



Datum

2023-04-04

KS 316/2022-214

Kommunstyrelseförvaltningen

Planarkitekt, Hans Nilsson

0589-870 99

hans.nilsson@arboga.se

Samrådsredogörelse för planändring av Kvarteret Bälgen

Hur samrådet har bedrivits

Myndigheter, berörda parter enligt sändlista och sakägare enligt fastighetsförteckning har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådstiden har varit 2023-03-06 till och med 2023-03-24.

Planen bedrivs med standardförfarande.

Yttranden

6 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet. Nedan följer en sammanfattning. I kommentaren redovisas om synpunkterna lagts till grund för den bearbetade planen. Om de inte kunnat tillmötesgå redovisas en motivering till detta. Efter yttrandena följer en sammanfattning av vad som har förändrats i plankartan och planbeskrivningen.

Följande har inget att erinra mot detaljplanen:

Västra Mälardalens Myndighetsförbund
Trafikverket

Länsstyrelsen Västmanlands län

(2023-03-29)

**Samrådsyttrande över ändring av detaljplan för
kvarteret Bälgen, Arboga kommun**

Rubricerat ärende har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att minska utbredningen av prickmark längs med Jädersvägen inom fastigheten Bälgen 8. Det finns ett behov av att bygga ut delar av verksamheten som bedrivs på fastigheten och för att det ska kunna göras på ett ändamålsenligt sätt behöver en del av prickmarken justeras.

Överensstämmelse med översiktsplan

Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Kommunen bedömer att planändringen är förenlig med den gällande översiktsplanens intentioner för planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att planändringen inte avviker från översiktsplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Med den information som Länsstyrelsen har idag, delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken och att miljökonsekvensbeskrivningen enligt 4 kap 34 § PBL därför inte är nödvändig.

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Mot bakgrund av den information som framgår av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen bedömningen att ett antagande av planändringen inte kommer att överprövas.

Råd enligt 2 kap PBL

Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill upplysa om att ny bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings synpunkt.

Kommentar:

Då planändringen inom kvartersmarken endast innebär att en liten yta av prickmarken försvinner kommer inte ytterligare utformningskrav läggas till som påverkar hela egenskapsytan. Den aktuella fastigheten inom vilken ändringen sker är en del av ett industriområde där det i dagsläget finns en blandad industribebyggelse.

Lantmäteriet

(2023-03-16)

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS LITET OMRÅDE KVAR AV BEFINTLIG DETALJPLAN?

I nordöstra hörnet finns ett område som inte omfattas av den nya planen. Detta medför att en liten del av plankartan blir kvar att gälla från den äldre planen. Det kan vara lämpligt att låta hela planområdet ingå i nya plankartan. Gällande detta kan det förtydligas i planbeskrivningen.



u-OMRÅDE FÖR FJÄRRVÄRMELEDNING

Även om det är fråga om en ändring av detaljplan vill Lantmäteriet göra er uppmärksamma på att det inom planområdet går en befintlig ledningsrätt (1984-571.1) avseende fjärrvärmeledningar till förmån för fastigheten Arboga Vimman 2. Ledningarna sträcker sig längs med östra sidan av planområdet. Det finns även två ledningsrätter i södra sidan av området, längs med Bälgen 8s gräns, en avseende vatten- och avlopp till förmån för Arboga Bälgen 8 (19-ARS-612.1) och en avseende starkström till förmån för Mälarenergi Elnät AB (19-ARS-612.2). Det finns inget u-område utlagt i de aktuella sträckningarna i plankartan. Utan u-områden kan ledningsdragningen för allmänna ändamål vara planstridiga om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Inom området finns även ett utlagt u-område som går rakt igenom byggnad inom fastigheten Bälgen 8. Vad det är för ledningar som går inom detta område bör framgå av planbeskrivningen. Om avsikten är att ny ledningsrätt ska bildas inom området, bör det förtydligas i planbeskrivningen. För att bilda ledningsrätt krävs att en ansökan skickas till Lantmäteriet. Det är av stor vikt att vara tydlig med vem som i sådana fall ska ta initiativet till att bilda en eventuell ledningsrätt samt vilka konsekvenserna blir för fastighetsägarna. Även hur byggnaderna påverkas av åtgärden bör i sådana fall framgå.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd

på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

ÖVRIGT

Sedan tidigare detaljplan går gräns mellan olika typer av kvartersmark, industri och småindustri, rakt igenom en byggnad som syns i plankartan. Lantmäteriet vill uppmärksamma er på att fastigheten Bälgen 8 idag består av mark både för industri och mark för småindustri. Ofta är det lämpligt att gränsen för olika typer av kvartersmark följer befintliga fastighetsgränser, eller där nya gränser är tänka att läggas.

Kommentar:

Delen i det nordöstra hörnet som pekas ut omfattas av en detaljplan EII-4/1999 och är därför inte aktuell för den här planändringen.

De områden som rör u-områden, byggnadshöjder och gräns mellan olika användningsområden som korsar byggnader berörs inte av planändringen och därför har dessa frågor inte hanterats.

Planbeskrivningen har kompletterats under delen om planförfarande med vilken lagstiftning och föreskrift som följts.

Mälarenergi

(2023-03-07)

Mälarenergi Elnät (MEE) har inget att erinra mot att delar av prickmarken vid Jädersvägen på fastigheten Bälgen 8 tas bort ur plankartan.

I samband med att plankartan revideras önskar MEE att E-området för transformatorstation utökas för att möjliggöra framtida förnyelse. MEE önskar att E-området utökas till att även innefatta området som är prickat vid stationen och därmed ersätta prickmarken med större E-område, se rödmarkerad yta i figuren nedan. Detta då framtida station sannolikt kommer att vara en station av betong, som är större än befintlig station. Således undviks framtida bekymmer med att E-området inte räcker till när det är dags för förnyelse.

**Kommentar:**

Inom det u-området som ligger intill E-området finns det ledningar vilket gör att u-området behöver ligga kvar.

Räddningstjänsten Mälardalen

(2023-03-21)

Gällande ändring av detaljplan för kvarteret Bälgen, Arboga kommun, KS 316/2022-214.

RTMD har granskat de inkomna handlingarna och konstaterar att planområdet ligger i anslutning till järnväg där farligt gods transporteras vilket kan innebära att skyddsåtgärder kan vara aktuella i samband med att ny bebyggelse uppförs. Bl a bör ett område upp till 40m från järnvägen vara bebyggelsefritt. Den i ändringen föreslagna utbyggnaden ligger dock så långt ifrån järnvägen att inga skyddsåtgärder behöver göras.

Kommentar

Kommunen noterar svaret om säkerhetsavstånd.

Sammanfattning av förändringar

Nedan följer en sammanfattning av vad som har förändrats i detaljplaneförslaget efter samrådet.

- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande lagstiftning och föreskrift under delen om planförfarande