



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsenheten

Detaljplan för fastigheterna Ärlan 12 med flera ARBOGA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och syftar till att möjliggöra en ny grundskola som ska ersätta den befintliga Gäddgårdsskolan. Den nya planen innebär även att gatunätet runt det nya skolområdet omstruktureras för att skapa tryggare vägar till och från skolan för elever.

Hur samråd och granskning har bedrivits

Förslag till detaljplan för fastigheterna Ärlan 12 med flera har varit ute för samråd under perioden 1 juni 2022 - 30 juni 2022. Handlingar har skickats ut till berörda sakägare, myndigheter och organisationer. Därutöver var handlingarna tillgängliga vid biblioteket i Arboga samt på Arboga kommuns hemsida. Efter samråd och mindre korrigeringar har planförslaget även funnits för granskning under tre veckor från den 23 september till den 14 oktober.

Yttranden

Sex 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 ingen erinran mot planförslaget:

Trafikverket
SKPF Avd. 85

Lantmäteriet

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Nunnan 2 saknas i fastighetsförteckningen bland berörda fastigheter inom planområdet.

EXPLOATERINGSAVTAL

I granskningsversionen av planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas, vilket inte framgick under samrådet. Lantmäteriet vill påminna om att ifall avsikten är att genomföra planen med exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen, och detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet har under samrådsskedet lagstadgad uppgift att lämna råd i de fall innehåll i exploateringsavtal förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. Någon lagstadgad uppgift under granskningskedet finns inte i frågan. För att myndigheten ska kunna lämna råd är det därför viktigt att exploateringsavtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenser framgår redan i samrådsskedet. Detta kan tänkas på inför kommande planarbeten.

I planbeskrivningen har exploateringsavtalet behandlats kortfattat och det framgår i princip enbart att det reglerar kostnader för iordningsställande av allmän plats. Det är vanligt att avtalet berör även andra frågor, t.ex. mark som ska överföras mellan kommun och exploatör samt ersättning för det, om så är fallet bör beskrivningen av innehållet i avtalet och konsekvenserna kunna utvecklas.

DELAR AV PLANEN SOM SKULLE KUNNA FÖRBÄTTRAS (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

HÄNVISNING I PLANBESTÄMMELSERNA TILL ANDRA RIKTLINJER

I planbestämmelsen med beteckningen a3 hänvisas det till separata riktlinjer. Var dessa riktlinjer finns dokumenterade framgår inte. Det är enligt 3 kap. 4 § Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan inte tillåtet att hänvisa till andra dokument i planbestämmelserna. Boverket motiverar detta med att eftersom detaljplanens planbestämmelser är juridiskt bindande är det inte lämpligt att formulera en planbestämmelse med hänvisningar till andra separata dokument som inte har samma juridiska

status. Sådana hänvisningar kan försvåra en efterkommande tolkning eller genomförandet av planen

Kommentar:

Fastighetsförteckningen revideras så att fastigheten Nunnan 2 står med bland berörda fastigheter inom planområdet från att tidigare varit skriven som fastighet utanför planområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterats rörande exploateringsavtal.

Bestämmelsen men beteckning a3 har omformulerats.

Västra Mälardalens Myndighetsförbund

Västra Mälardalens Myndighetsförbund har inga ytterligare synpunkter än dem som redan lämnats i samrådet.

Kommentar:

Kommunen noterar svaret.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen fick 2022-09-21 underrättelse om granskning av detaljplan för Ärlan 12.

Barn- och utbildningsnämndens yttrande gäller: Dnr KS 179/2021-214, Ärlan 12, Gäddgårdsskolan.

Den föreslagna placeringen av den nya skolan innebär utmaningar för trafiksituationen.

- Mungatan och Trädgårdsmästargatan är redan idag smala och med en ny gång- och cykelväg finns en farhåga att dessa gator blir ännu trängre.
- Gäddgårdsgatan upplevs som smal, är vägbredden tillräckligt bred för dagens större bilar?
- Har förslag om anslutning till nya skolan från väg 572 utretts?
- Har möjligheten om att ta bort Kungsörsvägen för anläggande av grönyta mellan ån och skolgården beaktats?
- För att säkerställa att parkeringsplatser inte blir platser för busköring på kvällar och helger bör planen försöka beakta hur detta kan försvåras/förhindras.

För att säkerställa att en framtida elevökning bör det i planen finnas möjlighet och utrymme för utbyggnation av skolan. Det bör även finnas utrymme för utbyggnation av idrottshallen för att säkerställa förändrade behov både utifrån skolans och föreningslivets behov.

Kommentar:

Gatorna har en tillräcklig bredd för att två fordon kan mötas även efter att en gång- och cykelväg är utbyggd längs med Munkgatan. Däremot kan en utbyggnad komma att påverka möjligheterna att parkera längsmed gatorna.

Utrymmet för gata är tillräckligt stor i detaljplanen. Utrymmeskrav säkerställs i detaljprojektering

En anslutning till den nya skolan från väg 572 har inte utretts i detalj inom ramen för planarbetet. Vägen ägs av Trafikverket och kommunen har inte rådighet i frågan.

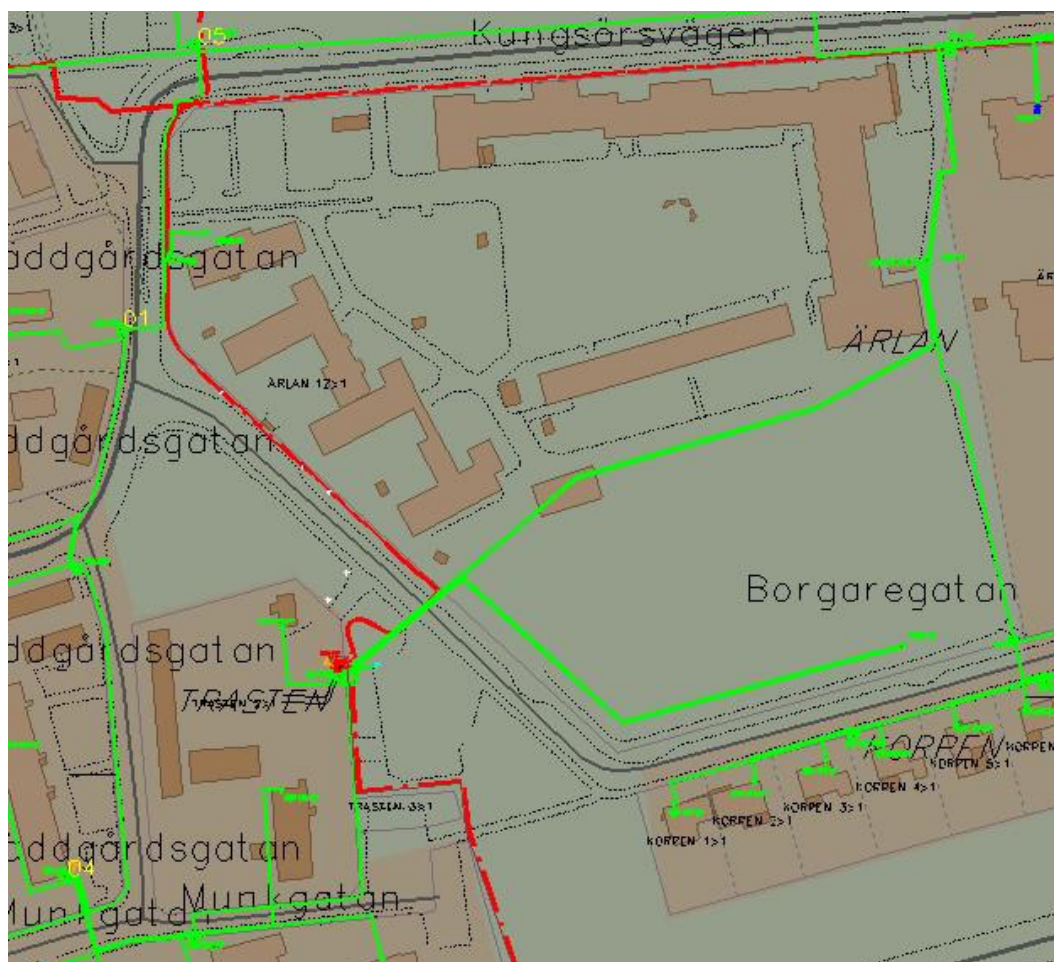
Möjligheten att ta bort Kungsörsvägen behöver utredas i ett större sammanhang kopplat till trafikutformningen för hela Sjukhusgården. Det har inte varit möjligt att utreda hela den frågan inom ramen för detaljplanearbetet.

Att säkerställa att parkeringsplatser inte blir platser för buskörning på kvällar och helger är en viktig del av utformningen. Den utformningen sker på en mer detaljerad nivå än vad som regleras i detaljplanen men frågan är uppmärksammas och kommer att beaktas vid senare skeden.

I detaljplanen är byggrätter satta med hänsyn för att det i framtiden kan uppstå behov att utöka skolan.

Mälarenergi

Mälarenergi Elnät (MEE) vill upplysa om att det i området finns lågspännings- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation, se bild nedan. Förnyelse och reparation av kablar och/eller transformatorstation får inte försvåras eller förhindras av tillkommande bebyggelse. Eventuell flytt av ledningar samt transformatorstationen bekostas av exploatör, vilket belysts i tidigare samråd och fortfarande behöver förtydligas i avsnitt 6.3.1 i planbeskrivningen. Kontakta Mälarenergi Elnät Marknad & Mättjänster för offert när behovet av omläggning av kablar och flytt av transformatorstationen har klarställts.



I plankartan är det markerat BE över stora delar av planområdet och en tilläggsinformation om teknisk anläggning på 225 kV. MEE har efterfrågat ett E-område för en transformatorstation som kräver ett utrymme om 15x15 m, vilket motsvarar en yta om 225 kvm. Dock kan 225 kvm även vara t.ex. 22,5x10 m, vilket inte uppfyller behovet.

Detaljplanen fastställer inte hur ytan kring E-området kommer att utformas. Mälarenergi Elnät vill framhäva att det behöver finnas utrymme att förlägga kablar till/från den nya transformatorstationen, vilket medför att det inte kan placeras träd och rabatter som inramning runt stationen då dessa kommer hindra framkomligheten. 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. Det finns även ett minsta tillåtna avstånd till stadigvarande vistelse på 5 m, p.g.a. magnetfält. Precis som det framgår av planbeskrivningen så behöver den befintliga stationen och kablar till/från denna behöver vara i drift fram tills att en ny station är på plats och drifttagen, först därefter kan avveckling påbörjas av befintlig station.

Detta behöver tas i beaktande vid planering av genomförandet i området. I plankartan bör det förtydligas att E-området är avsett för en transformatorstation. I dagsläget beskrivs det enbart i planbeskrivningen (avsnitt 4.8.1).

Kommentar:

I granskningsförslaget finns inget område som regleras som BE utan det finns ett specifikt utpekade E område som har dimensionerna 15x15 meter.

Planbeskrivningen har uppdaterats med text för avsnittet 4.8.1 El som förtydligar regler gällande utformning med hänsyn till kablar, avstånd till brännbart material och stadigvarande vistelse.

Plankartan har uppdaterats så att tekniskanläggning har specificerats till transformatorstation.

Om varken ledningsrätt eller markavtal finns som reglerar rätten att ha ledningar på fastigheter är kommunens inställning att ledningsflytten ska bekostas av ledningshavaren.

Räddningstjänsten i Mälardalen

RTMD har inget att erinra under förutsättning att synpunkter från samrådsskedet beaktas.

Kommentar:

Kommunen noterar svaret.

BRF Vreten

Hur har ni tänkt vid BRF Vreten Gäddgårdsgatan 6 och Munkgatan. Boende i vår Brf undrar om det kommer ske något som gör det inte kommer att genas över vårt område. Vid infart Gäddgårdsgatan 6D är det en väg framför portarna till de som bor i Brf Vreten. Den går att åka och komma ut på Gäddgårdsgatan vid infart till våra garage. Där vill inte vi ha en genomfart för att ni stänger av gatan. Att det blir en parkering är bra men inte att det inte går att åka igenom. Kostnader för detta om det krävs bom eller annat hinder vill vi ha kompensation för. Har ni någon plan angående detta eller är det "ingen som tänkt på detta"?

Konkreta frågor:

- Vad gör ni åt detta?
- Vad får vi för kompensation?
- Hur har ni tänkt?
- Återkoppling förväntas.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att risken är liten att gången framför Gäddgårdsgatan 6 på fastigheten Vreten 5 kommer att användas som en genomfart av andra som inte är boende på fastigheten. I samband med att det byggs en gång- och cykelväg längs med Munkgatan, intill Vreten 5, finns det också möjlighet att i utformningen göra åtgärder som minskar den påtalade risken.

Blir det ett återkommande problem med biltrafik som åker över eran fastighet får ni kontakta kommunen för att undersöka möjliga åtgärder.

STÄLLNINGSTAGANDE

De inkomna yttranden under granskningstiden har lett till justeringar i både plankartan och planbeskrivningar, främst till följd av yttranden från Lantmäteriet och Mälarenergi. De synpunkter som inte tillgodosetts har besvarats i kommentarer. Övriga synpunkter och frågor har noterats av kommunen.

Det har även skett förändringar i detaljplanen efter granskningstiden. Ett u-område som går i nord-sydlig riktning genom kvartersmarken och ett utfartsförbud längs med delar av Gäddgårdsgatan och Kungsörsvägen har införts i samförstånd med fastighetsägare.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att den justerade detaljplanen godkänns av kommunstyrelsen den 8 november 2022 och att beslut om att anta detaljplan därmed tas.

Arboga 2022-10-20

Hans Nilsson
planarkitekt

Ricardo Dojorti
samhällsbyggnadschef