



ARBOGA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Datum
2023-04-27

Diarienummer
KS 316/2022-214
Arkivnummer

Kommunstyrelseförvaltningen

Planändring för

Kvarteret Bälgen 8

Arboga kommun, Västmanlands län

Antagandehandling

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 man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Arboga består av ett lapptäcke av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

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

Till en detaljplan finns alltid en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska förklara detaljplanens syfte, innehåll och hur planen är avsedd att genomföras samt vad genomförandet innebär.

Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning



Innehåll

1	Detaljplanens syfte	5
2	Beskrivning av detaljplanen	6
2.1	Lägesbestämning	6
2.2	Markägoförhållanden och areal	6
2.3	Hela detaljplanen.....	6
2.4	Allmän platsmark.....	6
2.4.1	Huvudmannaskap	7
2.5	Kvartersmak	7
2.6	Genomförandetid.....	8
2.7	Ärendeinformation	8
2.8	Motiv till ändring av detaljplan.....	9
2.9	Planförfarande.....	9
3	Motiv till detaljplanens regleringar	10
3.1	Motiv till regleringar	10
3.1.1	Användning av Allmän plats	10
3.1.2	Användning av kvartersmark	10
4	Planeringsförutsättningar	11
4.1	Kommunala planeringsförutsättningar	11
4.1.1	Översiktsplan	11
4.1.2	Detaljplan	11
4.2	Riksintressen.....	11
4.3	Hushållningsbestämmelser	11
4.4	Miljö kvalitetsnormer.....	11
4.5	Risker för människors hälsa	11
4.5.1	Föroreningar.....	11
4.6	Natur och miljö	12
4.6.1	Natur och vegetation	12
5	Konsekvenser	13
5.1	Natur och Miljö	13
5.1.1	Dagvatten.....	13
5.1.2	Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	13
5.2	Fysisk miljö.....	13



5.3	Teknisk försörjning	13
6	Genomförandefrågor.....	14
6.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
6.2	Planavtal	14
6.3	Tekniska åtgärder.....	14
	Medverkande tjänstemän	15



1 Detaljplanens syfte

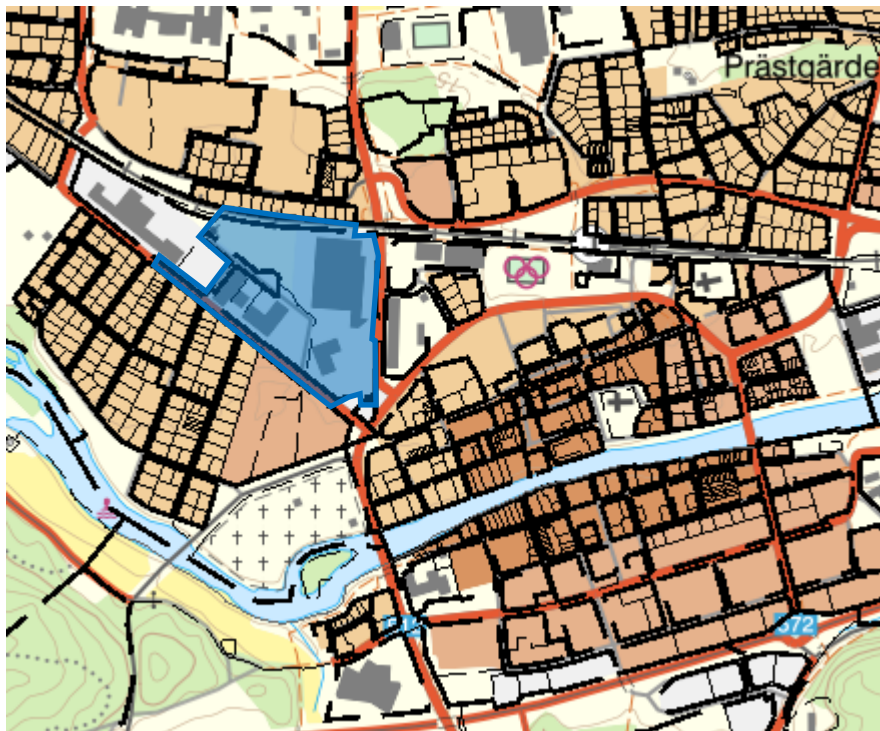
Syftet med att ändra detaljplanen för kvarteret Bälgen är att minska utbredningen av prickmark längs med Jädersvägen inom fastigheten Bälgen 8. Det finns ett behov av att bygga ut delar av verksamheten som bedrivs på fastigheten och för det ska kunna göras på ett ändamålsenligt sätt behöver en del av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



2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Arboga tätort och angränsar till Jädersvägen, Skandiagatan och järnvägen. Planområdet markerat i bilden nedan:



2.2 Markägoförhållanden och areal

Planområdet omfattar cirka 10 hektar. De fastigheter som innefattas av detaljplanen är Bälgen 5, 6, 7, 8, och 9 samt delar av fastigheterna Nästkvarn 2:1 och Prästgårdet 1:1.

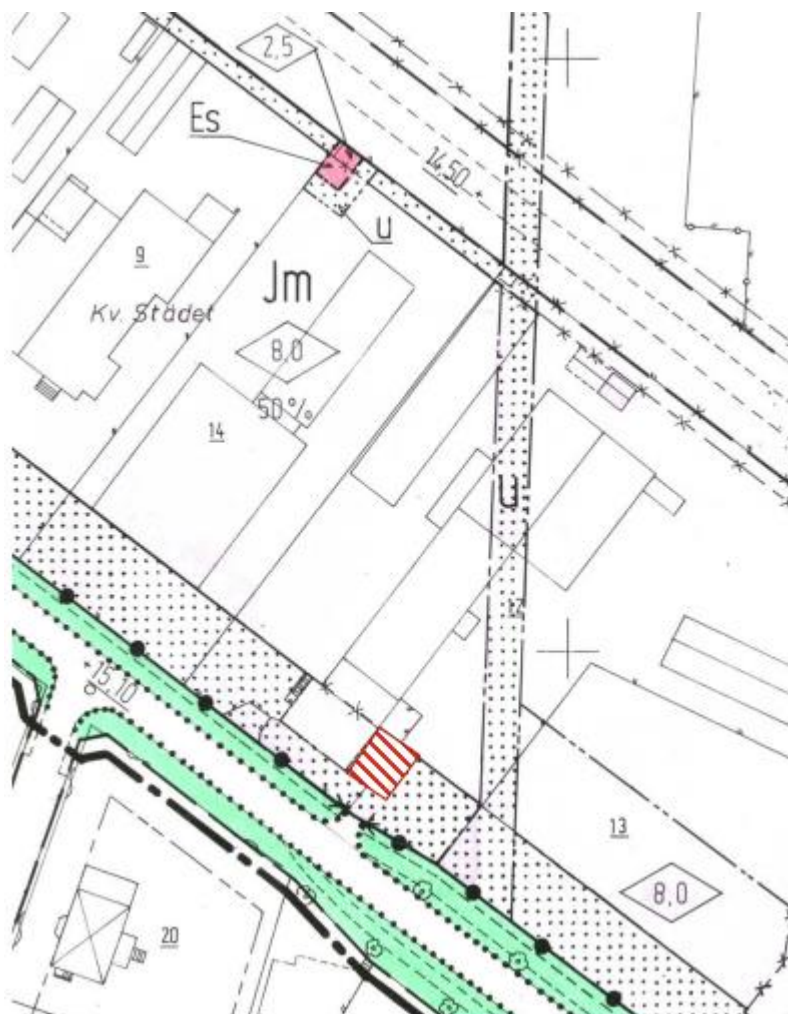
Fastigheten Nästkvarn 2:1 ägs av kommunen och fastigheten Prästgårdet 1:1 ägs av Trafikverket, resterande fastigheter är privatägda.

2.3 Hela detaljplanen

Planändringen är begränsad till allmän platsmark och utbredningen av prickmark inom fastigheten Bälgen 8.

2.4 Allmän platsmark

I detaljplan EII-1/1982 finns Park eller plantering planlagt längs med Jädersvägen som är planlagd som Gata eller torg. Gatan och Parken



Inga förändringar sker av kvartersmarkens reglering av egenskapsbestämmelser eller användning.

2.6 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller för fastigheterna Bälgen 8 och Nästkvarn 2:1 där ändringar genomförts.

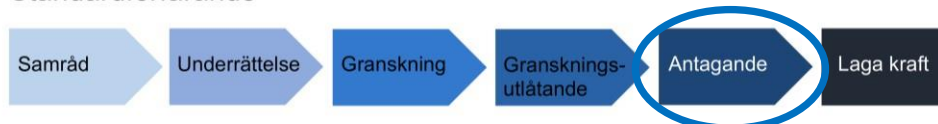
2.7 Ärendelinformation

Planändringen har varit ute på samråd mellan från den 6 mars till och med den 24 mars 2023. Därefter har planförslaget genomgått mindre förändringar inför att det varit ute på granskning mellan den 5 april och 26 april 2023. Efter granskningsperioden kommer planändringen att genomgå eventuella förändringar. Därefter föreslås detaljplanen antas i kommunstyrelsen. Efter att detaljplanen



antagits i kommunstyrelsen följer tre veckors överklagande tid innan detaljplanen vinner laga kraft.

Standardförfarande



2.8 Motiv till ändring av detaljplan

Kommunens bedömning är att ändring av detaljplan är lämpligt att använda då det främst rör sig om ändringar av egenskapsbestämmelser.

Ändringen av Park eller plantering av gata genomförs för att bättre stämma överens med hur användningen ser ut i verkligheten.

2.9 Planförfarande

Planändringen handläggs enligt PBL, 2010:900 med 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.

Planbeskrivningen har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter om planbeskrivning BFS 2020:8.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 Användning av Allmän plats



Gata

Lokalgata som ersätter Park eller plantering.

De planlagda ytorna för Park omfattar främst gång- och cykelvägar som utgör en del av gaturummet. I plan EII-1/1981 skiljs de åt från Gata med områdesgräns från vilken mindre avvikelser får göras.

För att öka tydligheten gällande gränsdragning mellan användningsytor och för att användningsbestämmelsen ska passa bättre med verkligheten planläggs det som tidigare var Park och plantering som en del av Lokalgata.

3.1.2 Användning av kvartersmark



Prickmark som utgår att gälla.

Prickmarken inom fastigheten Bälgen 8 justeras vid befintlig bebyggelse för att möjliggöra för en utbyggnation.



4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala planeringsförutsättningar

4.1.1 Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan pekar ut planområdet som ett verksamhets- och industriområde. Planändringen är förenlig med översiktsplanens intentioner för planområdet.

4.1.2 Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Bälgen är detaljplan EII-1/1981. Detaljplanen medger för Småindustri på fastigheterna Bälgen 6, 7 och 8. Bälgen 9 och delar av Bälgen 8 är planlagd för Industri. Fastigheten Prästgården 1:1 är planlagd som Järnväg. Fastigheten Nästkvarn 2:1 är planlagd som allmän platsmark, Gata eller torg och Park eller plantering.

4.2 Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

4.3 Hushållningsbestämmelser

Planområdet berör inte områden som omfattas av hushållningsbestämmelser.

4.4 Miljö kvalitetsnormer

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

4.5 Risker för människors hälsa

4.5.1 Föroreningar

Inom fastigheten Bälgen 8 finns en misstänkt förorening från tidigare bilvårdsanläggning och åkeri samt konstaterade förhöjda värden av halogenerade lösningsmedel.

Planändringen bedöms inte påverka föroreningsituationen. Det finns ingen kännedom om att de verksamheter som förorsakat föroreningarna bedrivits på den yta där prickmarken tas bort.

Vid markarbeten inom fastigheten Bälgen 8 ska kontakt tas med Västra Mälardalens Myndighetsförbund. Om misstänkta markföroreningar upptäcks vid markarbete eller schaktning ska



arbetet avbrytas och Västra Mälardalens Myndighetsförbund informeras.

4.6 Natur och miljö

4.6.1 Natur och vegetation

Längs med Jädersvägen, planlagt som Lokalgata, finns en allé. Alléer är biotopsskyddade och det krävs dispens för att göra ingrepp som påverkar allén negativt.



5 Konsekvenser

5.1 Natur och Miljö

5.1.1 Dagvatten

Planändringen ger inte någon ökad byggrätt utan möjliggör endast för bebyggelse på en yta som i dagsläget är hårdgjord. Ett genomförande av planändringen bedöms därför inte leda till någon förändring gällande hantering av dagvatten.

5.1.2 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.

5.2 Fysisk miljö

Planändringen medför ingen förändring för den fysiska miljön.

5.3 Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd. Planändringen medför ingen förändring för den tekniska försörjningen.



6 Genomförandefrågor

6.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Privata fastighetsägare ansvarar för och bekostar genomförandet av planändringen inom kvartersmark. Arboga kommun ansvarar för genomförandet av planändringen på allmän platsmark.

6.2 Planavtal

Ett planavtal har tecknats mellan Arboga kommun och TBO Haglinds 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.



Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är framtagen av Kommunstyrelseförvaltningen, Arboga kommun, genom planarkitekt Hans Nilsson.

Anders Neuman
Kommundirektör

Hans Nilsson
Planarkitekt



ARBOGA
KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

Arboga 1981-02-10

BESKRIVNING tillhörande
förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för
KV BÄLGEN M FL, Arboga kommun

PLANDATA

Planområdet begränsas av kv Rosen mot norr och Skandia-
gatan mot öster. Mot söder och väster utgörs begräns-
ningarna av kv Vilsta, Grepen, Harven, Råfsan och Ku-
polen. Planområdet omfattar ca 10,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För området gäller stadsplaner fastställda 1945-04-27,
1957-05-10, 1959-03-06, 1959-12-07 och 1960-06-02.

Planområdet gränsar till områden med stadsplaner fast-
ställda 1926-01-22, 1960-12-12, 1962-07-27, 1966-04-28,
1967-07-25, 1968-10-09, 1971-07-07 och 1977-04-28.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

På fastigheten Bälgen 2 ligger bryggeriet bl a med tegel-
byggnader från slutet av 1800-talet. Dessa har ett värde
som tidstypiska representanter för den tidens industri-
arkitektur. I övrigt är bebyggelsen inom planområdet av
varierande ålder och kvalitet.

Vägar och trafik

Tomterna i kv Städet trafikförsörjs både från Jädersvä-
gen och Götgatan.

Infarten till kv Bälgen 2 sker från Jädersvägen. Kv Bälgen
1 trafikmatas från Götgatan - Bryggaregatan samt från Skan-
diagatan nära järnvägsövergången.

Längs Jädersvägens norra sida löper en gång- och cykelväg. Denna korsas således av biltrafik till och från kv Städet och kv Bälgen. Längs Jädersvägens södra sida har nyligen färdigställts en från körbanan skild gångväg.

Ledningssystem

I Bryggaregatan går kommunens ledningar för vatten och avlopp.

Markägoförhållanden

Avtal har träffats om vissa fastighetsförsäljningar i området. Fastighetssammanläggningar planeras. Del av fastigheten kv Städet 12 samt Bryggaregatan och del av Götgatan avses således tillsammans med fastigheterna kv Städet 13 och kv Bälgen 2 sammanläggas med kv Bälgen 1. Del av kv Städet 12 samt Städet 14 avses sammanläggas till en fastighet.

PLANFÖRSLAG

Syfte

Planförslaget ger förutsättningar för ovannämnda fastighetssammanläggningar. Härigenom skapas bl a möjligheter att utvidga befintlig verksamhet i kv Bälgen 1.

Bebyggelse

Befintlig verkstadsbyggnad i kv Bälgen 1 kan breddas åt väster och förlängas åt söder.

Skyddsrum

I området finns överskott på skyddsrumspatser.

Trafik

Bryggaregatan och del av Götgatan överförs till kvartersmark. Götgatan föreslås avslutas med vändplats.

Mot Jädersvägen föreslås reglering av in- och utfarterna. Två av de befintliga in- och utfarterna föreslås läggas igen. Befintlig in- och utfart från kv Städet 12 upplåtes endast för infartstrafik. Ny in- och utfart föreslås istället ca 20 m längre åt sydöst.

Infarten vid nuvarande Bryggaregatan kommer att utformas så att trafik till området ej skapar onödiga konflikter med trafiken längs Jädersvägen. Asea avser att anordna uppställningsficka på egen mark.

Mot Skandiatgatan föreslås en ny utfart. Härigenom minskas trafiken vid befintlig utfart nära järnvägsövergången. Denna avses i fortsättningen endast nyttjas för lastfordon. För att ytterligare förbättra trafikförhållandena vid järnvägsövergången medger planförslaget en flyttning av utfarten ca 10 m åt söder. Den nya utfarten mot Skandiatgatan avses betjäna befintlig parkeringsplats norr om utfarten. Den skapar även förutsättningar för en god trafiklösning inom industriområdet.

Teknisk försörjning

Ett 6 meter brett område för VA-ledningar har föreslagits mellan Götgatans vändplats och Jädersvägen. U-området avses att ingå i den nya fastighet som genom sammanläggning kommer att bildas i kv Bälgen.

Es-område har utlagts för befintlig nätstation på fastigheten kv Städet 14.

ARBOGA KOMMUN

Hans Rodenius

Hans Rodenius
Arkitekt

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Arboga
vid sammanträde 1981-08-27, § 94
i protokollet, betygat

[Signature]
Kommunfullmäktiges sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Västman-
lands län beslut
1981-12-21, betygat

Mariama Fredriksson



ARBOGA
KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

Arboga 1981-02-10

1/82

BESTÄMMELSER tillhörande
förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för
KV BÄLGEN M FL, Arboga kommun

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 Mom Byggnadskvarter

- a) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- b) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 Mom Specialområden

- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med arabisk siffra jämte procenttecken betecknat område får högst så stor procentuell del bebyggas, som siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

1 Mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

2 Mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

ARBOGA KOMMUN

Hans Rodenius

Hans Rodenius
Arkitekt

Förslaget antaget av kommunfullmäktige i Arboga
vid sammanträde 1981-08-27, § 94
i protokollet, betygar:

Åke Karlsson
Kommunfullmäktiges sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Västman-
lands län beslut
1981-12-21, betygar:

Arvid Carlsson