



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsenheten

Detaljplan för fastigheten
Syrenen 1 och 2 m.fl.
ARBOGA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär att bostäder i form av flerbostadshus kan byggas inom fastigheten Syrenen 1 och komplementbyggnader inom Syrenen 2, samt att befintliga natur- och parkområden enligt gällande detaljplan från 1992 bibehålls. Utnyttjandegraden har begränsats till 8400 kvm BTA (Bruttoarea) för huvudbyggnader och nockhöjd till 20 meter över markytan.

Hur samråd och granskning har bedrivits

Förslag till detaljplan för fastigheten Syrenen 1 och 2 m.fl. har varit ute för samråd under perioden 13 oktober 2021 – 5 november 2021. Handlingar har skickats ut till berörda sakägare, myndigheter och organisationer. Därutöver var handlingarna tillgängliga på Arboga kommuns hemsida. Efter samråd och en del korrigeringar har planförslaget varit ute för granskning under perioden 16 maj 2022 – 30 maj 2022.

Yttranden

4 skriftliga yttranden har inkommit under granskningstiden. Nedan följer de inkomna yttrandena i sin helhet. I kommentarer redovisas om synpunkterna lagts till grund för den bearbetade planen eller varför de inte kunnat tillmötesgå.

Följande har inget att erinra mot planförslaget:
Trafikverket

SKPF avd 85 Köping
Region Västmanland

Sakägare 1

År 2040 kommer alla bilar (eller nästan alla) att vara elektriska med laddbehov. Det betyder att alla parkeringar till Syrenen 1 och 2 behöver ha laddmöjlighet. Till det kommer även övriga närliggande parkeringar, både vid villor och punkthus behöva det samma. Dessa laddplatser behövs inte i någon större omfattning idag, eller vid byggstart.

Det viktiga är att det dras fram, för nuläget, överdrivet grova ledningar för att klara ett framtida behov.

Kommentar:

Synpunkt noterad.

Räddningstjänsten Mälardalen

Räddningstjänsten Mälardalen (RTMD) har tagit emot granskningshandlingar över "*Detaljplan för Syrenen 1 och 2 m.fl.*". Sedan föregående remissvar i samrådsskede har planbeskrivningen uppdaterats med information kopplat till framkörningstid. RTMD anser att planbeskrivningen bör kompletteras med resterande information från remissvaret, det vill säga gällande brandvattenförsörjning och utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Detta eftersom det är väsentliga förutsättningar för att RTMD ska kunna göra en insats vid en eventuell olycka inom planområdet.

Brandvattenförsörjning regleras normalt i detaljplanen och förutsätt vara utrett i ett byggskede, varför det är viktigt att det framgår i detaljplanen hur brandvattenförsörjning ska ske. Hur utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten bör framgå i detaljplanen för att underlätta i ett byggskede. Detta eftersom planen avser bygga hus i flera våningsplan men RTMD:s resurser är begränsade då ett höjdfordon inom normal insatstid saknas. Därav kan räddningstjänsten endast hjälpa till med utrymning via bärbara stegar (högst tre våningsplan, 11 meter över marken).

Följande information bör framgå i planbeskrivningen, se även tidigare remissvar.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR inte överstiga 50 meter.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten:

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten kan tillgodoräknas för flerbostadshus i verksamhetsklass 3 med högst tre våningsplan och där underkant på fönster som används vid utrymning är placerat högst 11 meter över marken.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om *Brandvattenförsörjning* samt *Utrymning med hjälp av räddningstjänsten*.

Mälarenergi Elnät

Mälarenergi Elnät (MEE) anser att föreslagen detaljplan för fastigheterna Syrenen 1 och 2 i Arboga är otydlig avseende vilken hänsyn som krävs i planeringen av området i förhållande till den transformatorstation som behövs uppföras i området i samband med exploateringen av området.

I plankartan är det markerat BE över stora delar av området, varken planbeskrivningen eller plankartan ger någon ytterligare information kring vad som avses med E:et. I tidigare utgåva av planbeskrivningen avsnitt 4.7.3 fanns det information kring att det behövdes en transformatorstation som krävde ett utrymme om 15x15 m. I samrådscommentarerna önskade vi även ett förtydligande om att det behöver finnas utrymme för förläggning av kablar till/från denna, vilket behöver beaktas i utformningen av området i samråd med Mälarenergi Elnät. I nuvarande utgåva av planbeskrivningen står det enbart att tillgången till el är god och att utrymme för tekniska anläggningar har reserverats i plankartan. Man kan tyvärr felaktigt tolka skrivningen om elnätet som att allt är tydligt och klart. Istället är det snarare så att dialog behöver tas med Mälarenergi Elnät i ett mycket tidigt skede för att tillse att det möjliggörs en bra placering för stationen och där det finns utrymme att förlägga kablar till/från stationen. Innan stationen finns på

plats så finns ingen möjlighet att ansluta ev. nya bostäder på Syrenen 1 och 2. Om inte kraven på ytor, avstånd och tillgänglighet som krävs kan förtydligas i planbeskrivningen för att få det som ett klagorand till plankartan, så bör det övervägas att göra ett tydligt avgränsat E-område i plankartan istället. Mälarenergi Elnät vill även informera om att minsta tillåtna avstånd till brännbart material från transformatorstationen är 5 m, vilket måste tas i beaktande vid utformning av området.

Kommentar:

Kommunen önskar att i första hand ha avgränsade E-områden i plankartan, vilket i detta fall inte var möjligt då man inte vet var byggnaderna kommer att placeras. Planbeskrivningen kompletteras med information om vilken hänsyn som krävs i planeringen av området i förhållande till transformatorstationen samt att dialog ska tas med Mälarenergi Elnät i ett tidigt skede för att säkerställa lämplig placering.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Handläggning

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.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Av planbeskrivningen framgår på sidan 7 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kontrollera gränser med 0,025 och 0,03 meters lägesosäkerhet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränser till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen Ladubacksgårderna 1:2 till Syrenen 1 söder i plankartan.

Planområdesgränsen bedöms inte följa aktuell fastighetsgräns mellan dessa fastigheter. Lantmäteriet vill upplysa om detta och föreslår att korrigera planområdesgränsen till att följa befintlig fastighetsgräns. Lantmäteriet föreslår att alternativt korrigera planområdesgränsen till att samtliga gränser infaller inom planområdet.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall när gränsens läge är osäkert är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar och mäter in dem. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters

lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare. Lyssna även gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där dessa frågor diskuteras.

Kommentar:

Synpunkter noterade. Den nya katalogen innehåller inte hänvisning till lagstöd. I tidigare versioner av planbestämmelsekatalogen skulle lagstödet anges för varje bestämmelse och om det var en bestämmelse som kunde ha flera olika lagstöd så fanns bestämmelsen med flera gånger i katalogen. Detta har ändrats så att lagstödet inte längre behöver fyllas i. Vidare finns heller inga administrativa planbestämmelser längre. Plan- och fastighetsgränser har kontrollerats och planområdesgränser har justerats enligt yttrandet.

Irfan Kozica
Exploateringsingenjör

Ricardo Dojorti
Samhällsbyggnadschef