



ARBOGA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Datum  
2022-10-20

Diarienummer  
KS 179/2021-214  
Arkivnummer

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnad  
Hans Nilsson, planarkitekt  
0589-870 99  
hans.nilsson@arboga.se

Detaljplan för

# Detaljplan för Ärlan 12 med flera

Arboga kommun, Västmanlands län



Antagandeshandling

Standardförfarande

Granskningstid: 23 september – 14 oktober 2022



## 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 [www.arboga.se/detaljplaner](http://www.arboga.se/detaljplaner)

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 1:750 (A1) 1:1500 (A3)
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöundersökning
- Solstudie



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Bakgrund, syfte och huvuddrag</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Plandata</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lägesbestämning .....	6
2.2	Markägoförhållanden och areal .....	6
<b>3</b>	<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>7</b>
3.1	Översiktsplan och riksintressen .....	7
3.2	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
3.3	Strategisk lokalförsörjningsplan .....	7
3.4	Barnkonsekvenser.....	7
3.5	Bedömning om betydande miljöpåverkan .....	8
<b>4</b>	<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>9</b>
4.1	Natur och rekreation .....	9
4.1.1	Alléer .....	9
4.2	Geotekniska förhållanden och radon .....	9
4.2.1	Radon .....	11
4.3	Fornlämningar .....	11
4.4	Vattenområden och strandskydd .....	11
4.5	Bebyggelseområdet .....	11
4.5.1	Ny bebyggelse.....	12
4.5.2	Solstudie .....	13
4.5.3	Tillgänglighet .....	14
4.5.4	Skyddsrum .....	15
4.6	Gator och trafik.....	15
4.6.1	Kollektivtrafik .....	16
4.6.2	Parkering, in- och utfarter (varumottagning) .....	16
4.7	Störningar och säkerhet .....	16
4.7.1	Buller .....	16
4.7.2	Risk för skred och höga vattenstånd.....	18
4.7.3	Förorenad mark.....	19
4.8	Teknisk försörjning .....	20
4.8.1	Dagvatten.....	20
4.8.2	Avfall .....	20



<b>5</b>	<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>22</b>
5.1	Landskapsbild .....	22
5.2	Konsekvenser för miljön .....	22
5.2.1	Miljökvalitetsnormer.....	22
5.3	Barnkonsekvenser.....	23
<b>6</b>	<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>24</b>
6.1	Tidplan .....	24
6.2	Organisatoriska frågor .....	24
6.2.1	Genomförandetid.....	24
6.2.2	Ansvarsfördelning/huvudmannaskap.....	24
6.3	Fastighetsrättsliga åtgärder .....	25
6.3.1	Ledningsrätt .....	25
6.4	Tekniska utredningar.....	25
6.5	Planekonomi .....	26
	<b>Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>27</b>



## 1 Bakgrund, syfte och huvuddrag

Gäddgårdsskolan byggdes under tidigt 1950-tal och har genom åren använts som skola i olika former och det har sedan dess skett tillbyggnationer samt nybyggnationer efter behov. På grund av det skick skolan är i finns ett behov av nya moderna lokaler. De befintliga skolbyggnaderna ligger också delvis inom riskzonen för översvämningar av Arbogaån vid högsta beräknade flöde. På skolan undervisas i dagsläget cirka 540 elever från förskoleklass till nionde klass.

Syftet med den nya detaljplanen är att skapa ett nytt och mer ändamålsenligt skolområde med skolbyggnader och lokaler anpassade efter aktuella behov. Det innebär också att ändra gatustrukturen samt trafikflödet till och från skolan för att skapa bättre säkrare trafiklösningar. Framst för elever som med föräldrar eller på egen hand tar sig till och från skolan men även för varustransporter och sophämtning.

Den nya utformningen av skolområdet innebär att det finns ytor inom planområdets norra del som ska kunna användas för både skola och bostäder beroende på hur framtida behov ser ut. Den nya detaljplanen innebär flera förändringar av befintlig markanvändning och ny markanvändning i form av gatustruktur, skola och bostäder.

Den nya detaljplanen ersätter huvudsakligen delar av detaljplaner EII-1/1952, EII-2/1954, EII-1/1957 och EII-8/1979.



## 2 Plandata

### 2.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Sjukhusgården söder om Arbogaån, cirka 300 meter sydöst från Arbogas stadskärna. Området angränsar till Strandparken i norr mot Arbogaån och till bostadsområden i öster och väster, främst bestående av flerbostadshus. Söder om planområdet finns en rad av småhusbebyggelse och därefter, cirka 70 meter, väg 572.



Planområdets läge

### 2.2 Markägoförhållanden och areal

Planområdets areal uppgår till cirka 5,8 hektar och omfattar fastigheterna Ärlan 12, Trasten 2, Trasten 3, del av Herrängen 1:1 och del av Nunnan 2.

Fastigheten Herrängen 1:1 ägs av Arboga kommun och fastigheterna Ärlan 12 samt Trasten 2 av Kommunfastigheter i Arboga AB. Fastigheterna Nunnan 2 och Trasten 3 ägs av HSB Bostadsrättsförening Prelaten I Arboga.



### **3 Tidigare ställningstaganden**

#### **3.1 Översiktsplan och riksintressen**

I kommunens översiktsplan från 2018 med utblick mot 2030 omnämns Gäddgårdsskolan och vikten av god offentlig service. God tillgång till bra skolor är en förutsättning för kommunens utveckling och möjlighet att skapa en positiv befolkningsutveckling.

Översiktsplanen framhåller att förtätning av staden skall ske i anslutning till befintlig infrastruktur och placeras och utformas på ett sätt som tar hänsyn till stads- eller landskapsbilden, natur- och kulturvärden samt till platsens historiska identitet. Detaljplanens syfte stämmer överens med översiktsplanens mål och intentioner om att:

- Förtäta och bygga i anslutning till befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik.
- Arboga kommun har en väl utvecklad offentlig service.

Inga riksintressen berörs.

#### **3.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Den nya detaljplanen ersätter huvudsakligen delar av detaljplaner EII-1/1952, EII-2/1954, EII-1/1957 och EII-8/1979. Gällande detaljplaner reglerar marken främst för Allmänt ändamål, resterande är planlagt som allmän plats, Gata eller Park.

#### **3.3 Strategisk lokalförsörjningsplan**

Behovet av att bygga en ny skola för att ersätta den befintliga Gäddgårdsskolan finns omnämnt i kommunens strategiska lokalförsörjningsplan. Behovet grundar sig både ett ökat elevantal och stora underhållsbehov på den befintliga skolan.

#### **3.4 Barnkonsekvenser**

I Arboga kommun ska alla tyngre beslut som berör barn eller deras livsmiljö föregås av en barnkonsekvensbeskrivning, i enlighet med barnkonventionen. Konsekvensbeskrivningen ska göras tidigt i processen, för att kunna fungera som ett beslutsunderlag och vägledning i prioriteringar. En barnkonsekvensbeskrivning har gjorts för detta projekt och slutsatserna presenteras under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" – "Barnkonsekvenser".



### **3.5 Bedömning om betydande miljöpåverkan**

En undersökning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, har genomförts. Slutsatsen av undersökningen är att planens genomförande inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats.





## 4 Förutsättningar och förändringar

### 4.1 Natur och rekreation

Planområdet består främst av exploaterad kvartersmark och allmän platsmark i form av gator och grönytor. Inom planområdets östra del finns ett grönområde som är planlagt som Park i detaljplan EII-2/1954. Grönområdet föreslås i den nya detaljplanen att bli en del av det nya skolområdet.

De grönytor som i dagsläget är planlagda som park på allmän plats och som planläggs som kvartersmark i den nya detaljplanen består främst av gräsytor utan några större rekreations- eller naturvärden.

#### 4.1.1 Alléer

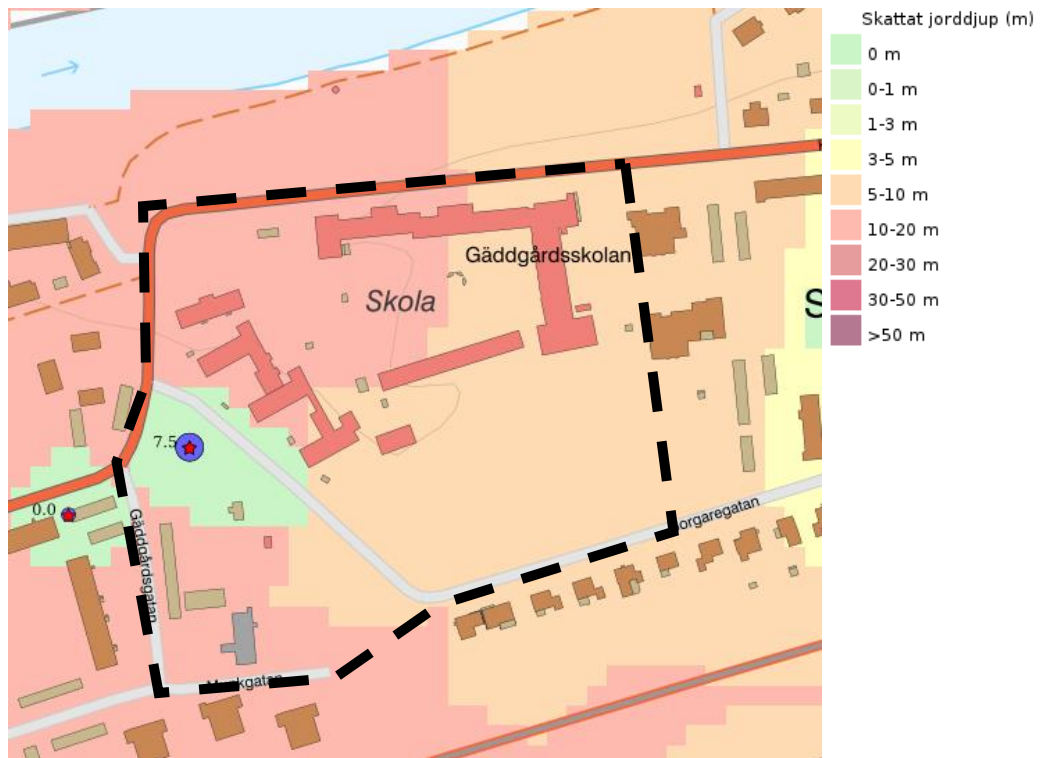
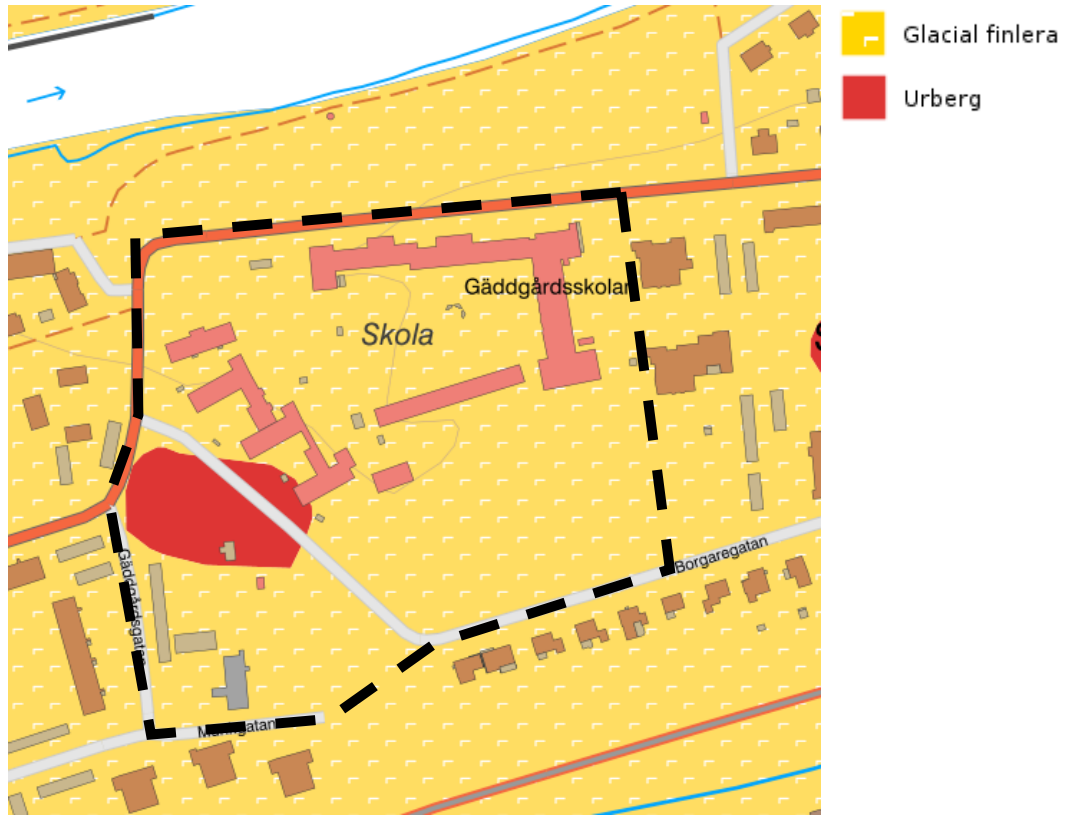
Inom området finns det två alléer, en björkallé längs med Kungsörsvägen och en allé längs med Borgaregatan som också består främst av björk men även har inslag av andra lövträd. Alléer är biotopsskyddade och det krävs dispens för att göra ingrepp som påverkar alléerna negativt.

Planförslagets utformning innebär att en del av allén längs med Borgaregatan kommer att tas bort till förmån för den nya skolbyggnaden och förändrad gatustruktur i området. Totalt rör det sig om cirka fem träd längs med den delen av Borgaregatan som planläggs som kvartersmark. Det finns goda möjligheter att ersätta de träd som försvinner både längs med befintliga gator inom planområdet eller längs med gator i närområdet. Det finns även goda möjligheter att ersätta träden inom det nya skolområdet.

### 4.2 Geotekniska förhållanden och radon

Enligt jordarts- och jorddjupskartan från Statens Geotekniska institut består merparten av området av postglacial finlera med undantag för en del av området som består av urberg, där även berg-i-dagen förekommer. Jorrdjupet ner till berg varierar mestadels mellan 5-20 meter enligt SGUs skattningar.

Bilderna nedan är urklipp från SGUs jordartskarta och jorddjupskarta med planområdet inringat i svart.





#### 4.2.1 Radon

Inom området finns inga radonmätningar genomförda. Radonsäkert byggande ska tillämpas.

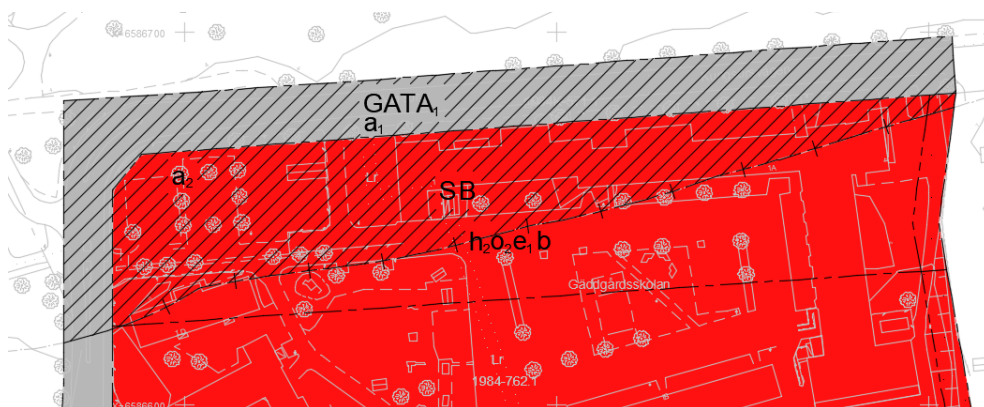
#### 4.3 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skulle en fornlämning påträffas vid exempelvis markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

#### 4.4 Vattenområden och strandskydd

De norra delarna av planområdet ligger inom 100 meter från Arbogaån. Strandskyddet är upphävt för Väg och Allmänt ändamål i befintliga detaljplaner, EII-8/1979 och EII-1/1952, men i och med planläggningen av en ny detaljplan träder strandskyddet åter i kraft.

Kommunens inriktning är att strandskyddet också ska upphävas i den nya detaljplanen för all kvartersmark och allmän platsmark med motivering att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Skrafferad yta i bilden ovan visar vilka ytor som ligger inom strandskyddszonen och där strandskyddet kommer att upphävas i den detaljplanen.

#### 4.5 Bebyggelseområdet

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger på fastigheterna Ärlan 12 och Trasten 2. Ärlan 12 utgör det som i dag är skolområde för Gäddgårdsskolan. De äldsta delarna av skolan byggdes under början av 1950-talet och har sedan kompletterats med utbyggnationer och nya byggnader under årens gång.

Bebyggelsehöjden varierar inom området mellan en och tre våningar. Inom Trasten 2 finns garage och verksamhetslokaler.



Planområdet ligger i angränsning till de centrala delarna av Arboga i väster som generellt domineras av flerbostadshus i varierande karaktär. Främst består bebyggelsen av lamellhus och punkthus i upp till fyra våningar med undantag av några småhus. Öster om planområdet finns två punkthus i fyra våningar men bebyggelsen består utöver dem främst av småhus och radhus i upp till två våningar.

#### 4.5.1 Ny bebyggelse

Den nya skolbebyggelsen är placerad och utformad för att passa in bland den befintliga bebyggelsen. Totalt möjliggör planen för 10 500 kvadratmeter byggnadsarea mednockhöjder mellan 14 och 20 meter inom användningsytan för enbart skola. Detta för att möjliggöra för skolbyggnader i två respektive tre våningar inom de olika egenskapsområdena. Den nya skolan är lokaliserad till de sydvästra delarna av planområdet i anslutning till bebyggelse med liknande byggnadshöjd.

Inom det norra användningsområdet för skola och bostäder har 2500 kvadratmeter byggnadsarea och ennockhöjd på 14 meter. Bestämmelserna är satta med hänsyn till den kringliggande bebyggelsen för att efterlikna dem volymmässigt.

Illustrationerna nedan visar den nya skolbyggnaden och idrottshallen i gult och möjlig bostadsbebyggelse i norr.



Illustrationsbild över den nya bebyggelsen från nordöstlig riktning.



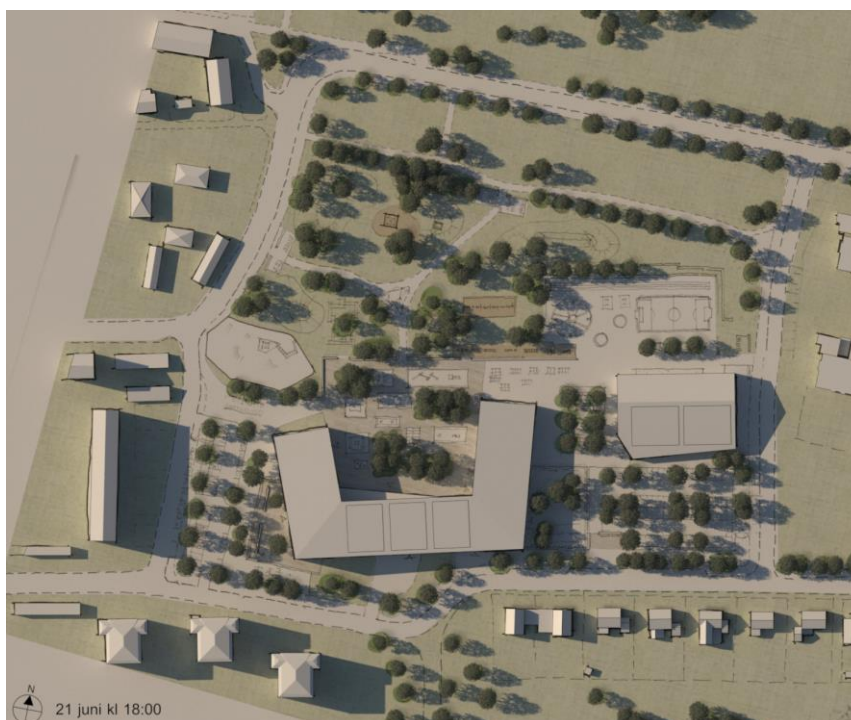
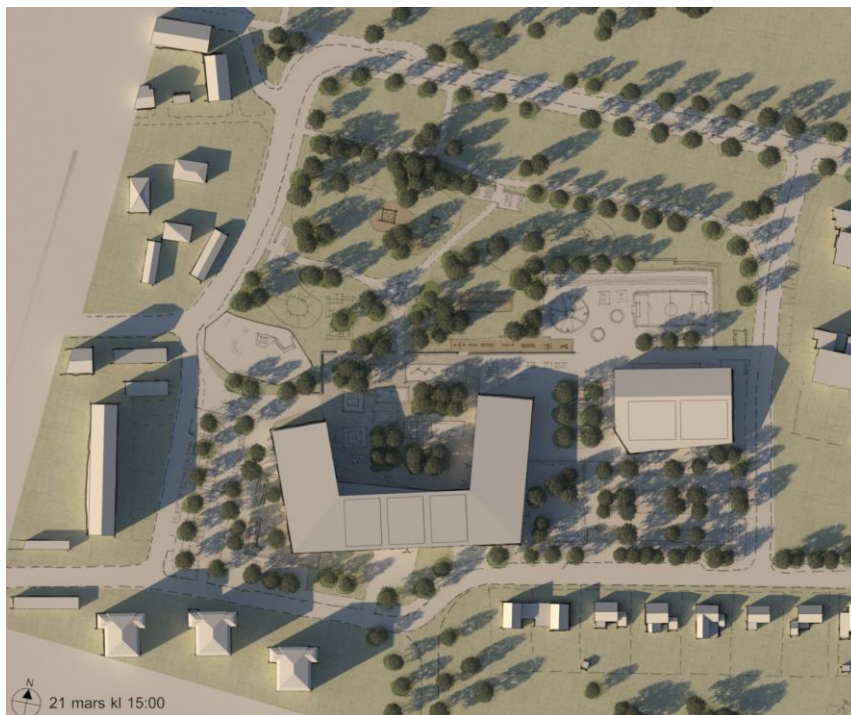
**Illustrationsbild över den nya bebyggelsen från sydvästlig riktning.**

#### 4.5.2 Solstudie

I och med att den nya Gäddgårdsskolan placeras i närheten av befintlig bebyggelse har en solstudie genomförts för att undersöka i vilken utsträckning kringliggandes bebyggelse påverkas.

Bilderna nedan är ett utdrag från solstudien som visar skuggförhållandena den 21 mars klockan 15:00 och den 21 juni klockan 18:00. Solstudiens visar att kringliggande fastigheter inte påverkas i nämnvärd utsträckning av den nya skolbebyggelsen sett till skuggning.





#### 4.5.3 Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.



#### 4.5.4 Skyddsrum

Inom fastigheten Ärlan 12 finns fyra skyddsrum med sammanlagt 312 platser i de befintliga skolbyggnaderna. Vid behov att avveckla skyddsrummen ska fastighetsägaren ansöka om detta hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

#### 4.6 Gator och trafik

Detaljplanen innebär att gatustrukturen inom området kommer att förändras. Borgaregatan kommer att anslutas med Munkgatan i stället för Gäddgårdsgatan och Gäddgårdsgatan kommer inte längre att ansluta till Munkgatan.

Den huvudsakliga biltrafiken till skolan kopplad till hämtning och lämning är planerad att ske via Österled – Gäddgårdsgatan, varutransporter kommer att ske via Munkgatan. I och med att Gäddgårdsgatans anslutning till Munkgatan försvinner blir den delen av Gäddgårdsgatan vid skolan en återvändsgränd enligt illustrationen nedan.



Illustration över de nya trafikutformningarna vid Gäddgårdsgatan och Munkgatan.



Gång- och cykelnätet runt den nya skolfastigheten förstärks bland annat genom utökade gång- och cykelbanor längs med Munkgatan, Borgaregatan och Kungsörsvägen.

#### 4.6.1 Kollektivtrafik

Arboga stationsområde är beläget ca 750 meter från planområdet. För persontrafik på järnväg finns tåg på sträckan Stockholm-Örebro, Mäljarbanan och Svealandsbanan. Järnvägstrafiken kompletteras med anslutande busstrafik för lokal och regional kommunikation, samt med tätortstrafik.

#### 4.6.2 Parkering, in- och utfarter (varumottagning)

Längs med Gäddgårdsgatan kommer en ny parkering att skapas, planlagd på allmän plats. Med hjälp av tidsregleringar för parkeringen under dagtid kan den fungera för hämtning och lämning till skolan samt användas av boende eller besökare efter och innan skoltid. På så sätt får ytan en effektiv användning under hela dygnet. Då parkeringen ligger i nära anslutning till skolan kan den därför tillgodoses i det parkeringstal som krävs för skolan enligt kommunens parkeringsnorm.

Arboga kommun har en antagen parkeringsnorm som innehåller både bilparkeringstal och cykelparkeringstal för bostäder och skola. För flerbostadshus är parkeringstalen 1,1 bilparkeringsplatser och 2,0 cykelparkeringsplatser per bostad. För skola är parkeringstalen 10 bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea och cykelparkeringsplats 35 per 1 000 kvadratmeter bruttoarea.

Varutransporter till och från skolan sker via Munkgatan, avskilt från ytor utsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

### 4.7 Störningar och säkerhet

#### 4.7.1 Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för att säkerställa att den nya föreslagna utformningen av skolområde är lämplig utifrån ett trafikbullerperspektiv. Utredningen visar bullerpåverkan på området från kringliggande vägar utifrån trafikbelastningen som den ser ut i dagsläget. Trafiken på de angränsande lokalgatorna är

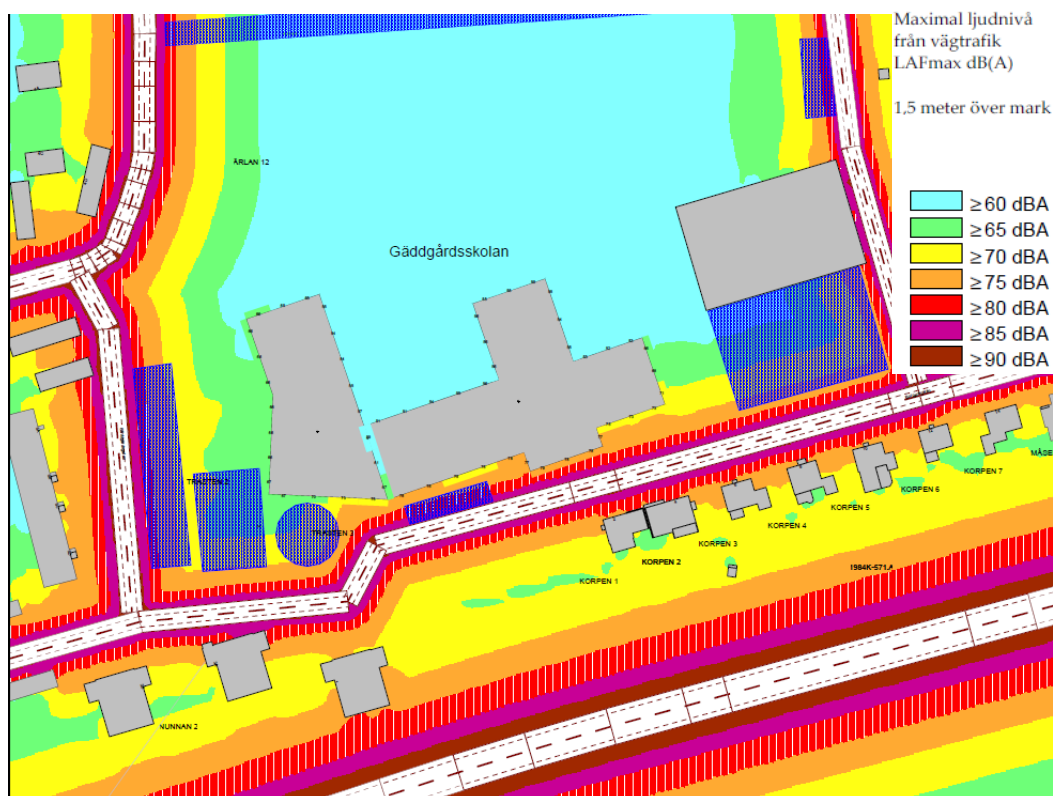




förhållandevis begränsad, väg 572 söder om planområdet är den dominerande ljudkällan som påverkar området.

Kartorna nedan visar på bullerpåverkan för dygnsekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå från vägtrafik.





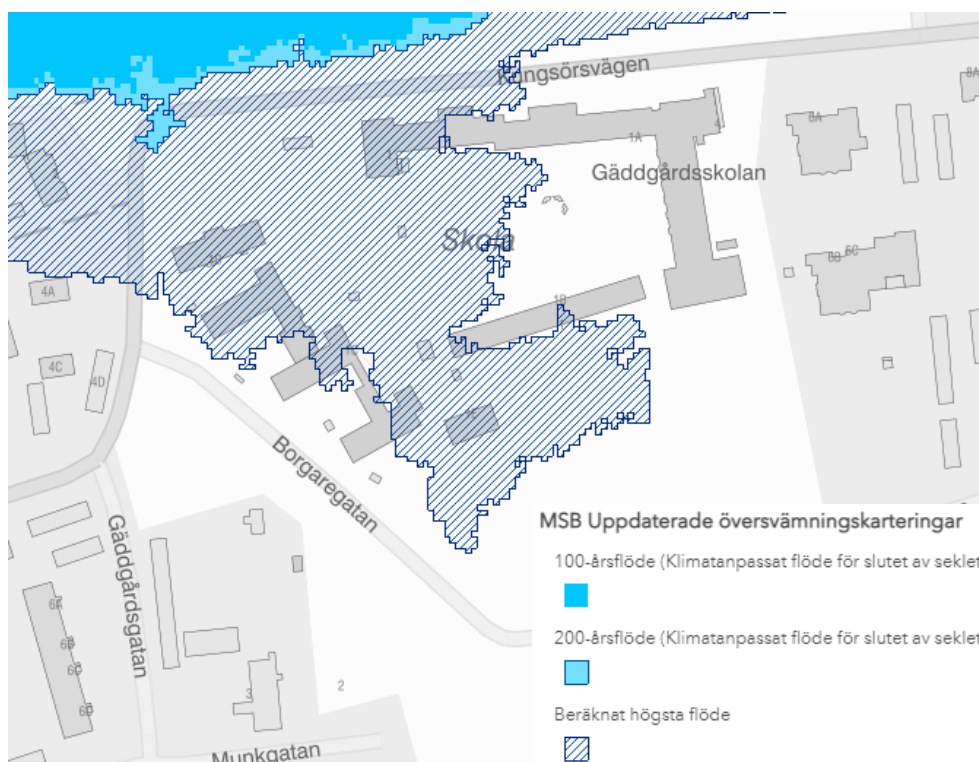
Enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar, utgiven 2017, bör den ekvivalenta ljudnivån från trafik inte överskrida 50 dBA för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån bör inte uppgå till mer än 70 dBA på dessa ytor och inte heller överskridas mer än fem gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn den tid skolgården nyttjas.

Enligt den trafikbulleranalys som genomförts uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden på skolgårdsytan.

#### 4.7.2 Risk för skred och höga vattenstånd

Enligt översvämningsskarteringar från Myndigheten för samhällsberedskap (MSB) påverkas planområdet enligt bild nedan av Arbogaåns högsta beräknade flöde men inte vid 100- eller 200-årsflöden.

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelsestruktur men placering av ny bebyggelse inom de norra delarna av planområdet bör ta hänsyn till riskerna för översvämning.



#### 4.7.3 Förorenad mark

På fastigheterna Trasten 2 och 3 har det tidigare bedrivits verksamheter för fordonslackering, bensinstation och bilvård enligt rapporter från MIFO-inventeringar. Med hänseende för detta har därför en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts för fastigheterna av Structor.

Analysresultaten visar inga föroreningshalter över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i något av de analyserade jordproverna. Dock förekommer halter över nivå för känslig markanvändning (KM) i enstaka prov vilket innebär att massor ej kan hanteras fritt för externa anläggningsändamål.

Förekomsterna av halter som överstiger KM är lokaliserade till de södra delarna av Trasten 2. Området har fått en bestämmelse i plankartan som innebär att startbesked för skolbyggnad inte får ges förens marken kan påvisas vara sanerad till en nivå som inte förväntas kunna ge skadliga effekter på människor och miljö.

Vid markarbeten inom den förorenade ytan ska kontakt tas med Västra Mälardalens Myndighetsförbund. Om misstänkte markföroreningar upptäcks vid markarbete eller schaktning bör



arbetet avbrytas och Västra Mälardalens Myndighetsförbund informeras.

#### **4.8 Teknisk försörjning**

Området är till stor del redan utbyggt och teknisk försörjning såsom VA, el, fiber och fjärrvärme finns. Den tekniska försörjningen kan behöva kompletteras och förstärkas för att täcka behoven för nybyggnationen av skolan och de nya bostäderna som tillkommer.

##### **4.8.1 El**

Inom fastigheten Trasten 2 finns i dagsläget en transformatorstation som behöver flyttas till följd av byggnationen av den nya skolbyggnaden. En ny transformatorstation behöver vara på plats och drifttagen innan den i dagsläget befintliga transformatorstationen kan tas bort.

Marken runt om den nya transformatorstationen måste vara tillgänglig och det är därför inte lämpligt att placera träd eller annan växtlighet som inramning runt stationen. Det är också viktigt att vid utformning runt området att ta hänsyn till att det inte får förekomma brännbart material inom fem meter från stationen. Det får heller inte förekomma stadigvarande vistelse inom fem meter från stationen på grund av magnetfält.

Ett nytt E område har avsatts i plankartan för att tillgodose behovet och säkerställa en plats för den nya transformatorstationen.

##### **4.8.2 Dagvatten**

En dagvattenutredning för omhändertagandet av dagvatten har utförts av VAP. Dagvattnet föreslås samlas upp i dagvattenbrunnar med dämnda utlopp och dräneringsledningar för avledning via täta dagvattenledningar till regleringsbrunn vid utjämningsmagasin. Innan utlopp från dagvattenanläggningen till allmän dagvattenledning föreslås att dämt utlopp anläggs för att möjliggöra gravimetrisk oljeavskiljning på det utgående dagvattnet.

##### **4.8.3 Avfall**

I Arboga kommuns renhållningsordning finns regler för hur avfallet ska sorteras och omhändertas och avfallshanteringen ska utföras i enlighet med renhållningsordningen. VafabMiljö kommunalförbund är renhållningsansvariga i Arboga kommun och svarar för att renhållningen och avfallshanteringen fungerar i kommunen. Ett



genomförande av detaljplanen kan innebära att ytterligare avfall tillkommer om den norra delen av planområdet bebyggs med bostäder.



## **5 Konsekvenser av planens genomförande**

### **5.1 Landskapsbild**

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra vissa förändringar av landskapsbilden, främst i de södra delarna av planområdet. Den nya skolan kommer huvudsakligen att lokaliseras längs med Borgaregatan. Den nya skolbebyggelsen har en större volym än den befintliga för att kunna möta upp behovet av platser för det ökande elevantalet och är lokaliserad på en ny plats där det i dag inte är bebyggt.

I den norra delen av planområdet bedöms ingen väsentlig skillnad ske. Området är i dagsläget bebyggt av den befintliga Gäddgårdsskolan som ligger parallellt med Kungsörsvägen. Inom samma yta möjliggörs för ny bebyggelse i form av skola eller bostäder. Den nya bebyggelsens omfattning är i jämförelse med den som finns där i dag.

### **5.2 Konsekvenser för miljön**

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och planförslaget innebär främst en omfördelning av användningen mellan redan exploaterad yta. De mindre grönytor som försvinner bedöms inte ha några särskilda bevarandevärden rekreations- eller naturvärden.

#### **5.2.1 Miljö kvalitetsnormer**

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

Planområdet utgörs i dagsläget till stor del av hårdgjorda ytor i form av gator och skolområde. Planförslaget innebär en omstrukturering av bebyggelse samt gatunät och inga större förändringar av mängden hårdgjord yta. Mängden dagvatten bedöms därför inte att öka. De verksamheter som planeras har heller ingen negativ påverkan på grund- och ytvattnet.



### **5.3 Barnkonsekvenser**

Den nya detaljplanen möjliggör ett nytt skolområde och nya skolbyggnader som är bättre lämpade och anpassade för sina ändamål. Det finns goda möjligheter att skapa ett varierande skolområde som stimulerar fysisk och pedagogisk aktivitet.

Boverkets rekommendationer om friyta på 40 kvadratmeter per barn i förskola och 30 kvadratmeter per barn i grundskola är möjliga att tillgodose. Placeringen och utformningen av friytan ska ske med syfte till att skapa varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Vid genomgång av kommunens checklista för barnkonsekvenser under framtagandet av detaljplanen har den samlade bedömningen blivit att detaljplanen har en positiv inverkan ur ett barnperspektiv.

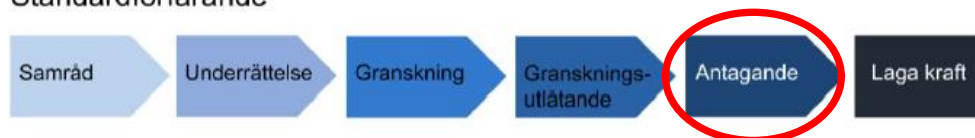


## 6 Genomförandefrågor

### 6.1 Tidplan

Standardförfarande tillämpas eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planförslaget är utställt på samråd mellan den 1 juni och den 30 juni 2022. Efter samrådet ska planen skickas ut på granskning vilket är sista chansen att yttra sig om planförslaget. Granskningstiden är under perioden 23 september till och med den 14 oktober. Därefter föreslås detaljplanen antas av Kommunstyrelsen. När detaljplanen antagits av Kommunstyrelsen följer tre veckors överklagandetid innan detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla.

#### Standardförfarande



### 6.2 Organisatoriska frågor

#### 6.2.1 Genomförandetid

Vid framtagande av en ny detaljplan ska en tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras anges, vilket kan vara mellan 5 och 15 år. Eftersom det handlar om ett stort behov av en ny skola i närtid fastställs genomförandetiden till 5 år. Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt och risken för att detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs är liten. Efter att genomförandetiden löpt ut är byggrätten mer osäker och rätt till ekonomisk kompensation för inskränkningar av byggrätten utgår. För detaljplanerna som ersätts har genomförandetiderna löpt ut.

#### 6.2.2 Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ska på exploatörens bekostnad ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder på allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Förhållandet mellan exploatören och kommunen regleras i ett exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.





### 6.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen (FBL) krävs. Detta initieras av Arboga kommun och betalas av Kommunfastigheter i Arboga AB inom planområdet. Fastighetsbildningen söks hos Lantmäterimyndigheten.

Trasten 3 och del av fastigheterna Herrängen 1:1, Nunnan 2 och Trasten 2 kommer att regleras in i fastigheten Ärlan 12 för att skapa det nya skolområdet. Den allmänna platsmarken i detaljplanen kommer att regleras över till Herrängen 1:1.

Kommunen har rätt att lösa in mark som är planlagd som allmän platsmark och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. Privat markägare för allmän platsmark och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande kan också begära att kommunen löser in marken.

#### 6.3.1 Ledningsrätt

Fastigheterna Herrängen 1:1, Trasten 2 och Trasten 3 belastas av ledningsrätt 1984-571.1 avseende fjärrvärme. Fastigheten Ärlan 12 belastas av ledningsrätt 1984-762.1 avseende optokablar.

Upphävande av ledningsrätter och flytt av ledningar till en plats som markägare och ledningsägare finner lämplig bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Utöver befintliga ledningsrätter finns ledningar avseende el, tele, och VA-ledningar som inte har någon ledningsrätt. Om behov uppstår att flytta ledningar inom kvartersmark eller allmän platsmark vid exploatering flyttas ledningarna på ledningsägarens bekostnad om inte annat är avtalat eller om på annat sätt parterna kommer överens till en plats som berörda markägare och exploatör finner lämpligt.

I detaljplanen tillkommer ett u-område som går i nord-sydlig riktning för att skapa ett område för allmännyttiga ledningar. För att ledningshavaren ska få tillgång till ledningarna bör ledningsrätt alternativt servitut upprättas.

### 6.4 Tekniska utredningar

För området finns äldre geotekniska utredningar genomförda och övergripande dagvattenutredning, bullerutredning samt miljöundersökning har tagits fram under planarbetet. Ytterligare undersökningar gällande geoteknik och radonundersökningar utförs och bekostas av exploatören om detta bedöms nödvändigt.



### **6.5 Planekonomi**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för att marken iordningställs enligt detaljplanen. Kostnadsfördelningen för iordningställandet regleras i ett exploateringsavtal mellan Arboga kommun och Kommunfastigheter i Arboga AB. Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. VA-avgift tas ut enligt gällande taxa vid aktuell tidpunkt.

Planarbetet bekostas och tas fram på beställning av Kommunfastigheter i Arboga AB genom planavtal.



### **Medverkande tjänstemän**

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

Anders Neuman  
Kommundirektör

Hans Nilsson  
Planarkitekt