



ARBOGA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Datum
2025-11-13

Diarienummer
KS 209/2025
Arkivnummer

Kommunstyrelseförvaltningen

Planändring för
Stadsplan för

Kv. Helge And m.fl.

Arboga kommun

Samrådshandling

Standardförfarande



Vad är en detaljplan?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var och hur man får bygga. Till en detaljplan finns alltid en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska förklara detaljplanens syfte, innehåll och hur planen är avsedd att genomföras samt vad genomförandet innebär.

Vid en planändring görs ändringar i plankartan och en komplettering till planbeskrivningen tas fram. Se mer under *Ärendeinformation*, sidan 4.

I en planprocess finns olika skeden där sakägare, myndigheter och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Samråd

Förslag till detaljplan upprättas. Sakägare, myndigheter och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Här är vi

Granskning

ut för granskning.
möjlighet att lämna

Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Planförslaget bearbetas och ställs Sakägare, myndigheter och andra berörda ges åter synpunkter.

Antagande

detaljplanen.

Inkomna synpunkter sammanställs i ett granskningsutlåtande. Kommunstyrelsen antar

Laga kraft

laga kraft.

Efter att detaljplanen antagits i kommunstyrelsen följer tre veckors överklagandetid innan detaljplanen vinner

Mer information om hur detaljplaner arbetas fram finns på:

<https://arboga.se/bygga-bo-och-miljo/arboga-vaxer/planering-av-staden/planarbetet.html>

Detaljplaneändringen redovisas i följande handlingar

- Ändrad plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning för planändring



Innehåll

1.	Ärendeinformation.....	4
2.	Bakgrund och syfte	5
3.	Beskrivning av planändringen	7
4.	Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	9
5.	Undersökning av betydande miljöpåverkan	16
6.	Genomförandefrågor.....	17
7.	Planeringsunderlag	18
8.	Medverkande tjänstemän.....	19



1. Ärendeinformation

1.1 Planhandlingar vid ändring av detaljplan

Det kan bara finnas en (1) detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga plankartan. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga plankartan vid en ändring av detaljplan och att den ändrade plankartan är den enda gällande plankartan efter att den har vunnit laga kraft.

Denna planbeskrivning är en komplettering till den gällande planbeskrivningen och ska därmed läsas som en kompletterande del av den (laga kraft 1972-12-27).

1.2 Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

1.3 Uppllysning

Vid en ändring av detaljplan är utgångspunkten att göra en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.



2. Bakgrund och syfte

2.1 Bakgrund och huvuddrag

Fastighetsägaren Kommunfastigheter i Arboga AB, har identifierat ett behov av att skapa en gemensam tillgänglighets- och säkerhetsanpassad entré till Arboga kommunhus och Rådhuset. Byggnadernas byggnadssätt, placering och utformning är sådana att det är svårt att skapa säkra och tillgängliga lokaler via nuvarande huvudentré.

Stora Torget i Arboga utgör tillsammans med angränsande Rådhusgården stora rymliga ytor som möjliggör platser för vistelse och möten i stadens mest centrala delar. Dock upplevs de omfattande torgytorna som ödsliga och oplanerade. Rådhusgården saknar helt målpunkt och koppling till torget.

Genom ett genomförande av det förslag på ny entrélösning som tagits fram av AQ arkitekter (2023) samt det gestaltungsförslag för Stora torget och Rådhusgården som tagits fram av WSP (2024) kan rådhusets nya huvudentré skapa det samband som länkar ihop Rådhusgården med Stora torget.

2.2 Detaljplaneändringens syfte

Planändringens syfte är att möjliggöra en ny entrélösning till Arboga kommunhus och rådhuset, på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas. Planändringen syftar till att säkerställa lämplig byggrätt för tillbyggnaden, där särskilt stor hänsyn tas till platsens kulturmiljövärden.



Figur 1, Visualisering av förslag till ny entré. (AQ3 Arkitekter 2023)



2.3 Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Gällande plan syftade bland annat till att möjliggöra en sammanbyggnad av rådhuset och del av nuvarande kommunhus som är beläget längs med Smedjegatan. Marken är planlagd för allmänt ändamål, vilket vid tiden av planläggningen syftade till att användas för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs inom området även fortsatt följer den ursprungliga planens syfte och struktur. Planändringen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig entré till befintliga byggnader på ett sätt som fortsatt bevarar de kulturhistoriska värden som finns på platsen.

Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

3. Beskrivning av planändringen

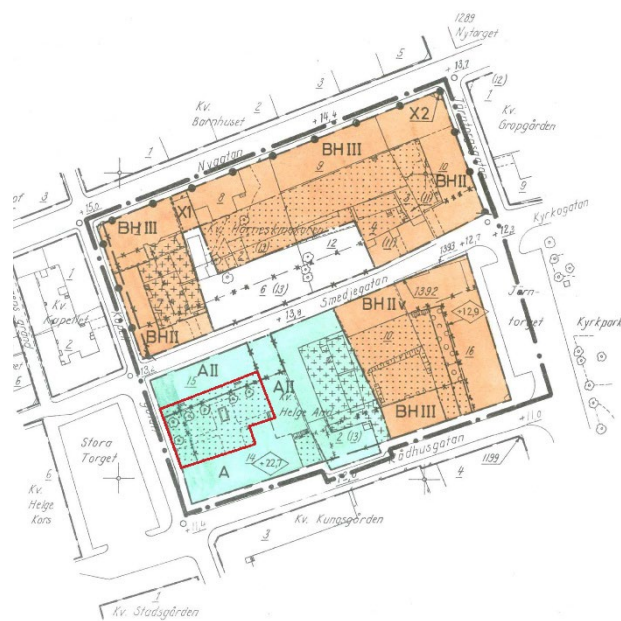
3.1 Ändring av detaljplan EII-4/1972

Planändringen skapar en ny byggrätt inom kvarteret, för att möjliggöra den tillbyggnad i form av en ny entré som planändringen syftar till.

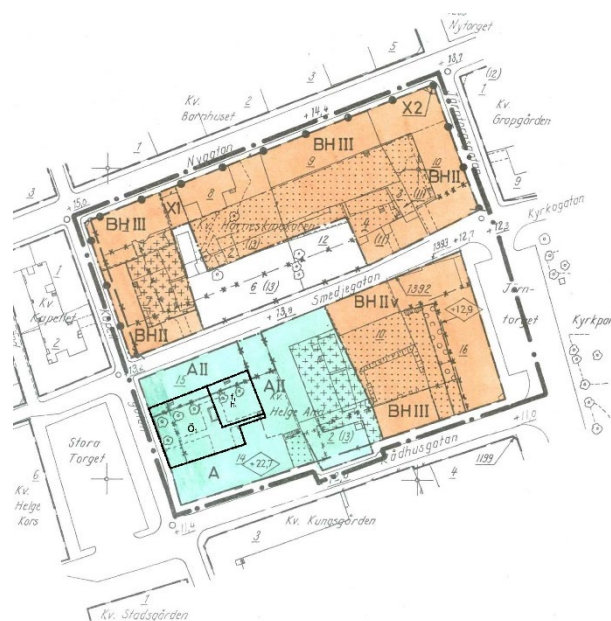
Användningsändamålet *Allmänt ändamål* kvarstår från ursprunglig plan.

Planändringen omfattar ingen allmän platsmark.

Inom fastigheten Helge And 17 tas delar av prickmarken bort och delar av prickmarksbestämmelsen formuleras om för att tydliggöra dess syfte. Den byggrätt som tillskapas kompletteras med bestämmelse om höjd samt utformning, för att begränsa byggnationen till en tillbyggnad som underordnar sig befintliga huvudbyggnader.



Figur 2, Planändringsområdet markerat med röd gräns på gällande plankarta.



Figur 3, Utdrag ur plankarta efter planändring.



3.2 Motiv till reviderade och nya planbestämmelser

3.2.1 Gränser

Egenskapsgräns

Egenskapsgräns avgränsar det reviderade området inom planen.

3.2.2 Egenskapsbestämmelser

ö1 - Marken får inte förses med byggnad

I ursprunglig plan formuleras prickmarksbestämmelsen som *mark som inte får bebyggas*. Denna formulering kan vara svårtolkad i äldre planer gällande vad som är tillåtet utöver förbud för uppförande av byggnader, då det i äldre plan- och bygglagen inte är definierat vad som omfattas av begreppet "bebygga". För att tydliggöra att Rådhusgården får bebyggas med andra anläggningar än byggnader, alltså förses med anläggningar som t.ex. trappor, ramp för tillgänglighet, murar, damm etc., revideras bestämmelsen i enlighet med nu gällande lagstiftning.

h1 8 - Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Inom yta för ny entrélösning begränsas byggnadshöjden till 8 meter.

Byggnadshöjden möjliggör för uppförande av ny entrélösning i enlighet med det utbyggnadsförslag som tagits fram. Motivet till bestämmelsen är att den tillkommande tillbyggnad av entrén visuellt ska underordna sig befintliga byggnader.

f1 - Tillbyggnad ska avseende höjd och visuellt uttryck underordna sig angränsande byggnader.

Planändringen möjliggör en ny byggnadsvolym i direkt anslutning till befintliga byggnadsvolymer på en plats med kulturhistoriska värden. Motivet med bestämmelsen om utformning är att säkerställa att tillkommande byggnadsvolym underordnar sig de befintliga byggnaderna med syfte att fortsatt framhäva byggnadernas och platsens kulturhistoriska värden.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan. Genomförandetiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom ett område där detaljplanen ändrats kan finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut. Genomförandetiden för planändringen (endast de bestämmelser som ändras) är 5 år från det att planändringen får laga kraft.



4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

4.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger till Stora torget, Rådhusgatan och Smedjegatan.



Figur 4, Ändringsområdet markerad med röd gräns på ortofoto.

4.2 Markägoförhållanden och areal

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar. Planändringsområdet omfattar ca 680 kvm. De fastigheter som innefattas av planändringen är Helge And 17.

Fastigheten ägs av Kommunfastigheter i Arboga AB.

4.3 Kommunala planeringsförutsättningar

4.3.1 Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, Framtidens Arboga (2018), pekas ut planområdet som centrumkärnan.

- *T1 – Centrumkärnan*

Ett av Arbogas prioriterade förtätningsområden. Område för förnyelse och komplettering i den redan byggda staden. Bebyggelse och miljö av särskild betydelse bevaras och förnyas, och ny bebyggelse infogas i medveten kontrast till den gamla. Byggnation i stadskärnan ska ta hänsyn till stadens historiska identitet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.



4.3.2 Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är detaljplan EII-1972-4-1972, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Helge And m.fl.*, laga kraft 1972-12-27.

Planförslag och konsekvenser

Vid laga kraft av nu aktuell planändring ersätts tidigare plankarta med den ändrade plankartan. Förändringar är endast gjorda inom en begränsad del av planområdet.

4.4 Skydd av natur och bebyggelse

4.4.1 Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden ha särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv och därför vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra, skada eller motverka dem.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård: Arboga.

- Motivering till riksintresset: Småstadsmiljö, som genom planstruktur, medeltida stenbyggnader och småskalig träbebyggelse ger en uppfattning om karaktären hos en ekonomiskt, kyrkligt och politiskt-historiskt betydelsefull medeltida stad.
- Uttryck för riksintresset: Den ovanligt regelbundna medeltida stadsplanen, klosterkyrkan och de ovanligt många bevarade medeltida stenbyggnaderna och stenkällarna. Tomtstrukturen och de bebyggda åstränderna. Välbevarade borgargårdar från 1700- och 1800-talet. Medeltida kulturlager.

Planändring och konsekvenser

Sammantaget bedöms åtgärden innebära viss påverkan på riksintresset, men inte påtaglig skada enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Den tillgänglighetsanpassade entrén främjar allmänhetens möjlighet att ta del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och stärker platsens tillgänglighet, vilket är positivt ur ett samhällsperspektiv.

Utformningen har tagit hänsyn till platsens historiska och arkitektoniska förutsättningar och bedöms vara väl avvägd i relation till den befintliga bebyggelsen. Entréns placering är indragen i kvarteret, och dess skala och proportioner underordnar sig de befintliga byggnaderna, vilket bidrar till en varsam integration i den kulturhistoriska miljön.



4.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt buller.

Planändring och konsekvenser

Aktuellt planändringsförslag bedöms inte innebära förändringar som kan medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller överskrids.

4.6 Natur och miljö

4.6.1 Natur och vegetation

Vegetationen på Rådhusets innergård består främst av planterade buskar samt en tårpil placerad intill en anlagd damm. Gården avgränsas mot Stora torget av en trädrad, vilken skulle kunna omfattas av biotopskydd för allé. För att göra ingrepp som påverkar allén negativt krävs biotopskyddsdispens.

Planändring och konsekvenser

Aktuellt planändringsförslag möjliggör en ny entrélösning, vilket ger viss påverkan på befintlig planterad vegetation samt befintlig damm. Tårpilen och den intilliggande dammen med fontän behöver tas bort för att göra plats åt ny entrélösning med tillhörande stensättning och ramp. Växtligheten bedöms dock inte innefatta höga naturvärden och kan ersättas med nya planteringar vid ett genomförande av planen.

4.7 Geotekniska förhållanden

Inom området för rådhusets innergård har inte något specifikt geotekniskt planeringsunderlag tagits fram.

I äldre geotekniskt material för grannfastigheterna konstateras att det översta lagret består av fyllning med varierande sammansättning, vilket är ett annat uttryck för de kulturlager som finns. Under dessa lager finns postglacial lera ner till ett djup av ungefär 6 meter där fast botten nås.

En äldre geoteknisk undersökning för området från 1954 visar att marken till största delen består av lera, som överlagrar fast moränbotten och i vissa fall berg.

Enligt SGU:s jordartskarta består delar av området av sandig morän och urberg.

Planändring och konsekvenser

Vid byggnation av den avsedda entrélösningen är avsikten att begränsa markingreppen med hänsyn till kulturlager i marken.



I projekteringskedde, när byggnader och anläggningar inom området ska utformas, kan kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att avgöra lämpligt grundläggningssätt.

4.8 Hydrologiska förhållanden

4.8.1 Dagvatten

Marken inom planändringsområdet är hårdgjord.

Planändring och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte innebära förändring av dagvattenflöden.

4.9 Kulturmiljö

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö och stora delar av befintlig bebyggelse rymmer höga kulturhistoriska värden.

Bebyggelsen som berörs av planändringsförslaget är beläget inom kvarteret Helge And 17 och består av Rådhuset och kommunhuset.

Rådhuset är en del av den medeltida bebyggelsen som uppfördes på 1400-talet, och byggdes ursprungligen som en kyrka. Efter reformationen skänktes den till staden för att vara rådhus, blev senare en del av kungens gård för att återgå till att vara rådhus igen på 1600-talet. År 1748 gjordes en större ombyggnad och Rådhuset fick i stort sitt nuvarande utseende. Idag innehåller Rådhuset kommunfullmäktigesal, kommunstyrelsesal och kontorslokaler för Arboga kommun.

Under den medeltida bebyggelsen bedöms källare av gråsten- och tegelkällare finnas samt de stadslager som ingår i fornlämningsområdet för Arboga stad 34:1.

Arboga kommun har en byggnadsordning som omfattar stadskärnan i Arboga. I byggnadsordningen anges ett förhållningssätt till karaktärsdragen i bebyggelsen och de miljöer som speglar olika epoker i stadskärnans historia. I den 2018 antagna översiktsplanen anges det att Arbogas byggnadsordning ska användas som en del i detaljplanearbetet.



I byggnadsordningen finns bland annat övergripande förhållningssätt till hela stadskärnan, där för nu aktuell planändring är särskilt relevant att ta hänsyn till:

- **Kulturhistorisk och karaktärsskapande bebyggelse, miljö och struktur bevaras och förnyas varsamt**

Befintlig bebyggelse, miljö och struktur av värde för stadskärnans karaktär, kulturhistoria och skönhet bevaras så att varje tidsepok i stadens historia blir läsbar. Förändringar görs med respekt för helheten samtidigt som de blir tydligt avläsbara. Befintlig bebyggelse färgsätts enligt den färgkaraktär som hör tidsepoken till. Inom denna färgkaraktär görs färgvalet sedan med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Planändring och konsekvenser

Planförslaget syftar till att möjliggöra en entrélösning som uppfyller såväl de funktionella som visuella kraven som finns i området. Genom tillbyggnaden av en ny entré skapas möjlighet att inkludera Rådhusgården i stadsbilden, visuellt och upplevelsemässigt samt skapa ett sammanhang mellan platsbildningarna Stora torget och Rådhusgården.

Den nya entrén ska underordna sig befintliga byggnader både storleksmässigt och visuellt, vilket dels regleras genom planens höjdbestämmelse, dels genom tillbyggnadens läge längst in på Rådhusgården.

Konsekvenserna av ett genomförande av planen, med uppförande av ny entrélösning bedöms därmed inte utgöra skada på kulturmiljövärdena i området.

4.9.1 Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde för stadslager Arboga stad 34:1. En arkeologisk förundersökning av platsen för tillbyggnaden av entrén genomfördes under 2011. Undersökningen finns dokumenterad i en rapport från Arkeologgruppen, Rapport 2011:01. Resultaten ska ligga till grund för Länsstyrelsens bedömning av företagens tillåtlighet att bygga en entrélösning på platsen, enligt 2 kap KML och om ytterligare arkeologiska åtgärder krävs.

Undersökningen avsåg att klarlägga på vilket djup kulturlager uppträder. I det schakt som grävdes konstaterades ett kulturlager 1,1 meter under dagens stenlagda nivå i området. På kulturlagret fanns också rester efter en stenkonstruktion, troligen en grundsyll. Den var anlagd på kulturlagret och sträckte sig upp till 0,65 meter under dagens markyta.

Planändring och konsekvenser

Inför genomförandet av detaljplanen krävs samråd med Länsstyrelsen med avseende på fornlämningar.



4.10 Fysisk miljö

Rådhusgården består av en stenlagd yta (gatsten samt kullersten) med en damm, offentlig konst, bänkar samt vegetation i form av blomsterplanteringar, häckar, buskar och träd.



Figur 5, Utblick från platsen för ny entrébyggnad, mot Rådhusgården samt Stora torget



Figur 6, Bild tagen från gränsen mellan Stora torget och Rådhusgården, mot platsen för ny entrébyggnad



Planändring och konsekvenser

Planförslaget syftar till att möjliggöra en entrélösning som uppfyller såväl de funktionella som visuella kraven som finns i området. Den nya entrén ska underordna sig befintliga byggnader både storleksmässigt och visuellt, vilket dels regleras genom planens höjdbestämmelse, dels genom tillbyggnadens läge längst in på Rådhusgården.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att viss vegetation på innergården försvinner till förmån för tillbyggnaden av den nya entrélösningen. Den offentliga konst som finns på och kring innergården avses behållas när platsen utvecklas.



Figur 7, Visualiseringar av förslag till ny entré. (AQ3 Arkitekter 2023)

4.11 Sociala frågor

Bakgrunden till ändringen av detaljplan är att nuvarande lokaler i kvarteret inte uppnår god säkerhet eller god tillgänglighet. Lokalernas byggnadssätt, placering och utformning är sådana att det är svårt att skapa säkra och tillgängliga lokaler inom befintliga byggnadskroppar. Därför har fastighetsägaren valt att projektera en ny entré, med möjlighet till hiss och till att entrémiljön till kommunhet får en bättre utformning.

Planändring och konsekvenser

Genom att tillföra en ny entrélösning aktiveras Rådhusets innergård som en mer publik och välkomnande plats. Detta stärker innergårdens funktion som entrérum och förbättrar orienterbarheten för besökare. Åtgärden är särskilt betydelsefull då nuvarande entré till kommunens lokaler är belägen något undanskymt mot Smedjegatan.

4.12 Teknisk försörjning

Planändringen föranleder inga förändringar i teknisk försörjning av området.



5. Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34§) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en undersökning av betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Samhällsplaneringsenheten bedömer att ett genomförande av planändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Skälen för bedömningen är i huvudsak:

Planändringen medger en begränsad förändring genom att möjliggöra en ny entrélösning till befintliga byggnader i kvarteret. Planändringen görs inom redan hårdgjord yta och medför inte ändrad markanvändning i planen.



6. Genomförandefrågor

6.1 Ansvarsfördelning

Berörd fastighetsägare ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

6.2 Ekonomiska frågor

6.2.1 Planavgift

Ingen planavgift ska utgå.

6.2.2 Planavtal

Ett planavtal har tecknats mellan Arboga kommun och Kommunfastigheter i Arboga AB. I planavtalet regleras att Arboga kommun tar fram detaljplanen som bekostas av den sökande.

6.3 Tekniska åtgärder

Inga särskilda tekniska åtgärder krävs för genomförandet av planändringen.

6.4 Upplysning

Vid ett genomförande i enlighet med planändringen kan kompletterande geotekniska undersökningar krävas för att avgöra lämpligt grundläggningssätt. För bebyggelse/grundläggning på kulturlagret krävs inhämtande av Länsstyrelsens bedömning av företagets tillåtlighet enligt 2 kap KML.



7. Planeringsunderlag

7.1 Utredningar

Utlåtande över grundförhållandena för planerad nybyggnation inom kvarteret Helge And 3, 4 och 5, *Allmänna ingenjörbyrå 1969*

Byggnadsordning för Arboga innerstad, *Arboga kommun 2000*

Kulturmiljöprogram, *Arboga kommun 2021*

Arkeologisk förundersökning, Kvarteret Helge And 17 i Arboga, *Arkeologgruppen AB, rapport 2011:01*

Ny Entrébyggnad, Rådhuset Arboga, *AQ3 Arkitekter 2023-12-19*

Arboga Stads kärna, Stora Torget och Rådhusgården. Gestaltungs-förslag programhandling, *WSP 2024-02-27*



8. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är framtagen av Kommunstyrelseförvaltningen, Arboga kommun, genom planarkitekt Ulrika Åberg samt Malin Iwarsson, plankonsulter Structor Miljöteknik AB.

Anders Neuman
Kommundirektör

Ulrika Åberg, Malin Iwarsson
Planarkitekter, Structor