



Kommunstyrelseförvaltningen  
Samhällsbyggnadsenheten

## Detaljplan för fastigheten

### Manhem 4

ARBOGA KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Planens syfte och huvuddrag

Planen handläggs med begränsat standardförfarande och syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten. I gällande detaljplan tillåts endast fristående hus och idag är fastigheten bebyggd med ett parhus, vilket gör att avstyckning inte är möjlig på fastigheten.

### Hur samrådet har bedrivits

Förslag till detaljplan för fastigheten Manhem 4 har varit föremål för samråd under perioden 23 oktober – 13 november 2023. Myndigheter, berörda parter enligt sändlista och sakägare enligt fastighetsförteckning har ombetts att godkänna planförslaget. Därutöver har handlingarna funnits tillgängliga vid Kommunstyrelseförvaltningen i Rådhuset, på Arboga kommuns hemsida samt vid biblioteket.

### Godkännanden

11 skriftliga godkännanden har inkommit från:

1. Länsstyrelsen, 2023-10-31
2. Lantmäteriet, 2023-11-07
3. 9 fastighetsägare enligt fastighetsförteckning

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.

### 1. Länsstyrelsen

#### *Beskrivning av ärendet*

*Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande.*

**Syftet med detaljplanen**

*Syftet med detaljplanen för fastigheten Manhem 4 är att kunna stycka av fastigheten till två fastigheter något som gällande detaljplan inte tillåter.*

**Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen**

*Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.*

*Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte avviker från översiktsplanen och är därmed i linje med översiktsplanens intentioner och mål.*

**Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL**

*Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.*

*Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra mot planförslaget och godkänner i och med det detaljplanen.*

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

*Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen kommer därför inte att upprättas.*

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Noteras.

**2. Lantmäteriet****Detaljplan för Manhem 4**

*Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-18) har följande noterats:*

**Planförslaget godkänns**

*Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på eventuell kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.*

*Om kommunen ändå ska göra förändringar i planhandlingarna konstaterar Lantmäteriet att följande kan förbättras:*

**ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET**

*Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.*

*I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:*

- *genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och*

*omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.*

**BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS**

*I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.*

**FASTIGHETSREGLERING OCH AVSTYCKNING**

*I planbeskrivningen anges att exploatören söker om fastighetsreglering. Om syftet är att bilda två lotter av Manhem 4 är det avstyckning som ska genomföras. Exploatören kan ansöka om fastighetsbildning.*

*Fastighetsreglering av mark innebär att mark överförs från en fastighet till en annan.*

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Redaktionell ändring görs i planbeskrivningen genom att ändra ordet fastighetsreglering till fastighetsbildning på sida 14. Kommunen anser det vara en ändring av mindre karaktär då syftet med detaljplanen är att stycka av och ansöka om fastighetsbildning. Därav anses ändringen möjlig att göra inför antagande.

Övriga synpunkter noteras men har ej medfört några ändringar i planförslaget.

### **3. Fastighetsägare enligt fastighetsförteckning**

Varje fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen har fått en svarsblankett för godkännande av detaljplanen. Blanketten beskrev kortfattat detaljplanen, samrådstiden, var handlingarna fanns samt att ett skriftligt godkännande/icke godkännande krävdes av fastighetsägarna.

Samtliga fastighetsägare godkände samrådsförslaget.

### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Samtliga parter som fått planförslaget på samråd har godkänt förslaget. De ändringar som är gjorda är redaktionella ändringar av mindre karaktär. Detaljplanen anses därför vara redo för antagandebeslut.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att detaljplanen godkänns av Kommunstyrelsen den 9 januari 2024 och att beslut om antagande därmed tas.

**Arboga 2023-11-27**

Ricardo Dojorti  
Samhällsbyggnadschef

Leo Pedersen  
Planarkitekt