



ARBOGA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

PLANBESKRIVNING

Datum  
2024-02-07

Diarienummer  
KS 396/2022-214  
Arkivnummer  
EII-1/2024

Detaljplan för fastigheten

## Manhem 4

Arboga kommun, Västmanlands län



Laga krafthandling

Begränsat 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.

I en planprocess finns olika skeden där sakägare, myndigheter och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

### Samråd

*Förslag till detaljplan upprättas. Samrådskretsen ges möjlighet att godkänna förslaget.*

### Antagande

Här är vi nu!

*Kommunen tar fram ett granskningsutlåtande som innehåller information om att samrådskretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet. Kommunstyrelsen beslutar om att anta detaljplanen.*

### Laga kraft

*Efter att detaljplanen antagits i kommunstyrelsen följer tre veckors överklagandetid innan detaljplanen vinner laga kraft.*

Mer information om hur detaljplaner arbetas fram finns på <https://arboga.se/bygga-bo-och-miljo/arboga-vaxer/planering-av-staden/planarbetet.html>

### Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:300 (A3)
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Konsekvenser.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>14</b>
	<b>Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>15</b>



## 1 Beskrivning av detaljplanen

### 1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med att detaljplanen för fastigheten Manhem 4 är att kunna stycka av fastigheten till två fastigheter. I gällande detaljplan tillåts endast fristående hus och idag är fastigheten bebyggd med ett parhus, vilket gör att avstyckning inte är möjlig på fastigheten.

### 1.2 Lägesbestämning

Planområdet ligger bostadsområdet Brattberget i södra delen av Arboga tätort. Planområdet angränsar till Mariedalsvägen och Brattbergsvägen. Planområdet markerat i bilden nedan:



Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerat i blått

### 1.3 Markägoförhållanden och areal

Planområdet omfattar cirka 850 kvadratmeter. Fastigheten Manhem 4 är privatägd.

### 1.4 Hela detaljplanen

Detaljplanen är begränsad till kvartersmark inom fastigheten Manhem 4.



### **1.5 Kvartersmark**

Hela detaljplanen består av kvartersmark med användningen B – Bostäder. Egenskapsbestämmelser som reglerar exploateringsgrad och höjd är liknande som i nuvarande detaljplan.

Inga förändringar sker av kvartersmarkens reglering av egenskapsbestämmelser eller användning.

### **1.6 Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### **1.7 Ärendelinformation**

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan från den 23 oktober 2023 till och med den 13 november 2023.

Detaljplanen planeras antas av kommunstyrelsen i januari 2024.

### **1.8 Planförfarande**

Detaljplanen handläggs enligt PBL, 2010:900 med begränsat standardförfarande. Konsekvenserna av planändringen bedöms vara förenliga med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i stor betydelse i övrigt.

Detaljplanen har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5 samt Boverkets föreskrifter om planbeskrivning, BFS 2020:8.



## 2 Motiv till detaljplanens regleringar

### 2.1 Motiv till regleringar

#### 2.1.1 Användning av kvartersmark

**B**

*Bostäder*

Motivet att planlägga för bostäder utgår ifrån 2 kap. 3 § PBL att främja en långsiktigt god hushållning med mark.

Användningsområdet bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen är den samma som befintlig bebyggelse inom planområdet samt gällande detaljplan.

#### 2.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

*h1 – Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter*

Höjden inom fastigheten regleras till 4,4 meter, vilket är i linje med nuvarande detaljplan och bebyggelse.

*e1 30% - Största byggnadsarea är 30% av varje fastighet*

För att fortsatt ha en liknande exploateringsgrad inom kvarteret samt att inte göra befintlig bebyggelse planstridig regleras den största tillåtna byggnadsarean till 30% av varje fastighet. Idag har fastigheten en exploateringsgrad på 29%.

*p1 - Avståndet mellan gata och garage/carport med utfart direkt mot gata ska vara minst 6 meter*

För att i framtiden behålla liknande kvartersstruktur regleras att avståndet mellan gata och garage/carport med utfart direkt mot gata ska vara minst 6 meter.



### 3 Planeringsförutsättningar

#### 3.1 Kommunala planeringsförutsättningar

##### 3.1.1 Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, Framtidens Arboga (2018), är ett av målen att Arboga kommun ska erbjuda en mångfald av attraktiva och trygga boendemiljöer. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

##### 3.1.2 Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är detaljplan EII-2/1974. Detaljplanen medger bostadsändamål i form av friliggande hus.

##### 3.1.3 Bostadsförsörjningsplan 2025

Enligt bostadsförsörjningsplanen finns ett behov av att fortsätta utöka och utveckla Arbogas bostadsbestånd. För att kommunen ska kunna erbjuda bostäder för 15 000 invånare år 2030 i enlighet med översiktsplanens mål behöver det tillkomma runt 50 nya bostäder per år utifrån utgångsläget år 2020. Både villor, radhus och flerbostadshus är välkommet.

##### 3.1.4 Parkeringsnorm för Arboga kommun

Parkeringsnormen är ett kommunalt framtaget dokument som bland annat styr hur parkering skall ordnas vid nybyggnad eller ombyggnad av olika typer av bebyggelse. Parkeringsnormen gäller enbart för parkering på kvartersmark. Bestämmelser om parkering på allmän platsmark beslutas av Kommunstyrelsen och hanteras inte i parkeringsnormen.

Planområdet tillhör zon 2 i kommunens parkeringsnorm.

Nedanstående tabell visar aktuella parkeringstal för småhus.

	Bilparkering per bostad	Cykelparkering per bostad
<b>Zon 1</b>	-	3,0
<b>Zon 2</b>	2,0	3,0
<b>Gemensam parkering zon 2</b>	1,5	3,0

Figur 2. Parkeringstal för småhus i kommunens parkeringsnorm



### **3.2 Skydd av natur och bebyggelse**

#### **3.2.1 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 berörs inte av något utpekade riksintresse.

#### **3.2.2 Naturskydd**

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas.

Planläggningen innebär inte att någon naturmark som omfattas av naturskydd enligt 3 kap. 25 §§ och 7 kap. miljöbalken tas i anspråk.

#### **3.2.3 Artskydd**

Inga fynd i form av skyddade arter har gjorts i planområdet enligt artportalen.

#### **3.2.4 Biotopskydd**

Planområdet omfattar eller påverkar inga biotopskydd.

### **3.3 Miljökvalitetsnormer**

#### **3.3.1 Luft**

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap. under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs, så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplanläggning.

#### **3.3.2 Vatten**

Planområdets recipient utgörs av den del av Arbogaån som benämns "Arbogaån: mellan "Gravudden" och mynningen till Skedviån (SE658644-150055)". Miljökvalitetsnorm för berörd vattenförekomst har beslutats av Vattenmyndigheterna 2023-05-02.

Kvalitetskraven uppnår god ekologisk status till 2045.





Den ekologiska statusen är satt till Otillfredsställande status, detta på grund av: fisk som påverkas av vandringshinder, vattendraget saknar ekologiskt funktionella kantzoner, övergödning och för höga halter zink (Zn).

Kemisk status är satt till Otillfredsställande på grund av för höga halter av kvicksilver (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE), gränsvärdet av dessa har överskridits i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten.

### 3.3.3 Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Arboga kommun har drygt 14 000 invånare varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller. Därav bedöms detaljplanen inte beröra miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller.

## 3.4 Miljö

### 3.5 Hälsa och säkerhet

#### 3.5.1 Översvämning

Enligt MSB:s översvämningskartering för vattendrag är planområdet utanför området 100-års flödet vilket innebär att ingen större risk för översvämning finns inom planområdet.

#### 3.5.2 Ras, skred och erosion

Risk för ras, skred eller erosion bedöms inte finnas inom planområdet.

#### 3.5.3 Föroreningar

Inom planområdet finns inga tidigare kända föroreningar.

Om misstänkta markföroreningar upptäcks vid markarbete eller schaktning ska arbetet avbrytas och Västra Mälardalens Myndighetsförbund informeras.

## 3.6 Natur och miljö

### 3.6.1 Natur och vegetation

Landskapet kring Brattberget domineras av blandskog. Området ligger inom befintlig bostadsbebyggelse.



### 3.6.2 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### 3.7 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området av svallsediment, grus. Fastigheten är idag bebyggd med ett parhus.

### 3.8 Hydrologiska förhållanden

#### 3.8.1 Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhantering. Dagvattnet tas om hand genom det kommunala ledningsnätet samt genom naturlig infiltration via grönytor.

### 3.9 Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför skyddad kulturmiljö.

#### 3.9.1 Fornlämningar

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploitören skulle påträffa fornlämningar är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen. Markingrepp inom fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Om markingrepp exempelvis schaktning krävs inför nybyggnation ska kontakt tas i god tid med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för tillståndsprövning.

### 3.10 Fysisk miljö

Planområdet ligger i bostadsområdet Brattberget som främst är bebyggt med villor.

### 3.11 Sociala frågor

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde med flertalet gångstigar, lekplatser och fotbollsplan i närområdet.



### **3.12 Teknisk försörjning**

#### **3.12.1 Vatten och avlopp**

Fastigheten är påkopplat på det kommunala vatten- och avlopps nätet. Vattenförsörjning ska ske från befintligt vattenledningsnät. Spillvatten ska avledas till befintligt spillvattenledningsnät.

#### **3.12.2 Avfall**

VafabMiljö Kommunalförbund är ansvariga för avfallshanteringen i Arboga kommun. Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Arboga kommuns renhållningsordning. Hantering av avfall, inklusive förpackningar och tidningar, ska kunna ske inom den egna fastigheten.

### **3.13 Service**

Planområdet ligger ca 1,5 km från Arboga centrum där service i form dagligvaruhandel finns.

### **3.14 Trafik**

#### **3.14.1 Gator och trafik**

Planområdet angränsar till Brattbergsvägen och Mariedalsvägen.

På Brattbergsvägen och Mariedalsvägen finns trottoar på enda sidan av vägen som är avskilt från bilvägen med kantsten.

#### **3.14.2 Kollektivtrafik**

Arboga stationsområde är beläget cirka 2 kilometer från planområdet. För persontrafik på järnväg finns tåg på sträckan Stockholm-Örebro, Mälardalen och Svealandbanan.

Järnvägstrafiken kompletteras med anslutande busstrafik för lokal och regional kommunikation.

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



## **4 Konsekvenser**

### **4.1 Natur och Miljö**

#### **4.1.1 Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljökonsekvensbeskrivning.

#### **4.1.2 Dagvatten**

Detaljplanen ger inte någon ökad byggrätt utan möjliggör endast avstyckning av en fastighet som i dagsläget är bebyggd. Ett genomförande av planändringen bedöms därför inte leda till någon förändring gällande hantering av dagvatten.

### **4.2 Miljökvalitetsnormer**

Detaljplanen ökar inte de befintliga byggrätterna och bedöms därför inte påverka vare sig luft- eller vattenkvaliteten negativt.

### **4.3 Hälsa och säkerhet**

#### **4.3.1 Översvämning**

Detaljplanen medför inte en ökad risk för översvämning.

#### **4.3.2 Ras, skred och erosion**

Risken för ras, skred eller erosion bedöms inte förvärras vid ett genomförande av detaljplanen.

### **4.4 Sociala konsekvenser**

Planläggning av mark och vatten ska främja en samhällsutveckling med jämlika och socialt goda levnadsförhållanden. Eftersom planområdet redan är bebyggt och detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten bedöms det inte finnas några sociala konsekvenser av detaljplanens genomförande.

#### **4.4.1 Barnperspektiv**

I Arboga kommun ska alla tyngre beslut som berör barn eller deras livsmiljö föregås av en barnkonsekvensbeskrivning, i enlighet med barnkonventionen. Eftersom planområdet redan är bebyggt och detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten



bedöms det inte finnas några barnkonsekvenser av detaljplanens genomförande.

#### 4.4.2 Tillgänglighet och friyta

Bedömningen är att tillgängligheten är god till planområdet då området ansluter till flera gator samt gång- och cykelvägar. Lekplatser och en fotbollsplan finns i närheten av planområdet. Ett genomförande av detaljplanen har ej negativ inverkan på tillgängligheten och närliggande friytor.

#### 4.5 Riksintresse

Inga riksintressen påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

#### 4.6 Fysisk miljö

Detaljplanen medför ingen förändring för den fysiska miljön.

#### 4.7 Trafik

Ingen förändring för trafikmiljön medförs vid ett genomförande av detaljplanen.

#### 4.8 Teknisk försörjning

Detaljplanen medför ingen förändring för den tekniska försörjningen.



## **5 Genomförandefrågor**

### **5.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

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

### **5.2 Fastighetsrättsliga frågor**

#### **5.2.1 Fastighetsbildning och avstyckning**

Ett genomförande av detaljplanens intentioner innebär att fastigheten Manhem 4 kan styckas av till två fastigheter på kvartersmark. Exploatören ansöker om fastighetsbildning och betalar förrätningskostnaderna. Ansökningar om förändringar av fastigheter söks hos Lantmäteriet.

### **5.3 Ekonomiska frågor**

#### **5.3.1 Planavtal**

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

#### **5.3.2 Gemensamhetsanläggningar**

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer en gemensamhetsanläggning behöva inrättas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av ledningar. Ansökan och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören/fastighetsägaren. Ansökan om att inrätta eller förändra gemensamhetsanläggning ska skickas till Lantmäteriet.

### **5.4 Tekniska åtgärder**

Inga särskilda tekniska åtgärder krävs för genomförandet av planändringen.



### **Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen är framtagen av Kommunstyrelseförvaltningen, Arboga kommun, genom planarkitekt Leo Pedersen.

Anders Neuman  
Kommundirektör

Leo Pedersen  
Planarkitekt