

Antagandehandling

April 2020

Dnr: KS 18-346



**LEKEBERGS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

***Detaljplan för fastighet Fjugesta 46:2 m.fl.
(Kv. Mejeristen)***



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

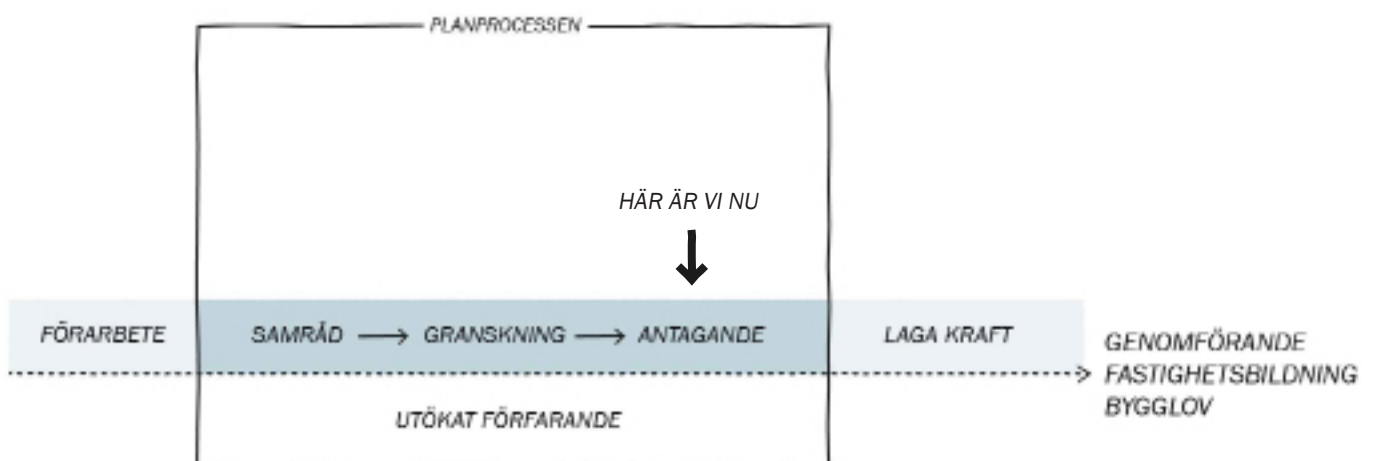
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande.

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

Enligt PBL kap 5 § 7 ska ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse handläggas med ett utökat förfarande. Till skillnad mot standardförfarandet ska kommunen vid tillämpning av det utökade förfarandet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande. Planprocessen inleds med ett **samråd**. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för **granskning**. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för **antagande**, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft** tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.



DETALJPLAN FÖR FASTIGHET FJUGESTA 46:2 M.FL. (KV. MEJERISTEN)

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar i ärendet är:

- Riksutredning OKQ8 Fjugesta - avseende närhet till kringliggande bebyggelse
- Översiktlig markprovtagning inom planprocess Fjugesta 46:2, Lekebergs kommun
- Bilaga 1 Situationsplan med provpunkter, jord och vatten
- Bilaga 2 Sammanställning kemiska analyser, jord och vatten
- Bilaga 3 Analysprotokoll
- Kompletterande PM, kv Linden 1

Bakgrund

Lekebergs kommun har i det långsiktiga arbetet med att utveckla vård- och omsorgsboende bedömt att en utbyggnad av Linden kan vara ett alternativ. Det har dock visat sig att detaljplanen i området behöver göras om för att eventuella utbyggnader ska vara möjliga att genomföra. Gällande detaljplan som berör kvarteret mejeristen är väldigt begränsande genom att det finns mycket prickad mark (mark som inte får bebyggas). Inriktningen på planarbetet är därför att det ska göras en ny plan med viss utökad byggrätt för att möta eventuella framtida behov. Kommunstyrelsen i Lekebergs kommun beslutade 2018-04-10 (KS 18-346) att beställa en ny detaljplan i området.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att anpassa användningen i området utefter utbyggnadsplaner för vård- och omsorgsboendet Linden och samtidigt utöka användningen av området generellt så att det finns en större flexibilitet inför eventuella byggprojekt i framtiden.

Planprocessen

Denna detaljplan följer ett utökad förfarande enligt PBL 2010:900.

Miljöbedömning

Enligt plan-och bygglagen (PBL) kap 4. 34 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Vattenförekomsten Lillån är lokaliserad ca 650 meter öster om planområdet. Lillån uppnår ej god kemisk status, men ska uppnå god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen. I dagsläget är överallt överskridande ämnen inte bedömd och nuvarande status är okänd. Lillån ska uppnå god ekologisk status till 2027 och nuvarande status är otillfredsställande. De betydande påverkningarna är reningsverk, förorenade områden, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Dagvattnet i området utgörs av avrinning från tak, vägar och gräsytor och bör inte utgöra några ytterligare föroreningar än det som redan finns. Vid ytterligare hårdgjord yta bedöms föroreningar eventuellt öka.

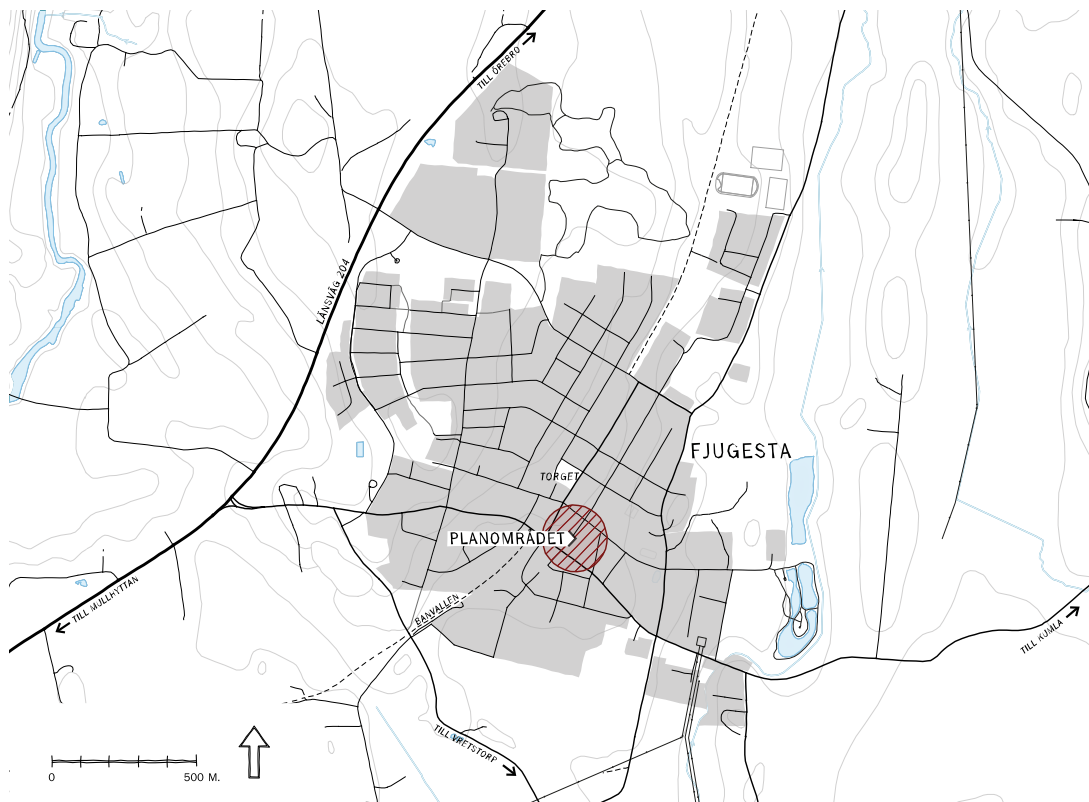
PLANDATA

Läge och omfattning

Området är beläget i de centrala delarna av Fjugesta längs med Storgatan och Fjugesta Letstig. Området omfattar ungefär 1,5 hektar.

Markägoförhållanden

Förekommande allmän platsmark (gator, park etc.) ägs av Lekebergs kommun. Fastigheterna Fjugesta 46:2 ägs av Lekebergsbostäder AB.



Kartbild som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksidressen

Inga riksidressen finns inom området.

Översiktsplan för Lekebergs kommun

I översiktsplanen för Lekebergs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-11 kan det nu aktuella planområdet sägas ingå i det område som finns utmarkerat som centrum i översiktsplanen. För centrumområdet anges att inriktningen är förtätning med småskalig "stadsmässig" bebyggelse. Det framgår vidare att olika funktioner med fördel kan kombineras.

Planförslaget bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet regleras av en detaljplan:

- Detaljplan för fastigheterna Fjugesta 46:1, 2:19 m.fl. kv. Mejeristen och del av kv. Borgmästaren. Detaljplanen antogs 1989. Inom området som berör nu aktuellt planförslag får flerbostadshus för bostads- och vårdandamål uppföras.



*Utsnitt ur gällande detaljplan som reglerar markanvändningen i området.
Gällande detaljplan medger bostäder, vårdandamål.*

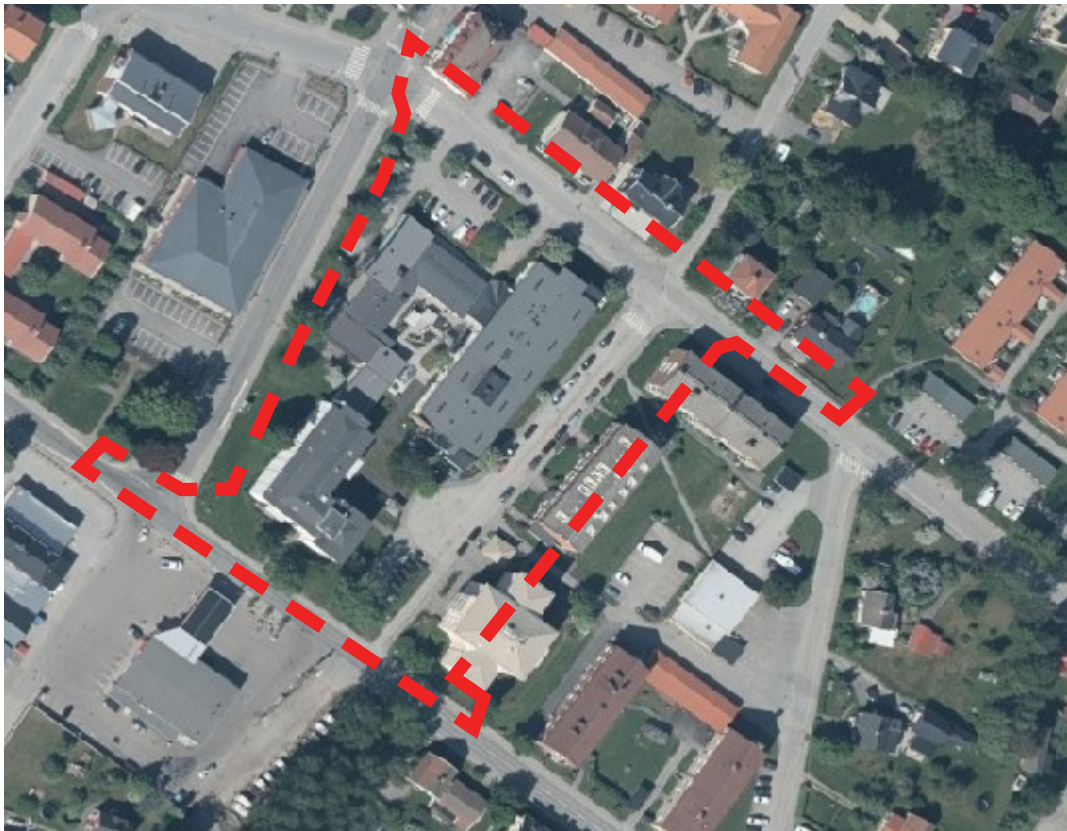
Det finns även tre detaljplaner som berör några mindre delar av planområdet:

- Detaljplan för Fjugesta 2:34, 3:139, del av Fjugesta 3:144 m.fl. (Fjugesta centrum). Detaljplanen antogs 1998. Inom området i detaljplanen som berör nu aktuellt planområde regleras gatumark.
- Stadsplan för del av Fjugesta M:E (centrum). Detaljplanen antogs 1958. Inom området i detaljplanen som berör nu aktuellt planområde regleras gatumark.
- Stadsplan för Kv. Mejeristen, Tegelslagaren m.fl. Detaljplanen upprättades 1979. Inom området i detaljplanen som berör nu aktuellt planområde regleras markanvändningen till gata.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Planområdet upptas av bebyggelsen för vårdboendet Linden. Byggnaden är indelad i olika enheter med varierande våningshöjd från en till tre våningar. Byggnaden är i huvudsak i tegelfasad samt med flacka eller platta plåttak.



Planområdet och dess omgivning.

Bilder från planområdet



Vårdboendet Linden



Vårdboendet Linden



Storgatan



Vy del av planområdet



Fjugesta Letstig

Trafik

Planområdet ramas in av Fjugesta Letstig, Storgatan, Tegelgatan och återvändsgatan Östra Långgatan. Till återvändsgatan ansluter en gång- och cykelväg. Trottoarer finns längs med majoriteten av gatorna inom planområdet. Kvarteren korsas av gång- och cykelvägar som ansluter till bebyggelsen.

Parkering

Inom planområdet finns parkeringsplatser norr och söder om vårdboendet Linden.

Trafikbuller och störningar

De riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ligger till grund för bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Gällande riktvärden är:

- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter.
- 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder mindre än 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden.

Avsteg från ovanstående riktvärden är:

- Minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå mellan kl. 22-06 inte överskrids vid fasaden. Med ett bostadsrum menas rum för daglig samvaro (utom kök) och rum för sömn.
- Om 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör den inte göra det med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

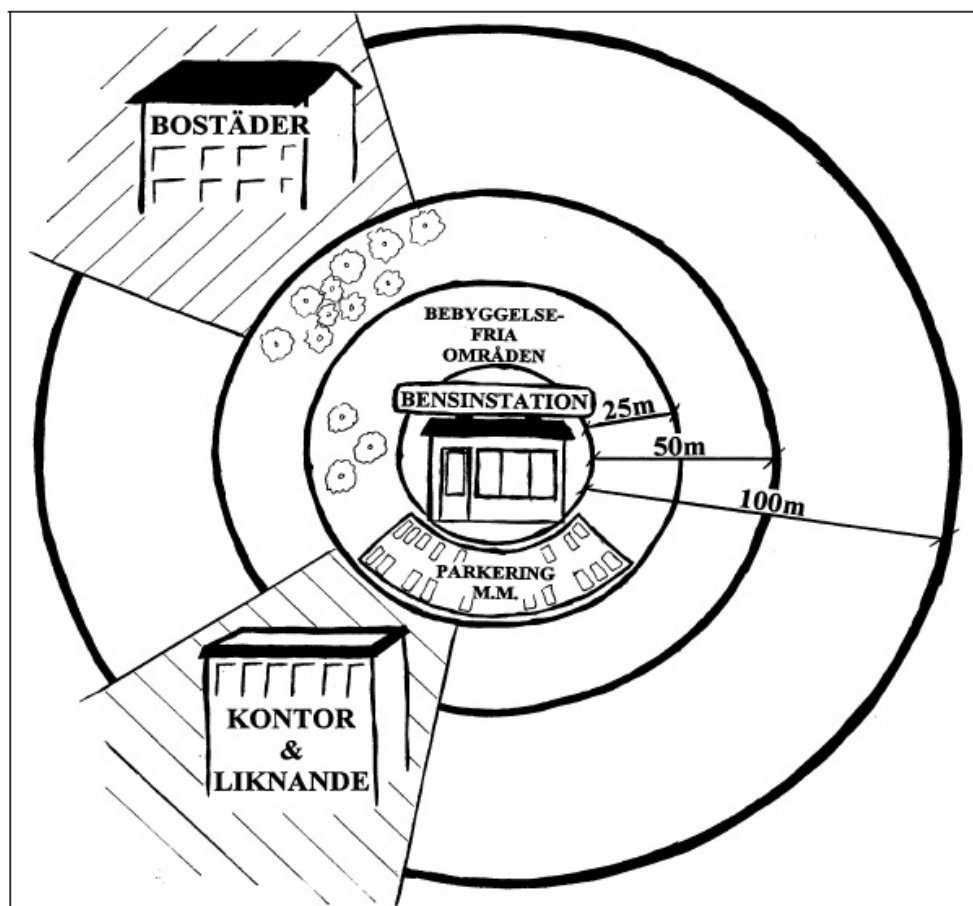
I viss utsträckning kan trafikbuller alstras från gatorna i området, detta gäller främst från Fjugesta Letstig och Storgatan. Enligt trafikverkets senast genomförda trafikmätningar berörs Fjugesta Letstig av 2020 fordon per årsmedeldygn (8 % tung trafik) och Storgatan av 1250 fordon per årsmedeldygn (10 % tung trafik).

I planområdets öster finns en brandstation. Generellt gäller att brandstationen brukas måndagar 18-21 och torsdagar 18-19. På måndagar har man övningar på platsen som enligt uppgifter från Nerikes brandkår inte fått klagamål på grund av störning för närboende. Vid övningar där man använder sig av verktyg som kan medföra störning vistas man på annan plats. Under torsdagar har man materialvård, det som kan vara störande under dessa tider är bilar på tomgång samt test av siren/blåljus och liknande. Brandstationen ligger centralt och kan därför medföra störning för det normala flödet av trafiken. Enligt Nerikes brandkårs hemsida har brandstationen i Fjugesta ca 55 uttryckningar per år.

Planområdet är placerat i angränsning till OKQ8 i Fjugesta vilket innebär att trafik åker till och från mackens fastighet under olika tider på dygnet. Störningar i form av ljus från bilarnas strålkastare kan uppkomma vid exempelvis parkering vid macken. Beroende på markens höjd och lutningar kan strålkastarnas ljus stråla in i bostäderna inom planområdet. Marknivån är jämn mellan planområdet och mackens fastighet vilket innebär att fordon inte ska köra upp i en lutning.

Hälsa och säkerhet

Sydväst om planområdet finns en drivmedelsstation. Länsstyrelsen i Stockholms län tog år 2000 fram rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*. I rapporten framför Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderade skyddsavstånd vid bensinstationer. Rapporten behandlar bland annat att det vid nyetablering bör finnas en ambition att hålla ett avstånd på 100 meter från bensinstation och bostäder, ålderdomshem och sjukhus. De rekommenderade skyddsavstånden tydliggör att det ur risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör vara ett minimiavstånd på 50 meter från bensinstationer till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus.



Figur från Länsstyrelsen Stockholms läns rapport om minimiavstånd kring bensinstationer.

År 2008 tog Brandskyddslaget AB fram *Riskutredning OKQ8 Fjugesta - avseende närhet till kringliggande bebyggelse* i samband med framtagande av ändring av detaljplan för del av Fjugesta samhälle, (18-FJU-112) Fjugesta 27:1 och 27:2 m.fl. För att kunna uppnå tillräckligt skydd för kringliggande bebyggelse framförs i riskutredningen att följande rekommendationer bör följas av OKQ8 gällande bebyggelse utanför området för drivmedelssation:

- Eventuella förråd för brandfarliga vätskor ska placeras så att avståndet till skyddsobjekt överstiger 25 meter. Alternativt ska förrådet utföras i lägst brandteknisk klass EI 60.
- Eventuella förråd för brandfarliga gaser utförs i brandteknisk klass EI60. Om hanteringen överstiger 1 m³ (1000 liter) ska förrådet placeras så att ett skyddsavstånd på 50 meter till intilliggande äldreboende erhålls samt 3 meter till övriga byggnader.

Enligt riskutredningen framgår att det finns riktlinjer som Länsstyrelsen Stockholms län tagit fram som bland annat innebär att sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheterna närmare än 50 meter från en bensinstation bör undvikas.

I riskutredningen framgår dåvarande avstånd mellan riskkällor och skyddsobjekt. Skyddsobjekten delas in i olika kategorier, bostad A, bostad B, bostad C, färghandel, äldreboende, gatukök, p-platser samt butikslokal. I riskutredningen förklaras skillnaden mellan bostad A och bostad B vara att det i bostad A bor och vistas människor som saknar anledning att känna till förekommande hantering av brandfarliga gaser eller vätskor medan boende i bostad B kan förutsättas känna till detta.

I en tabell i riskutredningen framgår olika avstånd. Mellan mätarskåp och bostad A och B var det vid tiden för riskutredningen ett avstånd på 60 meter. Medan det mellan mätarskåp och äldreboende var 30 meter. Mellan lossningsplats och bostad A och B var det ett avstånd på 50 meter och ett avstånd till äldreboende på 40 meter. Riskutredningen framför att avstånden som framgår i tabellen uppfyller rekommenderade skyddsavstånd för alla skyddsavstånd utom butiken inom mackens område.

Cisterna som innehåller olika typer av drivmedel är placerade i det nordöstra hörnet av fastighet Fjugesta 27:2. Mellan cisternas placering och närmaste befintliga byggnad inom planområdet är det ett avstånd på ca 30 meter. Lossningsplatsen är placerad söder om cisterna och ger därmed ett avstånd på 50 meter.



Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s databas för jordarter består området i huvudsak av lerig morän.

I Fjugesta tätort finns alunskiffer i berggrunden vilket innebär att marken inom planområdet också kan innehålla förhöjda radonförekomster.

Risk för ras och skred

Det föreligger ingen risk för ras och skred inom planområdet.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns kortklippta gräsytor och en hel del inslag av vegetation, främst i form av buskage och träd.

Natur och rekreation

Inom planområdet kan innergårdarna och de inslag av trädgårdsmiljöer som finns utgöra ett rekreativt värde. I övrigt finns den gamla banvallen i närheten som nyttjas mycket för promenader och dylikt, dessutom ansluter den till andra platser av rekreationell vikt, som exempelvis mot Bergaskogens naturreservat.

Planområdet berörs av en allé som sträcker sig i de västra och norra utkanterna av planområdet. Den består av varierade arter av bland annat oxel och björk. Träden i nordöstra delen var vid besöket hamlade. Allén berörs av det generella biotopsskyddet och får inte skadas.



Trädallé markerad på kartan

Kollektivtrafik

I de västra delarna av planområdet längs Storgatan finns en busshållplats.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Kulturarhistoriska värdefulla byggnader

Inom planområdet finns byggnader som berörs av Lekebergs kommuns kulturmiljöprogram som antogs i kommunfullmäktige 2016-06-20.

I Fjugesta växte flera samhällshistoriskt värdefulla byggnader fram under 1950- och 60-talen. Centralålderdomshem uppfördes där man samlade verksamheter från kringliggande mindre ålderdomshem. Fler av byggnaderna inom planområdet visar på dåtidens arkitektur.

I kulturmiljöprogrammet framförs gatu- och bebyggelsestrukturen vara värdefull och att det därför är viktigt att värna om det befintliga bebyggelse- och gatumönstret.

Se bilder från kulturmiljöinventering nedan.



Vårdboendet Linden



Vårdboendet Linden

Förorenade områden

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd finns tre potentiellt förorenade områden söder om planområdet samt ett norr om planområdet. En gammal brandstation finns även i planområdets närhet.

I ”Översiktlig markprovtagning inom planprocess Fjugesta 46:2, Lekebergs kommun” som WSP tog fram under våren 2019 framgår att det utförts provtagning av mark i 7 punkter i planområdets södra del. Vid analys av dessa markprover framgick att det finns förhöjda halter över KM-riktvärden av kobolt eller arsenik i 55 % av de analyserade jordproverna. Det finns även förhöjda halter av tyngre alifater, dock lägre än KM-riktvärden. Utöver ovan nämnda föroreningar är kadiumhalterna förhöjda över MRR samt halter av PAH-H och zink över MRR.

Den utförda översiktliga provtagningen visar på liten förekomst av fyllningsjord i form av några decimeter ytlig mulljord som underlagras av lera alternativt siltig lera. Mulljorden är dock påverkad. I fyra av sju provpunkter påvisas förhöjda halter över KM-riktvärden vid markskiktet för att sedan avta med ökat djup.

Enligt rapporten från WSP förekommer föroreningar i ytliga marklager, till ett maxdjup om 0,5 meter. Föroreningar i mark utgörs av arsenik och kobolt. Dessa bedöms enligt rapporten möjliga att åtgärda. Föroreningsförekomsten i ytliga marklager bedöms av WSP därmed inte utgöra ett hinder för genomförande eller godkännande av detaljplan. Uppmätta metall- och petroleumkolväten bedöms i rapporten inte medföra betydelse för planförslaget.

I ett kompletterande PM framförs kostnadsuppskattningar. Avhjälpande åtgärd inom det övre markskiktet bedöms ej vara ekonomiskt, samhällsmässigt eller tekniskt orimligt att åtgärda.

Inför vidare exploatering krävs riktad markprovtagning i form av rutnät för att kunna klassificera massor med avseende på föroreningsinnehåll utifrån risk och masshantering.

Under 2011 påbörjades arbeten för ombyggnation, rivning och nyinstallation av drivmedelsanläggningen. Vid schaktarbetet för att installera nya oljeavskiljare, skärmtak och pumpfundament samt schakt för drivmedelsledningar påträffade entreprenören schaktmassor som misstänktes vara påverkade av petroleumkolväten. Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB (Sandström) fick uppdrag av OKQ8 AB att genomföra miljökontroll gällande eventuella föroreningsrisker. Det övergripande åtgärds målet var att fastigheten och dess omgivning efter utförd efterbehandling skulle kunna fortsätta användas för drivmedelsförsäljning utan risk för människors hälsa eller för miljön. Det förorenade området skall heller inte utgöra risk för närliggande fastigheter eller recipienter.

De föroreningar som är kopplade till drivmedelsstationen bedöms inte utgöra en risk för det nu aktuella planområdet. Sydnärkes Miljöförvaltning ansvarar även för tillsyn av drivmedelsstationen för att säkerställa att verksamheten inte utgör en potentiell miljörisk.

I planområdets närhet finns en brandstation. På platsen där brandstationen finns har det inte förekommit brandskum och det finns därmed ingen risk för PFOS i mark eller grundvatten.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Fjugesta och har god tillgång till offentlig och kommersiell service. I närheten finns torget i Fjugesta och i omgivningarna finns service i form av butiker, caféer och restauranger. Ca 500 meter väster om planområdet återfinns vårdcentralen. Det finns ett par förskolor inom en radie om ca 200 meter från området och Lekebergs skolan för åk 4-6 samt åk 7-9 ligger strax angränsande sydost om planområdet. Vård- och omsorgsboendet Linden finns inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att anpassa användningen i området utefter utbyggnadsplaner för vård- och omsorgsboendet Linden och samtidigt utöka användningen av området generellt så att det finns en större flexibilitet inför eventuella byggprojekt i framtiden.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen är utformad för att anpassas utefter en framtida utbyggnad av vård- och omsorgsboendet Linden. De planerade åtgärderna är att Linden ska förses med tillbyggnader, detta kräver en mer flexibel byggrätt när det gäller såväl markplan som när det gäller bebyggelsens höjdbegränsning.

Inom kv. Mejeristen regleras användningen bostäder, centrum och vård. Majoriteten av kvarterets byggrätt tillåts en högsta nockhöjd på 20 meter medan en mindre del av kvarteret tillåts en högsta nockhöjd på 15 meter. Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %. Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå som ej överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För hela planområdet gäller att bestämmelsen om att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten genom infiltration och avledning till grönytor eller fördröjningsmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till Fjugesta Letstig (väg 564) och Storgatan (väg 561), där Trafikverket är väghållare. Det aktuella planförslaget innebär att bebyggelse som närmast kan uppföras på ett avstånd av cirka 6 meter från de båda vägarna, där hastighetsbegränsningen är 40 km/h. På den del av vägarna som passerar planområdet är sträckningen rak och avkörningsrisken bedöms som liten.

I planförslaget fastställs befintliga gator. Den förändring som föreslås är att Östra Långgatans återvändgräns tas bort och att en anslutning öppnas mot Fjugesta Letstig. Den nya utfarten ska utformas enligt kraven i VGU samt i samråd med Trafikverket.

Trafikbuller och störningar

För att uppskatta bullerförhållanden rörande föreslagen byggrätt på kvartersmark som möjliggör bostäder och vårdboende - BD har en beräkning gjorts med hjälp av trafikbullerprogrammet Trivector Buller Väg. Beräkningen har koncentrerats till Fjugesta Letstig och Storgatan då övriga gator inte bedöms beröras av några betydande trafikmängder. Resultatet av beräkningarna visar att riktvärden om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad inte överskrids men att maximala ljudnivåer på 70 dB(A) överskrids där byggrätter tar vid. För innergårdar och bostädernas uteplatser finns dock ändå goda möjligheter att skapa en miljö där ljudnivåerna är väl under 50 dB(A) i ekvivalent nivå och under 70 dB(A) i maximal nivå.

Vägtrafikuppgifter, resultat av befintligt trafikbuller samt beräkningar av prognostiserat trafikbuller fram till 2035 följer på nästa sida.

Fjugesta Letstig

Trafikmängd: 2020
Andel tunga fordon: 8 %
Hastighet: 40 km/h
Avstånd mellan vägmitt och byggrätt: 10 meter
Vägbredd: 7 meter

Resultatet av beräkningarna för nuläget utifrån ovanstående parametrar visar ekvivalenta ljudnivåer på 57 dB(A) och maximala ljudnivåer på 79 dB(A) för Fjugesta Letstig.

Storgatan

Trafikmängd: 1250
Andel tunga fordon: 10 %
Hastighet: 40 km/h
Närmaste avstånd mellan vägmitt och byggrätt: 10 meter
Vägbredd: 8 meter

Resultatet av beräkningarna för nuläget utifrån ovanstående parametrar visar ekvivalenta ljudnivåer på 55 dB(A) och maximala ljudnivåer på 78 dB(A) för Storgatan.

För prognosåret 2035 har trafikmängderna räknats upp med en årlig ökning på 1 % per år fram till 2035. Vägtrafikuppgifter, beräkningar och resultat av prognostiserat trafikbuller följer nedan:

Fjugesta Letstig

Trafikmängd: 2400
Andel tunga fordon: 8 %
Hastighet: 40 km/h
Avstånd mellan vägmitt och bygggrävt: 10 meter
Vägbredd: 7 meter

Resultatet av beräkningarna för prognosåret 2035 utifrån ovanstående parametrar visar ekvivalenta ljudnivåer på 58 dB(A) och maximala ljudnivåer på 79 dB(A) för Fjugesta Letstig.

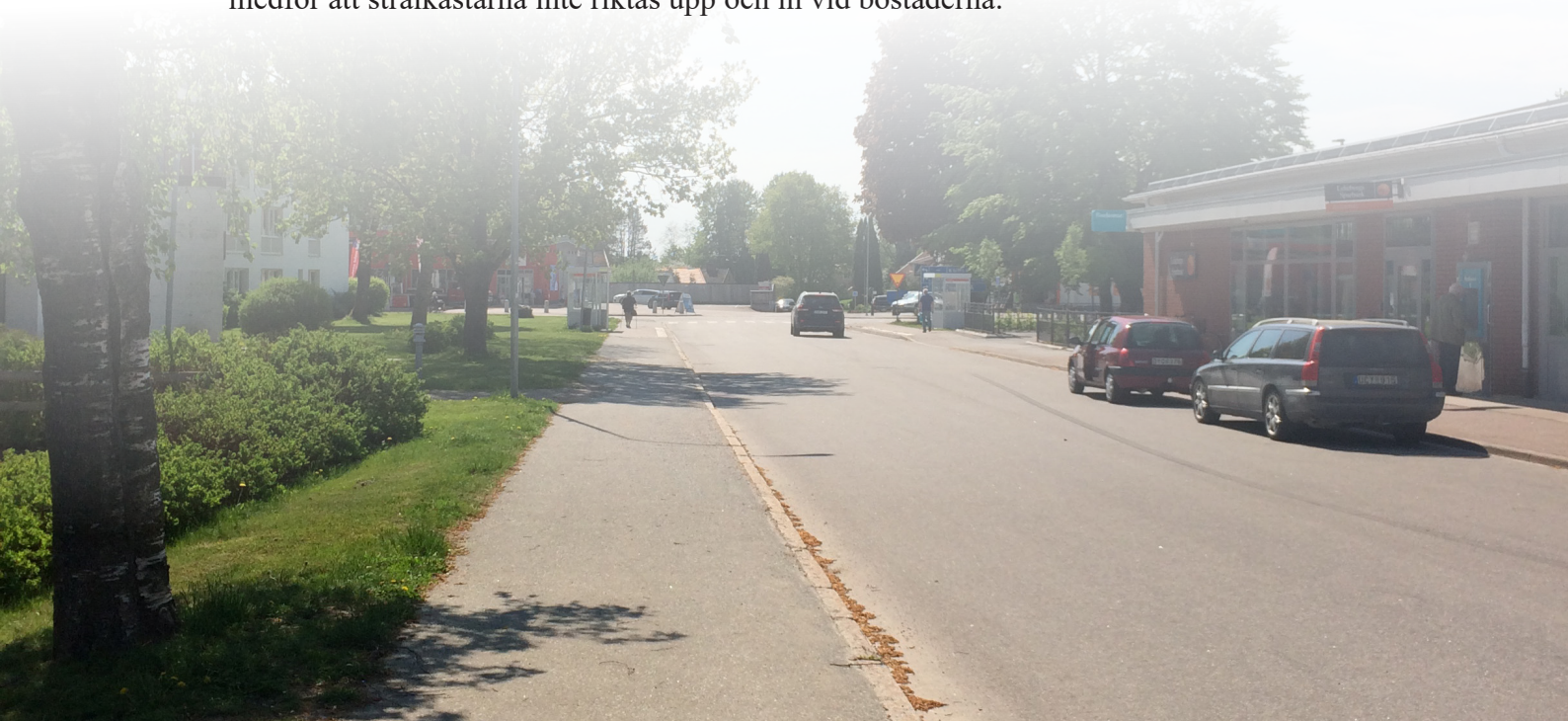
Storgatan

Trafikmängd: 1500
Andel tunga fordon: 10 %
Hastighet: 40 km/h
Avstånd mellan vägmitt och bygggrävt: 10 meter
Vägbredd: 8 meter

Resultatet av beräkningarna för prognosåret 2035 utifrån ovanstående parametrar visar ekvivalenta ljudnivåer på 56 dB(A) och maximala ljudnivåer på 79 dB(A) för Storgatan.

Den brandstation som finns öster om planområdet bedöms inte utgöra en betydande störning för boende i närheten. Detta på grund av dess uttryckningsantal på ca 55 gånger per år samt informationen om hur brandstationen nyttjas av Nerikes brandkår.

På grund av planområdets höjd i relation till OKQ8 bedöms strålkastare från besökare och leveranser inte innebära störningar i form av ljus för boende inom planområdet. Marken är flack vilket innebär att leveranser och besökare inte kör i lutning vilket då medför att strålkastarna inte riktas upp och in vid bostäderna.



Hälsa och säkerhet

I och med riskutredningen som togs fram i samband med framtagande av ny detaljplan för området som berör OKQ8 i Fjugesta bedöms planområdet inte utsättas för risker kopplade till drivmedelstationen. I riskutredningen framförs rekommendationer för att inte medföra risker för kringliggande bebyggelse.

Placering av riskkällor så som cisterner och lossningsplats är placerade ca 30 respektive ca 50 meter från befintliga byggnader inom planområdet. För att skapa ett avstånd som upprätthåller ett tillfredsställande skyddsavstånd mellan cisterner och bebyggelse i form av bostäder och vård skapas ett bebyggelsefritt avstånd på minst 45 meter till byggrätt med hjälp av prickad mark.

Mark- och vegetation

Detaljplanen som sådan föreslår inte några särskilda förändringar av mark- eller vegetation i området.

Natur och rekreation

Planområdet berörs av en trädallé. Dispens från det generella biotopsskyddet kan sökas hos Länsstyrelsen vid exploatering som kan komma skada allén. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopsskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

Enligt gällande detaljplan ska del av planerad gata utgöras av parkmark, denna möjlighet kommer med nytt planförslag att försvinna.

Geotekniska förhållanden

Det bedöms föreligga goda grundläggningsförutsättningar i området men mer detaljerade geotekniska bedömningar utifrån aktuell bebyggelse bör göras i samband med bygglovsskedet.

I Fjugesta tätort finns alunskiffer i berggrunden vilket innebär att marken inom planområdet också kan innehålla förhöjda radonförekomster. Byggnader ska uppföras radonskyddade.

Kulturmiljöhistoriska värdefulla byggnader

Den befintliga återvändsgatan som enligt planförslaget planläggs ansluta till Fjugesta Letstig medför att gatunätet värnas då rutnätet blir tydligare. I och med vägens förlängning värnas de kulturhistoriska värden som rutnätet bidrar till.

Fastigheten är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Byggnaderna inom planområdet bedöms inte besitta värden som är skyddsvärda. Ny bebyggelse kan med fördel anpassas i dess utformning för att samspela med den vita tegelbyggnad som är placerad i planområdets sydvästra hörn. Detta då denna byggnad har en karaktäristisk utformning med dess låga taklutning, utkragande balkonger i markerad färg och dess synliga placering mot gata. (Se bild på s. 12).

Föroreningar

Med hjälp av genomförda markprovtagningar och bedömning av dessa anses planområdet lämpligt att bebygga. I markundersökningen som genomfördes av WSP 2019 framgår att föroreningsförekomsten inte bedöms utgöra ett hinder för planförslagets godkännande eller genomförande.

Vid exploatering kan mer grundliga undersökningar göras. Sanering säkerställs genom villkor för lov som säkerställer att startbesked inte får ges innan sanering till känslig markanvändning har kommit till stånd.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

El och tele

Eventuellt tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga el- och teleledningar.

Dagvatten

Området är i dag anslutet till det kommunala dagvattennätet. Planområdet är redan exploaterat med bebyggelse vilket inneburit att mark har hårdgjorts, i sin tur medför detta att det inte finns samma möjlighet att dagvatten kan infiltreras. Det finns dock befintligt ledningsnät som är dimensionerat att hantera dagvattnet inom området. Dagvatten kan dock med fördel fördröjas inom kvartersmarken innan det kopplas till det kommunala nätet enligt de krav som ställs från VA-huvudmannen.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny detaljplan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 - 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 - 250 meter. Om brandvattentillgång behöver utökas och anpassas ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose behovet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen för eventuellt tillkommande bebyggelse förutsätts ske genom sopkärl i enlighet med standarden för Sydnärkes kommunalförbund.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget möjliggör en utökad bebyggelse i området men i synnerhet möjliggörs mer flexibla bygggrätter. Andelen hårdgjorda ytor kan potentiellt utökas inom planområdet. Framtida byggprojekt i området skulle kunna medföra att delar av den befintliga vegetationen kan komma att avverkas. Planens miljökonsekvenser kan minskas om större träd kan sparas även inom de delar som föreslås för nybyggnation och om dagvatten kan tas om hand lokalt inom kvartersmark. Konsekvens av planens genomförande är att Östra Långgatan öppnas upp för trafik vilket kan bidra till bättre trafikflöde i området.

Organisatoriska frågor

Sydnärkes Byggförvaltning ansvarar för planarbetet på uppdrag av Lekebergs kommun.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i sin helhet av Lekebergs kommun.

Tidplan

Planen hanteras med utökat planförfarande.

Samråd: Hösten 2018

Granskning: Hösten 2019

Antagande: Våren 2020

Laga kraft: Våren 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Tekniska frågor

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga tekniska försörjningssystem.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör erforderligt underlag för fastighetsbildning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Ansvar att ansöka och bekosta lantmäteriförättning åligger den fastighetsägare som berörs i respektive fall.

I planförslaget är gatumark delvis inritad för mark som har varit kvartersmark i tidigare plan. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in marken som är planlagd för allmän plats, gata. På motsvarande sätt har fastighetsägaren en rätt att av kommunen kräva inlösen av gatumarken och få ersättning enligt specifika regler i plan- och bygglagen.

Del av vändytan på Östra långgatan har i detta planförslag lagt ut som kvartersmark, denna del behöver därför fastighetsregleras till Fjugesta 46:2.

Inom planområdet finns flera u-området. Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga ledningar på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningen får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning.

Fanny Germer
Planarkitekt

Lars Johansson
Förvaltningschef

