Handläggare	Datum	Dnr
Cloe Bender	2026-10-21	KS 26-369

Granskningsutlåtande

Ändring av Detaljplan för del av Fjugesta 3:144 Fjugesta centrum i Lekebergs kommun, Örebro län

Ändring av detaljplan innebär att regleringen av byggrätten inom planområdet ändrats. Bestämmelsen om största tillåtna bruttoarea tas bort och ersätts med en bestämmelse om största byggnadsarea. Även bestämmelsen om våningsantal utgår och ersätts med en reglering av högsta nockhöjd över angivet nollplan. Den nya byggrätten möjliggör en bebyggelse med en största byggnadsarea om 1800 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 14 meter från markplan.

Sedan den underliggande detaljplanen vann laga kraft år 1995 har kommunen tagit fram ett gestaltningsprogram. Med utgångspunkt i de riktlinjer som redovisas i programmet har bestämmelser avseende utformning samt begränsningar av markens utnyttjande reglerats i ändring av detaljplan.

Granskning

Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 2026-09-10 till 2026-10-01. Förslaget har varit utsänt för kännedom till myndigheter, kommunala instanser, föreningar och berörda sakägare enligt sändlista. Underrättelse om granskning har anslagits på kommunens anslagstavla och planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Efter granskningen har 6 yttranden inkommit. I redogörelsen sammanställs och besvaras skriftliga inkomna synpunkter. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Lekebergs kommun. Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats maskeras personuppgifter. Den som vill ta del av uppgifter om avsändaren bakom ett visst yttrande kan begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Skriftliga inkomna yttranden

Nedan redovisas en sammanställning av inkomna skriftliga yttranden. Yttranden som inte innehåller några synpunkter redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet. Yttranden som innehåller synpunkter redovisas tillsammans med kommentar från Samhällsbyggnad Sydnärke.

Namn	Datum	Synpunkter	Inga synpunkter
Länsstyrelsen Örebro län	2026-09-11	☐	☒
Lantmäteriet	2026-09-24	☐	☒
Trafikverket	2026-09-14	☐	☒
Nerikes Brandkår	2026-09-10	☐	☒
Sydnärke bygg- och miljönämnd	2026-09-30	☐	☒
Sakägare 1	2026-09-17 & 2026-09-28	☒	☐

Sakägare 1

Sammanfattning av yttrandet:

Sakägare inkom med ett yttrande den 17 september 2026 och skickade in en komplettering till yttrandet 28 september 2026. Nedan följer en sammanfattning av yttrandet.

Sakägare hänvisar till det tidigare yttrandet under samrådet, se upprättad samrådsredogörelse, och vidhåller de synpunkter som inte uttryckligen har tillgodosetts.

Sakägare framför att det är positivt att planhandlingarna har kompletterats med en sol- och skuggstudie samt ytterligare resonemang kring insyn och byggnadsvolym.

Sakägarens huvudsakliga synpunkt är att påverkan av förslaget inte bör bedömmas enbart utifrån varje enskilt projekt. Sakägare ser risk att befintlig småhusbebyggelse genom flera separata förändringar successivt omges av betydligt större byggnadsvolymer och efterfrågar därför en bedömning av helheten och den långsiktiga utvecklingen av kvarteret.

Innan komplettering av yttrande fanns oklarheter kring utveckling av grannfastigheter Fjugesta 3:70 och 3:287. Under granskningsperioden begärde sakägare ut handlingar och kommunen förtydligade tidigare pågående projekt. I komplettering till yttrande står det att sakägare ha meddelats att det idag inte finns konkreta planer på rivning eller nybyggnation på fastighet Fjugesta 3:70 samt att det tidigare byggprojektet på fastighet 3:287 har avslutats.

Sakägare vill att kommunen tydligt redovisar:

- vilken långsiktig bebyggelsestruktur som eftersträvas i området kring Oxelgården, Fjugesta 3:70, Fjugesta 3:71 och området vid grusparkeringen/torget,
- hur den möjliga framtida användningen av Fjugesta 3:70 har beaktats vid bedömningen av Oxelgårdens utökade byggrätt,
- hur kommunen bedömer den samlade påverkan på Fjugesta 3:71 om fler av dessa förändringar genomförs, samt
- hur kommunen avser att säkerställa en rimlig övergång mellan större centrum-/flerbostadshusbebyggelse och kvarvarande småhusfastigheter.

Om kommunen inte kan redovisa hur de direkt angränsande områdena är avsedda att utvecklas anser sakägare att denna osäkerhet bör vägas in vid bedömningen av om det är lämpligt att nu ytterligare utöka exploateringsmöjligheten på Oxelgården.

Sakägare anser att kommunen tydligare bör redovisa varför 30 meter bedöms ge en tillräcklig anpassning till den småskaliga omgivningen och hur planbestämmelserna säkerställer att den tillkommande bebyggelsen även vid maximalt utnyttjande av byggrätt inte upplevs som en sammanhängande och storskalig byggnadskropp mot Bangatan och den omkringliggande småhusmiljön.

Sakägare anser även att frågan om insyn inte enbart bör bedömas utifrån bebyggelsen inom planområdet utan bedömningen utifrån den samlade utvecklingen i närområdet.

Sakägare framför att den byggrätt som föreslås möjliggör en alltför stor och massiv byggnadsvolym i förhållande till den närliggande småskaliga bostadsbebyggelsen. Sakägare ser risken med ett långt

sammanhängande fasadliv mot Bangatan och den visuella påverkan det skulle kunna få. Sakägare anser att planändringen riskerar att medföra en påtaglig försämring av dess boendemiljö och även påverka sakägarens fastighetsvärde negativt.

Slutligen framför sakägare risken med ökad trafik, transporter och leveranser, avfallshantering, buller från verksamhet och tekniska installationer samt ökad insyn och aktivitet i närområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar sakägarens synpunkter och hänvisning till tidigare yttrande under samrådet. Synpunkter som inte uttryckligen har tillgodosetts bedöms och kommenteras nedan.

Planförslaget bedöms utifrån de planeringsunderlag som finns för området, det vill säga gällande detaljplaner, översiktsplanen och gestaltningsprogrammet för Fjugesta centrum.

På fastighet Fjugesta 3:70 gäller två stadsplaner. I norra delen av fastigheten gäller *Förslag till stadsplan för Fjugesta* (akt 18-FJU-3) som upprättades 1939. Inom denna del av fastigheten möjliggörs för bostadsändamål i fristående byggnadssätt med högst 2 våningar. Enligt planbeskrivningen ska minst 4/5 av tomt lämnas obebyggd. Uppförande av garageutrymme kan tillåtas med medgivande från byggnadsnämnd. Uthus och gårdsbyggnader får inte uppföras inom tomt. Byggnadsnämnd kan vid behov ge avvikelse till denna bestämmelse om boende har ett behov. Uthus och gårdsbyggnader får inte överstiga 30 kvadratmeter.

I den södra delen av fastigheten gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Rönnen, Björken, Aspen och Specerihandlaren* (akt 18-FJU-5) som upprättades 1943. Inom denna del av fastigheten gäller punktprickning som innebär att området inte får bebyggas.

På fastighet Fjugesta 3:287 gäller en detaljplan och en ändring av detaljplan. *Detaljplan för Fjugesta 2:34, 3:193, del av Fjugesta 3:144 m fl* (akt 1814-p98/4) antogs år 1998. Detaljplanen möjliggör bebyggelse i två våningar med bostads-, handel- och kontorsändamål. Del av fastigheten mot Gårdsgatan och Bangatan får inte bebyggas. *Ändring av detaljplan för del av Fjugesta 2:34, 3:193, del av Fjugesta 3:144 m fl* (akt 1814-P121) antogs år 2017. Syftet med ändringen var att ersätta bestämmelse om högst 2 våningar till bestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 10 meter för att möjliggöra en byggnad i tre till fyra våningar intill torget och kommunhuset i Fjugesta centrum. I planbeskrivningen står det att möjlig reglering av höjd utgår från befintlig bebyggelse i närområdet, kommunhuset och bebyggelse inom fastighet Fjugesta 3:283 (också kallad Oxelgården).

År 2021 påbörjades ett arbete med ändring av detaljplan för område med fastighetsbeteckningen Fjugesta 3:287. Planarbetet pausades under 2022 för att invänta gestaltningsprogrammet för Fjugesta centrum som blev klart under våren 2023. Anledningen till uppförande av gestaltningsprogrammet var för att säkerställa ett helhetsgrepp kring utformning och gestaltning av de centrala delarna av Fjugesta tätort. År 2023 beslutades att avbryta planuppdraget för detaljplanen efter begäran från beställare av uppdraget då krav från gestaltningsprogrammet satte stopp i det tilltänkta byggprojektet.

Kommunen bedömer därför att det idag inte finns några konkreta eller beslutade planer för förändringar inom Fjugesta 3:70 eller Fjugesta 3:287 som behöver ligga till grund för bedömningen av den aktuella planändringen. Eventuella framtida förändringar inom dessa fastigheter måste prövas genom egna plan- eller bygglovsprocesser och bedömas utifrån då gällande förutsättningar.

De gällande detaljplanerna i närområdet möjliggör inte någon storskalig exploatering som skulle innebära en större förändring av områdets karaktär eller medföra betydande påverkan på den

omgivande småhusbebyggelsen. För Fjugesta 3:70 medger gällande planer endast en begränsad bostadsbebyggelse i fristående byggnadssätt och delar av fastigheten får inte bebyggas. För Fjugesta 3:287 medger gällande plan visserligen en något högre och mer centrumorienterad bebyggelse, men denna är lokaliserad i anslutning till torget och kommunhuset där förutsättningarna skiljer sig från den småskaliga villabebyggelsen. Bedömningen är att gällande planläggning sammantaget inte ger stöd till storskalig bebyggelse som uttrycks i yttrandet.

Om framtida planändringar skulle var aktuellt för någon av de närliggande fastigheterna kommer dessa att prövas och bedömas utifrån sina egna förutsättningar, där hänsyn ska tas till såväl översiktsplanens ställningstaganden som gestaltningsprogrammets riktlinjer om anpassning till befintlig bebyggelse och ortens karaktär.

Gestaltningsprogrammet för Fjugesta centrum har tagits fram för att säkerställa ett helhetsgrepp kring gestaltning av de centrala delarna av Fjugesta tätort. Programmet anger bland annat att ny bebyggelse ska ta hänsyn till och stärka den befintliga arkitekturen och att storskaliga byggnadsvolymer bör undvikas. Planförslaget har anpassats till dessa riktlinjer genom reglering av fasadmaterial och kulörer samt genom bestämmelser som begränsar upplevelsen av en storskalig bebyggelse. Bland annat regleras indragningar genom korsmark och en maximal fasadlängd om 30 meter mot allmän plats. Även om gestaltningsprogrammet anger 25 meter som riktvärde har 30 meter bedömts lämpligt då den befintliga byggnaden redan idag överstiger 25 meter i fasadlängd. Syftet är att säkerställa att planförslaget möjliggör planenliga förhållanden samtidigt som risken för långa sammanhängande fasadliv begränsas. Detta resonemang har förtydligats i komplettering till planbeskrivning för planförslaget.

Kommunen bedömer att den föreslagna regleringen, tillsammans med krav på gestaltning och byggnadens placering, ger en tillräcklig anpassning till omkringliggande bebyggelse. Planförslaget innebär inte någon höjning av den högsta tillåtna höjden utan utgår från befintliga förhållanden.

I översiktsplanen anges att centrala delar av Fjugesta bör kunna utvecklas och förtätas genom kompletterande bebyggelse där så är lämpligt, samtidigt som hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och omgivande miljöer. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med dessa ställningstaganden. Hänsyn till den närliggande småhusbebyggelsen har tagits genom begränsningen av nockhöjden, regleringen av byggnadsvolymen samt genom den genomförda sol- och skuggstudien som visar att påverkan på omkringliggande fastigheter är begränsad.

Avseende frågor om insyn, skuggning och upplevelsen av byggnadsvolym har kommunen gjort en samlad bedömning utifrån planförslagets förutsättningar. Kommunen bedömer att den insyn som kan uppstå är jämförbar med vad som normalt förekommer i centrala tätortsmiljöer där bostäder, centrumverksamheter och mindre flerbostadshus förekommer.

Kommunen noterar synpunkterna om samlad påverkan, övergången mellan större bebyggelse och småhusbebyggelse samt eventuella konsekvenser för fastighetsvärden. Kommunen bedömer dock att planförslaget, med föreslagna planbestämmelser och den vägledning som ges av översiktsplanen och gestaltningsprogrammet, innebär en lämplig avvägning mellan möjligheten att utveckla fastigheten och hänsynen till omgivningen.

Beträffande frågor om trafik, leveranser, avfallshantering, buller från verksamheter och tekniska installationer bedöms de förändringar som planförslaget möjliggör inte ge upphov till betydande störningar. Verksamheter inom området ska även fortsättningsvis uppfylla tillämpliga krav enligt gällande lagstiftning.

Kommunen vidhåller därför sin bedömning att planförslaget är lämpligt och att det överensstämmer med såväl översiktsplanens intentioner som riktlinjerna i gestaltningsprogrammet för Fjugesta centrum.

Förslag till revidering av Ändring av Detaljplan för del av Fjugesta 3:144 Fjugesta centrum i Lekebergs kommun, Örebro län

Samhällsbyggnad Sydnärke har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- Förtydligande i planbeskrivningen om motiv till bestämmelse om fasadlängd.
- Ändrad gräns från egenskapsgräns till sammanfallande egenskapsgränser för att säkerställa att plankartan är plantekniskt korrekt.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender	Rickard Andersson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef