggrätt 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**

<b>BAKGRUND</b>	<b>4</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
<b>PLANDATA</b>	<b>5</b>
LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</b>	<b>5</b>
ÖVERSIKTSPLAN OCH RIKSINTRESSEN	5
DETALJPLAN	5
GRÖNSTRUKTURPLAN	5
BEHOVSBEDÖMNING	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>6</b>
LANDSKAP OCH NATUR	6
FRIYTOR	6
MARKENS BESKAFFENHET	7
FORNLÄMNINGAR	7
BEBYGGELSEOMRÅDE	7
GATOR OCH TRAFIK	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>8</b>
KONSEKVENSER FÖR MILJÖN	8
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b>8</b>
TIDPLAN	8
ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
EKONOMI	9
FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	9

## PLANBESKRIVNING

### BAKGRUND

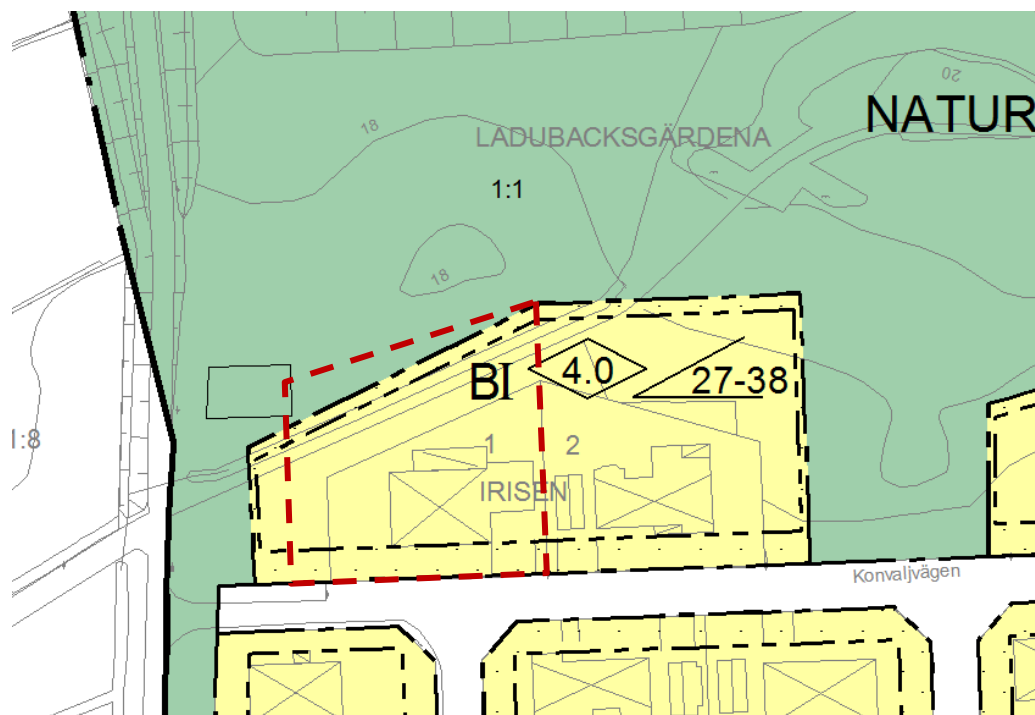
Gällande detaljplan EII-3/2013 blev antagen den 27 mars 2013. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra för en utökning av befintliga tomter genom att skapa större fastigheter samt i samband med detta även se över och utöka byggrätten för fastigheterna.

Sommaren 2015 skulle ägaren till fastigheten Irisen 1 anlägga plantering i anslutning till den västra tomtgränsen. Under arbetet påträffades en VA-ventil tillhörande VA ledningar som löper längs fastighetsgränsen i väster. Aktuellt ledningsstråk är beläget på gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark och saknar skydd i form av u-område på kvartersmarken.

### Syfte och huvuddrag

Syftet med den nya detaljplanen är att säkerställa tillgången till VA-ledningarna och möjliggöra för en ny utbredning av fastigheten Irisen 1. Detaljplanen kommer utgöra grund för en fastighetsreglering och att mark ska kunna skiftas från kvartersmark till allmän platsmark och tvärt om.

Den nya detaljplanen följer de intentioner vad gäller byggrätt och andra utformningsbestämmelser som är beslutade i detaljplan EII-3/2013.



Den streckade röda linjen markerar den nya utbredningen av fastigheten Irisen 1. Underliggande karta är ett utklipp från detaljplan EII-3/2013.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget söder om Fellingsbrovägen och väster om Skandiagatan. Omkringliggande kvarter består av villabebyggelse. Planområdet omfattar ca 1630 kvadratmeter.

### **Markägoförhållanden**

Inom villaområdet ägs tomterna av respektive fastighetsägare. Planområdet omfattar fastigheterna Irisen 1 och del av Ladubacksgårderna 1:1. Irisen 1 ägs av en privatperson och Ladubacksgårderna 1:1 ägs av Arboga kommun.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan och riksintressen**

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner och inga riksintressen berörs.

### **Detaljplan**

Aktuellt detaljplaneområde berör del av den gällande detaljplanen EII-3/2013.

### **Grönstrukturplan**

Arboga kommun har en grönstrukturplan, antagen av kommunfullmäktige 2009-06-17. Syftet med grönstrukturplanen är att beskriva och identifiera värden inom grönstrukturen samt ange mål och riktlinjer för hur dessa värden ska bevaras och utvecklas. Grönstrukturplanen utgör ett underlag för kommunens fysiska planering vilket detaljplanearbetet är en del av.

I grönstrukturplanen är den grönyta som ligger strax nordöst om planområdet utpekad som närskog där det finns en höjd som fungerar som rumsskapade element. Närskog är i grönstrukturplanen definierat som skog eller annan natur nära bostäder (0-200 meter från bostäder) som kan nyttjas för små promenader, motionsrundor, hundrastning, barnens lek, picknick med mera.

### **Behovsbedömning**

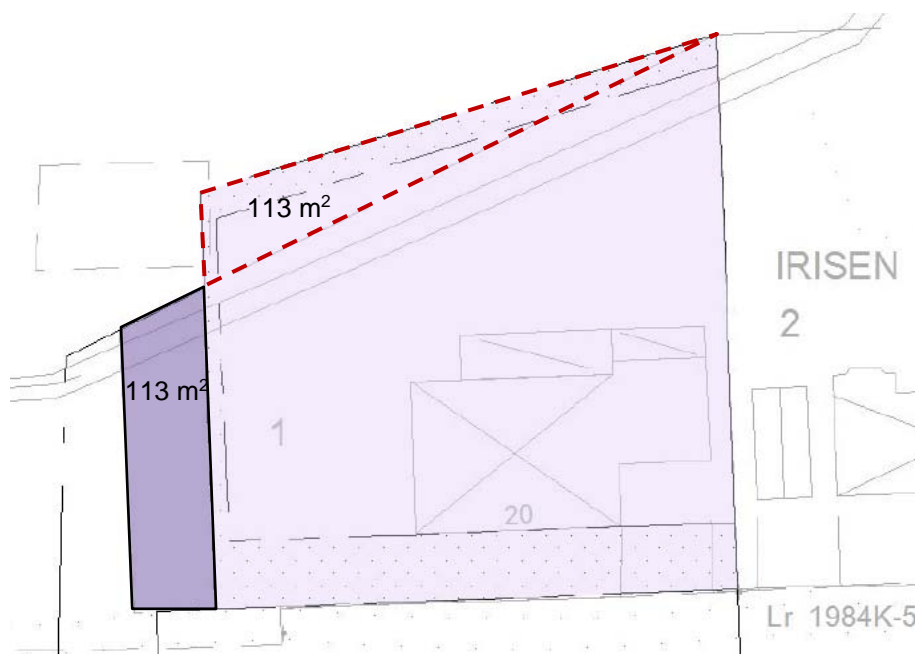
En behovsbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte har genomförts. Slutsatsen av behovsbedömningen är att planens genomförande inte bedöms innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § MB. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning,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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Landskap och natur

Maken i omkringliggande villaområde utgörs till största del av gammal jordbruksmark. Marken sluttar svagt mot söder. I nordost finns ett mindre skogsparti som utgör en naturlig skyddsbarriär mot Fellingsbrovägen.

I den nya detaljplanen kommer delar av den yta direkt norr om planområdet som i den tidigare detaljplanen är planlagd som natur ianspråkats som kvartersmark. Samtidigt kommer en yta väster om fastigheten Irisen 1 att övergå från kvartersmark till allmänplatsmark (natur). I och med detaljplaneförslaget kommer 113 kvadratmeter att skiftas från natur till bostäder och tvärt om. Se illustration nedan.



*Ljuslila inom röd markering: mark som avses övergå från allmän plats till kvartersmark och ingå i fastigheten Irisen 1.*

*Lila: mark som avses övergå från kvartersmark till allmän platsmark.*

I den västra delen av planområdet planläggs del av sedan tidigare planlagd lokalgata och kvartersmark som natur. Ytan består av gräsmatta samt del av gång- och cykelväg. Ingen förändring i användningen av dessa ytor kommer att ske.

### Friytor

#### Lek och rekreation

I dagsläget finns det en lekplats i direkt anslutning till detaljplaneområdet vilken planeras flyttas. Planerad flytt av lekplatsen är inte en konsekvens av detaljplanearbetet utan baserat på andra politiska ställningstaganden.



## **Markens beskaffenhet**

Geoteknik, radon och föroreningar

Grundundersökningen visar att undergrunden utgörs av lera med måttligt djup, lagrad på berg och morän. I norr finns berg i dagen. I en översiktlig radonutredning är området klassat som normalriskområde.

För området finns en översiktlig geoteknisk utredning daterad 1976-04-08. Enligt denna erfordras sannolikt pålning för byggnader på lerslätten i söder medan sprängning kan erfordras för grundläggning och ledningsgravar i norr.

Enligt kommunens underlagsmaterial finns det ingen information om varken radon eller förorenad mark i det aktuella området.

## **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet. Skulle en fornlämning påträffas vid exempelvis markarbeten ska arbetet avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

## **Bebyggelseområde**

Större delar av närområdet är sedan tidigare bebyggt med villabebyggelse i en till två våningar. Denna typ av bebyggelse känns även igen i intilliggande områden.

En justering av fastigheten inom detaljplaneområdet innebär ingen förändring för omkringliggande bostadsområde.

## **Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägnätet är välutvecklat i denna del av Arboga och det finns goda kopplingar till andra delar av staden. Planskilda korsningar finns med gångtunnel under de omkringliggande större gatorna och järnvägen. Infart till området sker från Skandiatgatan via Hildelundsvägen. Från lokalgatorna i området finns anslutningar till gång- och cykelväg väster om villaområdet.

Kollektivtrafik

Arboga stationsområde är beläget inom gångavstånd, mindre än 1 km från planområdet. För persontrafik på järnvägen finns tåg på sträckan Stockholm – Göteborg.

Järnvägstrafiken kompletteras med anslutande busstrafik för regional kommunikation. Länsbuss 351 trafikerar sträckan Arboga – Fellingsbro – Frövi – Lindesberg och stannar både längs Fellingsbrovägen och Skandiatgatan.

I Arboga stad finns även anropsstyrd tätortstrafik som trafikerar av taxi inom en radie av fyra kilometer från centrum.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Förutsättningarna för teknisk försörjning till planområdet och dess närområde är goda. Fastigheten inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten.

#### Värme och fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt till området och Arboga Energi AB ansvarar för detta. Elförsörjningen ansvarar Mälarenergi Elnät AB för.

#### Avfall

I Arboga kommuns renhållningsordning finns regler för hur avfall ska sorteras och omhändertas i Arboga. Kommunens renhållningsansvar är överfört till Västra Mälardalens Kommunalförbund och omfattar insamling, transport och behandling av hushållsavfall. Inga förändringar i avfallsmängd eller hantering kan antas ske till följd av planförslaget.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Konsekvenser för miljön**

Detaljplanen förväntas inte påverka miljön eller de förutsättningar som råder i närområdet.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med ett så kallat begränsat förfarande. Det begränsade förfarandet används då samrådskretsen är mycket tydlig och begränsad samt då åtgärden är av mindre betydelse för allmänheten eller i övrigt av mindre betydelse. Förfarandet innebär en förkortad process om samrådskretsen aktivt godkänner förslaget genom skriftliga svar. Detaljplanen kan då antas direkt efter samrådstillfället. Genom detta förfarande förkortas detaljplaneprocessen eftersom granskningstillfället undantas. Är det någon sakägare som inte godkänner detaljplanen kommer detaljplanen att ställas ut i en så kallad granskning.

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

### **Organisatoriska frågor**

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från det datum beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt denna. 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 uppkommit, vilka inte kunnat förutses vid

planläggningen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för anläggning, drift och underhåll av denna.

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

### Ekonomi

#### Planekonomi

Arboga kommun åtar sig kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen. Arboga kommun ansvarar för ansökan till lantmäteriet.

#### Fastighetsreglering

Fastighetsreglering erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. I och med den nya detaljplanen planläggs mark som tidigare var planlagd som allmän platsmark (natur) till bostäder samtidigt som tidigare planlagd mark för bostäder övergår till allmän platsmark (natur).

Ombildning av fastigheter sker marköverföring. Mark överförs från till Ladubackgårderna 1:1 samt från till Irisen 1.

#### Ledningsrätt

Inom detaljplaneområdet finns en ledningsrätt, 1984K-571.1, till förmån fastigheten Vimman 2. Ledningsrätten belastar fastigheten Ladubacksgårderna 1:1. Ledningsrätten avser fjärrvärmeledning.

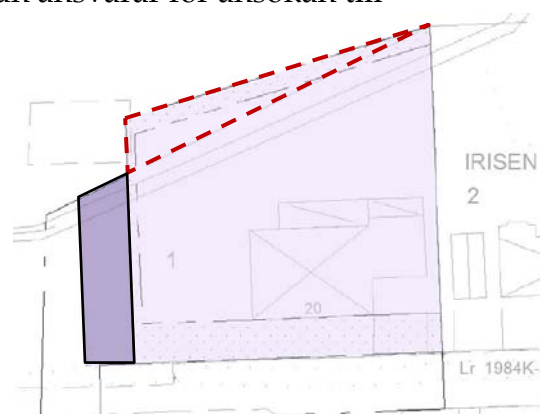
### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av tekniska förvaltningen, Arboga kommun, genom planarkitekt Elin Hals.

**Arboga 2016-02-24**

Elin Dalman  
planarkitekt

Mimmi Öberg  
teknisk chef



Ljuslila inom röd markering: mark som avses övergå från allmän plats till kvartersmark och ingå i fastigheten Irisen 1.  
Lila: mark som övergår från kvartersmark till allmän platsmark genom Irisen 1.  
Ladubacksgårderna 1:1