



## Detaljplan för fastighet Fjugesta 46:2 m.fl. (Kv. Mejeristen och kv. Borgmästaren) Lekebergs kommun, Örebro län.

### **Sammanfattning av planförslaget**

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.

### **Samrådet**

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2018-10-03 och 2018-10-24. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på byggförvaltningens hemsida. Efter samrådet har 10 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes Byggförvaltning.

### **Yttranden har lämnats av:**

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2018-10-24
2. Lantmäteriet	2018-10-16
3. Trafikverket	2018-10-19
4 Sydnärkes kommunalförbund	2018-10-01
5. Nerikes Brandkår	2018-09-27
6. Sydnärkes Miljönämnd	2018-10-04
7. Kultur- och bildningsnämnden	2018-10-24
8. Vattenfall	2018-10-03

9. E.ON	2018-10-17
10. Bra Kulturmiljö	2018-10-19

## 1. Länsstyrelsen Örebro län

---

### **Sammanfattning:**

#### **Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

#### *Förorenade området*

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd finns strax söder om planområdet tre objekt kopplade till drivmedel och bilverkstäder:

- OKQ8 Stig Perssons Bensinstation, drivmedelshantering, branschklass 2.
- Hydro, TP:s bensin och tillbehör, drivmedelshantering, verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel, smedja, mekanisk verkstad, branschklass 2.
- Fjugesta bilservice, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier, branschklass 3.

Vidare finns norr om planområdet (norr om Sveagatan och Storgatan) ett objekt:

- Lantmännen Magasin. Primär bransch: Betning av säd. Byggnaden riven, endast identifierat objekt. Branschklass 3.

I planbeskrivningen anges att planområdet gränsar till objekt med drivmedelsstation och att det vid schaktning p.g.a. ombyggnation upptäcktes massor misstänkt påverkade av petroleumkolväten.

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen behöver tydliggöras om sanering/schaktning har skett, om prover togs i närheten av det nu aktuella planområdet och om det kan säkerställas att planområdet inte är påverkat av föroreningar. Vid tiden för genomförande av miljökontroll var det övergripande åtgärds målet att fastigheten och dess omgivning fortsatt skulle kunna bedrivas för drivmedelstation. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att det ställs högre krav vid åtgärds mål för exempelvis bostäder.

I planområdet finns en brandstation. Om brandskum har använts i planområdet kan det finnas risk för förekomst av PFOS i mark och grundvatten. Om så är fallet anser Länsstyrelsen att det behöver utredas och redovisas i planhandlingarna.

#### *Skyddsavstånd drivmedelsstation*

Kring drivmedelsanläggningar kan störningar och risker av olika slag uppstå. Förutom risken för brand och utläckage kan störningar från fordonstrafik förekomma såsom exempelvis buller, avgaser och ljusstörningar från bilarnas strålkastare.

I rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, Länsstyrelsen Stockholms län (2000:01), anges 100 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till nya bostäder samt att ett minimiavstånd på 50 meter alltid bör hållas till bostäder. I rapporten anges även att om biogas hanteras eller kan komma hanteras i framtiden krävs oftast ett längre skyddsavstånd än för bensin.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver innehålla en utredning kring risker och störningar kopplade till drivmedelsstationen samt förslag på åtgärder för att minska risker och störningar.

#### *Trafikbuller*

Planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator. Varje bostad bör ha tillgång till en uteplats, gemensam eller privat, med god ljudmiljö i nära anslutning till bostaden. Vid en uteplats ska bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Av trafikbuller-beräkningen framgår dock att dessa riktvärden överskrider i delar av planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det på plankartan behöver införas en planbestämmelse som anger att ovanstående riktvärden för uteplats ska klaras.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

I planbeskrivningen anges att gällande miljö kvalitetsnormer inte bedöms överskridas. Länsstyrelsen anser att särskilt redovisning kring miljö kvalitetsnormer för vatten behöver tydliggöras. Lillån ligger ca 600 meter öster om planområdet. Planförslaget behöver innehålla en bedömning av dess eventuella påverkan på närliggande vattenförekomster samt en beskrivning av vattenförekomsternas status, miljö kvalitetsnormer och miljöproblem.

#### **Råd enligt 2 kap. PBL**

#### *Överrensstämmelse med översiktsplan*

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

*Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

*Dagvattenhantering*

I planbeskrivningen anges att området idag är anslutet till det kommunala dagvattennätet som anges vara dimensionerat för att hantera dagvatten från området. Länsstyrelsen anser att det behöver redovisa vilken dimensionering dagvattennätet har. Med hänsyn till klimatförändringar och ökad skyfallsrisk vill dock Länsstyrelsen uppmärksamma att kommunen generellt inte enbart bör förlita sig på rörbundna lösningar för sin dagvattenhantering. Samhällsviktiga verksamheter, såsom vård och räddningstjänst, kräver dessutom en dagvattenhantering som klarar en längre återkomsttid jämfört med planering av enbart bostäder. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten krävs därför. Länsstyrelsen anser att detta behöver säkerställas med planbestämmelse på plankartan.

*Biotopskydd*

Enligt Länsstyrelsen ortofoto berörs ev. en trädallé av planförslaget. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap, 11 § miljöbalken. Om allén eller andra skyddade biotoper riskeras att skadas i samband med exploateringen måste dispens sökas hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

*Störningar, brandstation*

I planområdet finns en brandstation. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna behöver framgå om verksamheten vid brandstationen innebär några störningar för omgivande bostadsbebyggelse, t.ex. vid utryckning.

*Planbestämmelser*

På plankartan saknas planbestämmelser om utnyttjandegrad, vilket bör kompletteras.

***Kommentar:***

***En översiktlig markprovtagning har gjorts för planområdet och planbeskrivningen kompletteras med information från denna.***

***Kontakt har tagits med Nerikes Brandkår gällande användning av brandskum på brandstationen inom planområdet. Enligt uppgift har brandskum inte använts på denna plats.***

***Planbeskrivningen kompletteras med bedömning och utredning kring risker angående***

*drivmedelsstationen.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelser om riktvärden för uteplats.*

*Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och bedömning om miljökvalitetsnormer för vatten.*

*Plankartan kompletteras med planbestämmelse om högsta andel hårdgjord yta.*

*Yttrande angående trädallé beaktas och information infogas i planbeskrivningen.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelse om utnyttjandegrad.*

## 2. Lantmäteriet

---

### **Sammanfattning:**

#### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

##### *Gemensamhetsanläggning*

Lantmäteriet framför att det behöver förtydligas vad som ska hända med parkeringen bakom räddningstjänsten, som idag är planlagd som kvartersmark för bostad med egenskapsbestämmelsen parkering samt prickmark. Det finns en gemensamhetsanläggning bildad, Fjugesta ga:4, som ska tillgodose Fjugesta 2:94 och 31:2s parkeringsbehov. Lantmäteriet ställer sig frågande till varför kommunen valt att ta bort prickmarken och planlägga del av parkeringen som T<sub>1</sub>.

När markområden ska användas för gemensamhetsanläggning läggs vanligen ett g ut. I detta fall när gemensamhetsanläggningen redan är bildad är detta sannolikt inte nödvändigt. Men såsom planen nu är utformad, utan prickmark eller markreservat, ligger gemensamhetsanläggning på ”byggbar mark”.

Om avsikten är att gemensamhetsanläggning ska upphävas behöver det framgå i planbeskrivningen.

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### *Fastighetsrättsliga frågor*

Under fastighetsrättsliga frågor skulle det tilläggas att den del av vändytan på Östra långgatan har lagts ut som kvartersmark behöver fastighetsregleras till Fjugesta 46:2.

Lantmäteriet framför att det är bra att en beskrivning finns om inlösenreglerna kring allmän plats. Det kan tilläggas att som alternativ till inlösen kan ett köp eller en överenskommelse träffas mellan frivilligt mellan parterna, samt att åtgärderna genomförs som fastighetsreglering.

##### *U-områden*

I vissa delar av planen har kommunen lagt ut u-områden där det saknas befintliga ledningsrätter och på

ett ställe där det finns ledningsrätt finns inget u-område.

Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på Fjugesta 2:68 , 2:194 och 46:2 ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledningar till förmån för Lekebergs Bioenergi AB. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig.

Om det är kommunens avsikt att fjärrvärmeledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

**Kommentar:**

*Den gemensamhetsanläggning som finns planläggs som B (bostäder) och ges prickmark i plankarta.*

*Det tydliggörs för under fastighetsrättsliga frågor att del av värdytan på Östra Långgatan som nu markerats som kvartersmark behöver fastighetsregleras till Fjugesta 46:2*

*Det infogas beskrivning angående ledningsrätt och servitut vid markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

*U-området till förmån för Lekebergs bioenergi infogas i plankartan.*

### 3. Trafikverket

---

**Sammanfattning:**

*Ny utfart*

Detaljplanen föreslår att Östra Långgatan förlängs ut till Fjugesta Letstig som är en statlig allmän väg. Trafikverket har inte att invända mot att en ny utfart tillkommer, men vill tillägga att utfarten ska utformas enligt kraven i VGU samt i samråd med Trafikverket.

*Dagvatten*

I planhandlingarna framgår det att området är bebyggt och detta medför svårigheter för dagvatten att infiltreras. Vidare skriver kommunen att dagvatten med fördel kan fördröjas inom kvartersmarken innan det kopplas till det kommunala nätet. Trafikverket noterar att bestämmelser gällande hantering av dagvatten saknas i plankartan och efterfrågar detta då dagvatten inte får riskera påverka Trafikverkets anläggning negativt.

*Trafikbuller vid utomhusmiljöer*

I den gjorda bullerutredningen framgår det att den maximala ljudnivån för buller vid fasad överskrids om uteplats anordnas. Det framgår att uteplatser som uppfyller kraven går att uppnå genom rätt lokalisering. Trafikverket efterfrågar att detta regleras med en bestämmelse i plankartan.

***Kommentar:***

***Information om att ny utfart ska utföras enligt kraven i VGU samt i samråd med Trafikverket infogas i planbeskrivningen.***

***Bestämmelse om andel hårdgjord yta infogas i plankartan.***

***Bestämmelse om ljudnivå vid uteplatser infogas i plankartan.***

#### 4. Sydnärkes kommunalförbund

---

**Sammanfattning:**

Sydnärkes kommunalförbund har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

**Kommentar:**

*Noteras.*

#### 5. Nerikes Brandkår

---

**Sammanfattning:**

Nerikes Brandkår framför att brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny plan.

Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 – 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 – 250 meter.

**Kommentar:**

*Informationen om brandvattenförsörjning infogas i planbeskrivningen.*

#### 6. Sydnärkes Miljönämnd

---

**Sammanfattning:**

Sydnärkes Miljönämnd framför i sitt yttrande att det inte finns några riksintressen eller potentiellt eller konstaterade förorenade områden inom planområdet. Området ligger inom högriskområde för radon. Det är därför viktigt att riskerna fastställs genom mätning av markradon eller att bostadshusen byggs radonsäkert.

Planområdet omges av trafikerade gator vilket bör uppmärksammas i det kommande planarbetet.

**Kommentar:**

*Bestämmelse som säkerställer att nybyggnation sker med radonsäkert utförande infogas i plankartan.*

#### 7. Kultur- och bildningsnämnden

---

**Sammanfattning:**

Mot bakgrund att området gränsar till det område där kommunfullmäktige beslutat att samla hela grundskoleverksamheten i Fjugesta vill kultur- och bildningsnämnden särskilt påpeka vikten av trafiksäkerheten för eleverna under såväl skoltid som till och från fritidsaktiviteter som förekommer



vid gymnastik och idrottshallen. Detta eftersom planen föreslår att Östra Långgatan, som idag är återvändsgata, öppnas upp för genomgående trafik mot Fjugesta Letstig. Då kommunfullmäktige har beslutat att samla grundskoleverksamheten till det närliggande området, vilket ökar antalet elever som kommer röra sig i området varför säkerheten är en viktig fråga för kultur- och bildningsnämnden.

Kultur- och bildningsnämnden ställer sig positiv till den nya detaljplanen förutsatt att hänsyn tas till säkerheten för elevernas gång- och cykelvägar till och från skolan under såväl skoltid som fritid.

***Kommentar:***

***Detaljplanens avgränsning och syfte medför att trafiksäkerhet för barn till och från skolområdet inte kan behandlas. Vid behov av ökad trafiksäkerhet bör kontakt tas med tjänstepersoner i Lekebergs kommun verksamma inom detta område.***

## 8. Vattenfall

---

**Sammanfattning:**

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom fastighet Fjugesta 46:2 eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i detta ärende.

**Kommentar:**

*Noterat.*

## 9. E.ON

---

**Sammanfattning:**

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

**Kommentar:**

*Noterat.*

## 10. Bra kulturmiljö

---

**Sammanfattning:**

I Bra kulturmiljös yttrande framförs att den genomfördes en bedömning av kulturhistoriska värden för i princip alla fastigheter inom kommunens gränser. Resultatet blev Lekebergs kommuns första kulturmiljöprogram, som antogs av kommunfullmäktige 2016, samt ett därtill hörande kartlager med bilder som visar och avgränsar de miljöer som ska anses som särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt Plan- och bygglagens kapitel 8 § 13.

Den del av Fjugesta som berörs av detta samråd, tycks en gång bland annat ha varit tänkt som ett administrativt centrum i Västernärke, om man betraktar den storvulna stadsplan över Fjugesta som togs fram på 1940-talet. Troligen lever kvartersnamnet Borgmästaren kvar som en rest från denna tid.

Kring 1950- och 60-talen uppfördes flera för Lekeberg samhällshistoriskt värdefulla byggnader i detta område, såsom Fjugesta nya brandstation, Stiftelsen Lekebergshus första offentligt ägda flerfamiljshus samt det nya centralålderdomshem i trakten. I området finns även tre värdefulla flerfamiljshus samt en garagelänga med tidsenliga träportar.

Byggnaderna i det nu aktuella planområdet visar tydligt hur ett nytt, mer offentligt präglat, efterkrigstida Sverige och Lekeberg växte fram. Sammantaget anses Bra Kulturmiljö att det finns skäl att i detaljplanen definiera skyddsbestämmelser och utformningskrav för att inte de kulturhistoriska

värdena i området ska riskeras i framtiden, samt att detaljplanen ska omfattas av utökat förfarande enligt Plan- och bygglagens kapitel 5 § 7 punkt 2, vilket stipuleras av riktlinjerna på sidan 39 i Lekebergs kulturmiljöprogram.

***Kommentar:***

***Planförslaget görs om till att istället följa utökat förfarande.***

## Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Fjugesta 46:2 m.fl. (Kv. Mejeristen och kv. Borgmästaren) Lekeberg kommun, Örebro län.

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- *En översiktlig markprovtagning har genomförts för planområdet. Justeringar i planhandlingarna görs i enlighet med det som framgår i rapporten.*
- *Planhandlingarna justeras med hjälp av riskutredning för OKQ8 Fjugesta som gjordes 2008.*
- *Plankartan kompletteras med planbestämmelser om riktvärden för uteplats.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och bedömning om miljökvalitetsnormer för vatten.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse om högsta andel hårdgjord yta.*
- *Trädalléns lokalisering markeras ut och infogas i planbeskrivningen tillsammans med information om att dispens krävs vid exploatering som kan skada allén.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse om utnyttjandegrad.*
- *Den gemensamhetsanläggning som finns planläggs som B och ges prickmark i plankartan för att behålla parkeringen.*
- *I planbeskrivningen infogas beskrivning om att det behöver ske en fastighetsreglering för att del av vändytan vid Östra Långgatan ska bli kvartersmark och tillhöra Fjugesta 46:2.*
- *Information om att det normalt sett behövs servitut eller ledningsrätt för att allmännyttiga underjordiska ledningar ska få vara kvar vid ett u-område infogas i planbeskrivningen.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med text om att brandvattenförsörjningen utökas vid behov samt rekommenderad minsta kapacitet.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse som säkerställer att nybyggnation ska ske med radonsäkert utförande.*
- *Planförslaget följer från och med granskningen ett utökad förfarande.*

**Samrådsredogörelsen har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning**

Fanny Germer

Lars Johansson

Planarkitekt

Förvaltningschef