



Datum
2022-09-22

KS 179/2021-214

Kommunstyrelseförvaltningen
Planarkitekt, Hans Nilsson
0589-870 99
hans.nilsson@arboga.se

Samrådsredogörelse för detaljplan för Ärlan 12 med flera

Hur samrådet har bedrivits

Myndigheter och berörda parter enligt sändlista har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådstiden har varit 2022-06-01 till och med 2020-06-30.

Planen bedrivs med standardförfarande.

Sakägare

Enligt fastighetsförteckning.

Samrådshandlingarna har skickats ut per post alternativt e-post till myndigheter, fastighetsägare och berörda parter. Ett samrådsmöte hölls den 14 juni.

Yttranden

10 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet. Nedan följer en sammanfattning. I kommentaren redovisas om synpunkterna lagts till grund för den bearbetade planen. Om de inte kunnat tillmötesgå redovisas en motivering till detta. Efter yttrandena följer en sammanfattning av vad som har förändrats i plankartan och planbeskrivningen.

Följande har inget att erinra mot detaljplanen:

Trafikverket

Postnord

Polismyndigheten

Länsstyrelsen Västmanlands län

(2022-07-05)

Riksintresse kulturmiljövården

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården, men cirka 100 meter nordväst om planområdet ligger riksintresse för Arboga, U2. Länsstyrelsen har i tidigare yttrande lyft att siktlinjer och påverkan på de kulturhistoriska värdena och riksintresset bör, om ny bebyggelse tillkommer, studeras så att dessa inte påverkas negativt.

Kulturmiljö

Skolbebyggelsen samt verkstad och garagelängor omfattas av 8 kap 13 § PBL och bör få skydd i detaljplan.

Gäddgårdsskolan är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt område i det nyligen framtagna kulturmiljöunderlaget. På kulturarv Västmanland finns information, värdering samt råd och rekommendation för skolområdet och dess bebyggelse. Här finns också information om den utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i sydväst bestående av garagelängor och verkstad. Även inom projektet Modernismen har Gäddgårdsskolan pekats ut, liksom stadsdelen som skolan ligger i, Sjukhusgården söder om ån, men även Söder. Bebyggelsen som omger skolområdet är till största del lågskalig, i en eller två våningar.

Länsstyrelsen anser att Arboga kommun bör utreda om skolbebyggelsen och de utpekade värdefulla byggnaderna kan bevaras och bli en del av den nya detaljplanens utformning. Länsstyrelsen anser att den ursprungliga skolan med dess olika huskroppar fortsatt bör få dominera i området och att tillkommande bebyggelse underordnar sig den.

Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse inom planområdet med hänsyn till befintlig och omgivande bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Det bör även framgå i plankartan vad gäller material och kulör av ny bebyggelse.

Naturvård

Länsstyrelsen saknar ambitioner i planen avseende gröna strukturer inom skolområdet. I planbeskrivningen anges endast att de mindre grönytor som försvinner inte bedöms ha några särskilda bevarandevärden, rekreations- eller naturvärden. Länsstyrelsen vill påpeka att det finns stora möjligheter att utforma en skolgård med gröna områden och strukturer.

Bland annat är det lämpligt att sätta av höjden i väster för dessa ändamål. Dessa strukturer är viktiga för barnens lek och utveckling.

Klimat

Till följd av klimatförändringen kommer risken att planområdet påverkas av 100- och 200-års flöden att öka. Kommunen behöver tydligare visa i både plankarta och planbeskrivning de åtgärder de tänker vidta för att minska risken för människors liv och hälsa som kan komma till följd av höga vattenstånd. Detta gäller särskilt för de byggnaderna som planeras i norr.

Länsstyrelsen upplyser om att gröna områden är värdefulla ur klimatanpassningshänseende då de sänker temperaturen för mikroklimatet, vidare ger gröna områden en klimatsänka.

Plankartan behöver fånga upp lösningar för dagvattenhanteringen och att plankartan medger erforderliga ytor för detta.

Miljö

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att den dagvattenutredning som tagits fram är bristfällig och behöver kompletteras. Till exempel saknas information om Arboga har någon dagvattenpolicy eller liknande att förhålla sig till för sin fysiska planering. Vidare fattas uppgifter på de förslag som står upptagna under rubriken "Förslag på egenskapsbestämmelser inom kvartersmark". Länsstyrelsen påminner om att dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom planområdet och det är därför viktigt att både planbeskrivning och plankarta beskriver åtgärder och reglerar erforderliga ytor som behövs för detta.

Länsstyrelsen föreslår även en översvämningsyta inom området som kan omhänderta det vatten som breddar vid regn med längre återkomsttid än 10 år. Dimensionering av de ytor som krävs för fördröjning och rening av dagvattnet bör redovisas så att tillräcklig area för dagvattenlösningar ska kunna avsättas i plankartan. En föroreningsberäkning bör ingå i dagvattenutredningen som underlag till dimensionering av dagvattenlösningar.

Länsstyrelsen vill även rådge kommunen att beakta naturbaserade dagvattenlösningar då de för med sig många multifunktionella värden. Naturvårdsverket lyfter i sin rapport 7016 "Naturbaserade lösningar – ett

verktyg för klimatanpassning och andra samhällslösningar” flera positiva mervärden som kommer av just naturbaserade dagvattenlösningar.

Markföroreningar

Ifall misstänkta markföroreningar upptäcks vid schaktning bör arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken informeras.

Friyta skola

Länsstyrelsen vill också upplysa om att Boverket skriver att friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Länsstyrelsen anser därför att det vore önskvärt att kommunen kunde beskriva i planbeskrivningen hur den tänkta friytan är tänkt att klara dessa attribut.

Kommentar

Riksintresset för Arboga, u2, ligger cirka 100 meter nordväst om planområdet. Den största delen av riksintresset är i dagsläget inte synligt från söder eller öster om planområdet på grund av senare tillkommen bebyggelse. De siktlinjer som ett genomförande av planen kommer att ha en påverkan på är de mot kyrktornen för S:t Nikolai kyrkan och heliga Trefaldighetskyrkan. Den negativa påverkan som den nya detaljplanen har på dessa siktlinjer bedöms vara begränsad till ett fåtal fastigheter sydost om planområdet.

Den befintliga skolan är i dåligt skick och kräver omfattande renoveringar för att uppnå godkänd standard. Skolan är heller inte anpassad efter dagens standard för skollokaler. Den sammanlagda bedömningen är därför att det mest lämpliga ur ett ekonomiskt och elevperspektiv är att bygga en ny skola för att ersätta den befintliga. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet kommer därför inte att skyddas i detaljplanen då de behöver rivras för att ge utrymme för det nya skolområdet.

Bebyggelsen öster om planområdet består till största del av lågskalig bebyggelse i en eller två våningar. Väster om planområdet består bebyggelsen främst av flerbostadshus i flera våningar och högre byggnadshöjder, det finns även fyra våningshus öster och söder om planområdet. Vår bedömning är därför att de planerade nockhöjderna i samrådsförslaget inte är så höga att de påverkar områdets stadslandskap i den utsträckning att de inte kan accepteras.

Den kringliggande bebyggelsen har även inslag från olika tidsepoker med olika stilar och byggnadsmaterial. Utformningen för den nya skolbebyggelsen kommer inte att regleras ytterligare i plankartan mer än de begränsningar som finns i samrådsförslaget.

De grönområden som i planbeskrivningen nämns kommer försvinna syftar till att de inte längre kommer tillhöra allmän platsmark och istället bli en del av kvartersmarken. Inom skolområdet finns goda möjligheter att utveckla nya grönområden och grönstrukturer i större utsträckning. Den mer precisa utformningen av skolgård och friytor för barn regleras inte i detaljplanen utan utreds vidare parallellt med detaljplanearbetet.

Hur och var dagvatten ska omhändertas inom planområdet mer precist är inte klarlagt ännu. Det är bland annat beroende av skolgårdens utformning. En planbestämmelse har lagts till i plankartan inom varje egenskapsområde att minst 30% av markytan ska vara genomsläpplig. På så sätt avsätts yta inom planområdet som kan användas för dagvattenhantering.

Planbeskrivningen är kompletterad med information om tillvägagångssätt vid upptäckt av misstänkta markföroreningar.

Utformningen av skolområdet och dess friytor för elever är i dagsläget inte helt färdigutrett, arbetet sker fortlöpande med planprocessen. Till detaljplanen finns underlag som skuggstudier för tänkt bebyggelse samt beräkningar av trafikbuller som även används som underlag till arbete med utformningen av friytor.

Lantmäteriet

(2020-06-11)

ALLMÄN KVARTERSMARK I PLANEN SAMT KONSEKVENSER OCH EFFEKTER

Det förefaller som att användningen skola kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Det bör även redovisas att kommunen enligt 6 kap. 13 § PBL har rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd, samt att markägaren även kan begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt/skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

PLANKARTAN

För bestämmelsen a1 anges i plankartan att den avgränsas av sekundär egenskapsgräns. I plankartan är det dock svårt att urskilja sekundär egenskapsgräns som avgränsar just a1. Har gränsen i fråga hamnat bakom den ljusgrå linjen från grundkartan? Likaså är vissa av användningsgränserna svåra att urskilja då de verkar ha hamnat bakom gråa linjer. Detta bör ses över för att underlätta läsbarheten av gränserna i planen.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen har förtydligats gällande kvartersmark för annat än enskilt bebyggande.

Plankartan justeras så att plangränserna blir tydligare och så att de inte ligger under grundkartans linjer.

Västra Mälardalens Myndighetsförbund

(2022-07-01)

Yttrande

Västra Mälardalens Myndighetsförbund har följande synpunkter/frågor på förslag till detaljplan för Ärlan 12 med fler, Arboga kommun;

1. I handlingarna finns en multisportsplan eller liknande inritad. Multisportsplaner kan medföra buller för grannar, såväl under som utanför skoltid. Buller kan komma från bollspel, medtagna högtalare och liknande. Förtydligande gällande bullerdämpande åtgärder från multisportsplan bör förtydligas.

Kommentar

Utformningen av skolgården med hänseende av olika aktivitetsytor med mera har inte hanterats i detaljplanen och är inte heller helt färdig utrett. Yttrandet kommer inte leda till någon förändring i plankartan men informationen noteras.

Räddningstjänsten Mälardalen

(2022-06-27)

OlycksriskerInga olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripandenFramkörningstider:

Planen föreslår bostadsbebyggelse samt skola. Räddningstjänstens framkörningstid underskrider 10 minuter. Räddningstjänsten kan inte tillgodoräknas som alternativ utrymningsväg från bostäder om fönster för utrymning där karmunderstycket är beläget mer än 11 meter över marknivå. Detta motsvarar normalt fjärde våningsplanet.

Brandvattenförsörjning:

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

Räddningstjänsten ska inte ha mer än 75 meter till närmsta brandpost från räddningsfordonens uppställningsplats vilket normalt innebär att det maximalt kan vara 150 meter mellan brandposter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Kommentar

Kommunen noterar svaret om framkörningstider.

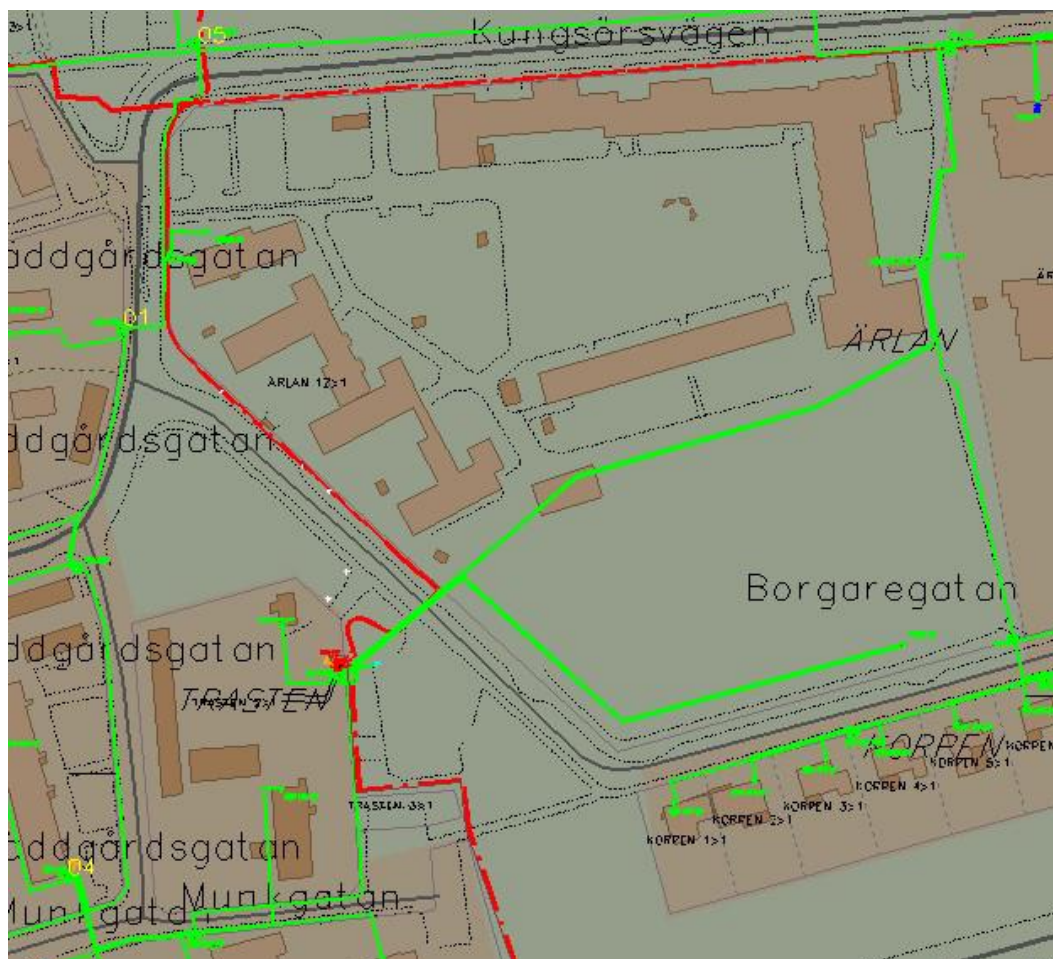
Det pågår en projektering för ny dragning av VA-ledningar där frågan om brandvattenförsörjning även utreds.

Mälarenergi

(2022-06-13)

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 bekostas av exploatör, vilket behöver förtydligas i avsnitt 6.3.1 i planbeskrivningen. Kontakta Mälarenergi Elnät Marknad & Måttjänster 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 tekniskanläggning på 225 kvm. 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.

Planområdet är relativt stort och befintlig transformatorstation matar även delar av elnätet som är beläget utanför planområdet. MEE önskar därför ett specifikt E-område (15x15 m) i närheten av befintlig transformatorstation för att få en fortsatt god försörjning av området. Det behöver även finnas utrymme att förlägga kablar till/från stationen.

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.

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 planbeskrivningen skulle det vara önskvärt att komplettera avsnitt 4.8 med en egen underrubrik för El.

Kommentar

Ett preciserat E-område med dimensionerna 15 gånger 15 meter har lagts till i plankartan.

En egen underrubrik för El har lagts till i planbeskrivningen.

Skanova

(2022-06-27)

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Vissa kablar kan komma att behöva flyttas till följd av den nya skolan. Om så krävs är det exploatörens ansvar att göra det i samförstånd med ledningshavaren.

Sakägare, boende på Nunnan 2

(2022-07-19)

Som boende på östra delen av Munkgatan så är en anslutning av Borgaregatan och Munkgatan ett dåligt förslag.

Problemet är parkeringsmöjligheter för boende för brf Nunnan1 och brf Nunnan2 samt boende på brf Vreten.

För oss på brf Nunnan2 så skulle en anslutning av Borgaregatan innebära att vi i våran förening skulle förlora parkeringar vid östra slutet av Munkgatan.

Vi har ett fåtal motorvärmastolpar som man kan hyra och därigenom försäkra sig om att man har en parkering.

Allt annat är lotteri.

Det parkeras bilar längs med Munkgatan hos oss på ena sidan och vid brf Nunnan1 och brf Vreten på båda sidor vilket innebär att trafiken inte kan mötas.

Det brukar fungera skapligt just nu, men med en ökad trafik från Borgaregatan så kan nog köbildning uppstå samt missförstånd.

Just nu så vet dom flesta att man får vänta på Munkgatan för att släppa in den som vill svänga in från Herrgårdsgatan för att det inte går att mötas.

Man kan tydligt se på satttelitbilder tex. goggle.maps hur trångt det är om man inte har besökt platsen i verkligheten.

Östra Munkgatan är en flaskhals men som fungerar nu med litet trafikflöde.

Ökat trafikflöde skulle försämra för oss boende i ovannämnda bostadsrättsföreningar.

Ett parkeringsförbud på östra Munkgatan skulle ju bara flytta problemet med parkeringsmöjligheter.

Med den kollektivtrafiken vi har i Arboga så har nog många svårt att välja bort bilen.

Personligen så hyr jag motorvärmastolpe, dvs jag har en egen parkering.

Dessutom kan jag åka buss ut till jobbet om jag inte cyklar.

Men jag tänker för oss alla i dom här föreningarna att det skulle försämra för oss.

Alla jobbar inte här i Arboga och kan inte åka tåg till sina arbeten.

Även dom boende på Borgaregatan skulle uppleva en jobbig flaskhals.

Kanske bergsknallen vid Gäddgårdsgatan/Borgaregatan vore ett alternativ att ta bort.

Kommentar

Gatustrukturen har omarbetats från samrådsförslaget till granskningsförslaget. Borgaregatan planeras fortfarande att anslutas till

Munkgatan däremot är Gäddgårdsgatan är inte längre tänkt att ansluta mot Munkgatan. Den största delen av trafiken till skolan kopplad till hämtning och lämning kommer att ske via Österled - Gäddgårdsgatan och därför påverkas inte Munkgatan i lika stor utsträckning som i samrådsförslaget.

I samband med att gång- och cykelnätet byggs ut längs med Munkgatan kan det bli så att parkeringsmöjligheter längsmed gatan försvinner. I granskningsförslaget har däremot en parkering på allmän plats tillkommit vid Gäddgårdsgatan. Parkeringen kommer främst att tjäna skolan under dagtid för hämtning och lämning men kan också regleras så att den även kan nyttjas av andra under kvälls- och nattid.

Sammanfattning av förändringar

Nedan följer en sammanfattning av vad som har förändrats i detaljplaneförslaget efter samrådet.

- Delar av fastigheten Trasten 2 som tidigare ingick i kvartersmarken har planlagts som allmän plats med användningen gata. Detta för att skapa en annan trafiklösning där Gäddgårdsgatan inte längre ansluter till Munkgatan som samrådsförslaget.
- En parkering på allmän plats har tillkommit längs med Gäddgårdsgatan som också ligger i nära anslutning till skolentrén. Parkeringen var tidigare tänkt att vara en del av kvartersmarken och endast användas för skolan. I och med att parkeringen istället planläggs på allmän plats kan den enklare utnyttjas hela dygnet genom olika tidsregleringar under skoltid och resterande tid.
- Att parkeringen planläggs på allmän plats underlättar för den kan användas mer effektivt under dygnets alla timmar i form av allmän parkering utanför skoltiderna.
- Ett specificerat E område har lagts till i plankartan och ersatt det den tidigare användningen som gällde inom hela skolområdet i samrådsförslaget.
- Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark har justerats på flertalet ställen inom planområdet. Justeringarna har skett för att bättre anpassas efter kommande ombyggnation av gång- och cykelvägar samt gator.
- I det norra användningsområdet har byggnadsrätten reglerats med största byggnadsarea 2500 kvadratmeter i stället för tidigare 25% av

fastighetsarean inom användningsområdet. Byggrätten är dock ungefär den samma.

- En egenskapsbestämmelse som reglerar att minst 30% av markytan ska vara genomsläpplig har införts inom samtliga egenskapsområden.
- Ett flertal justeringar av planbeskrivningen har gjorts till följd av ovan inkomna synpunkter.