

Antagandehandling

September 2020

Dnr: KS 19-714



**LEKEBERGS
KOMMUN**

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN:

Detaljplan för del av Vreta 2:11 m.fl.

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.

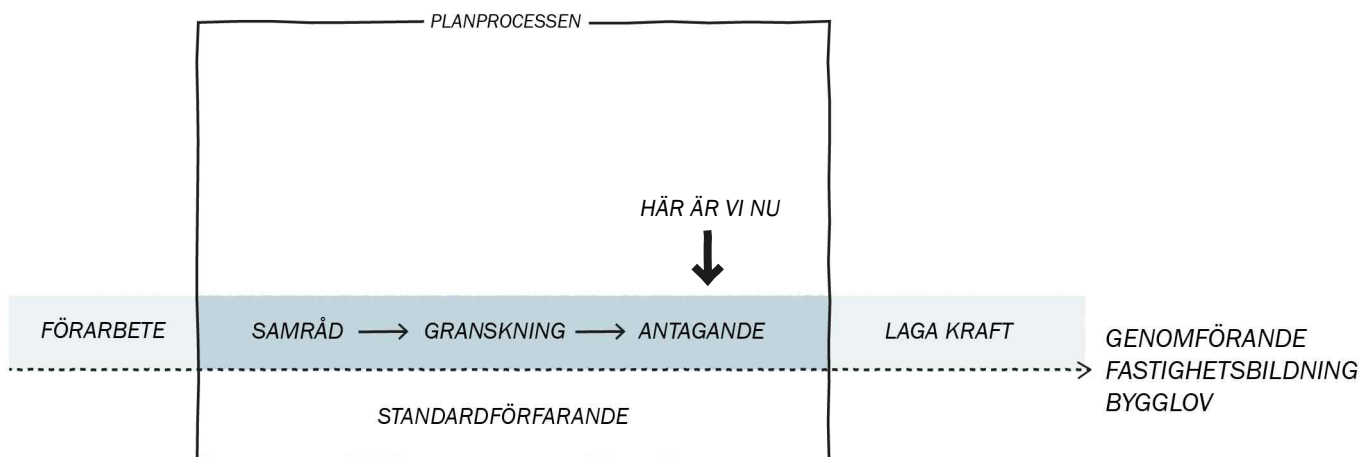
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

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 ändring av detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande enligt PBL kap 5 § 7 tillämpas. 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, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen. 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.



ÄNDRING AV DETALJPLAN:

Detaljplan för del av Vreta 2:11 m.fl.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:2000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Bakgrund

Detaljplanen för Vreta 2:11 m.fl. vann laga kraft 2018-12-25 och sedan dess har en förrättning genomförts där Vreta 2:11 har styckats av till tretton mindre fastigheter. Denna förrättning som har slutförts medger en väldigt begränsat byggrätt och byggnation har inte stöd i gällande detaljplan om den ska genomföras. Fastighetsägaren vill således ta bort egenskapsbestämmelser som förhindrar byggnation. Beslut att upprätta en ändringsplan togs av Kommunstyrelsen 2019-11-18.

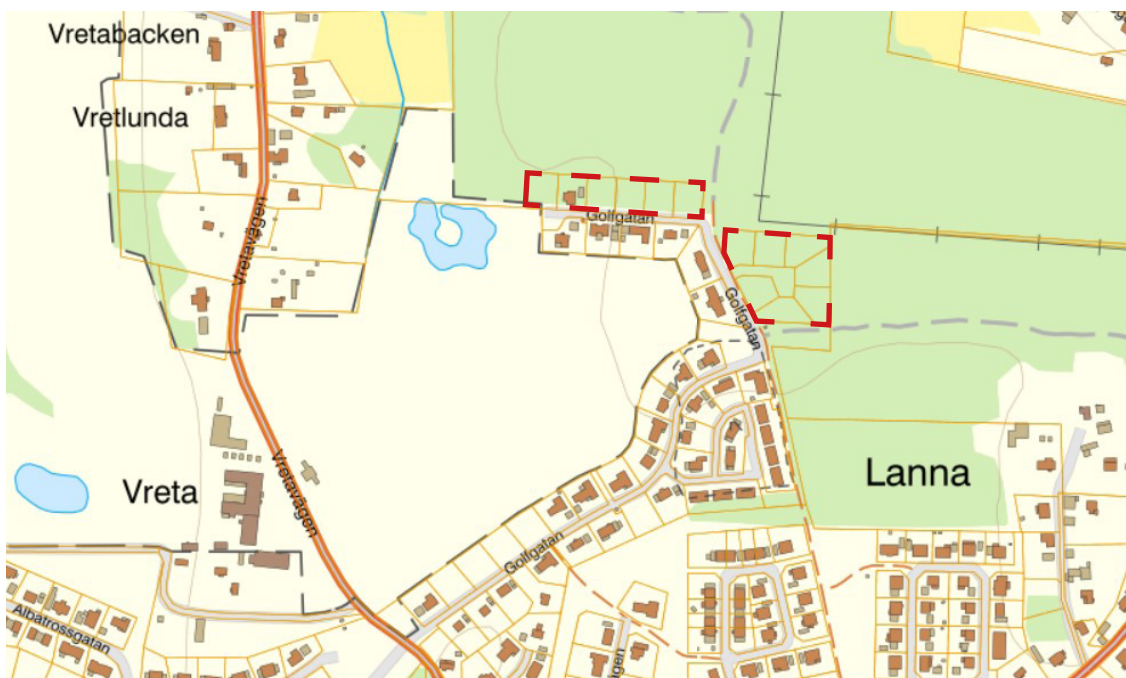
Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ta bort de egenskapsbestämmelser som försvårar exploatering.

Planprocessen

Denna ändring av detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.



Röd streckande område visar planområdets omfattning

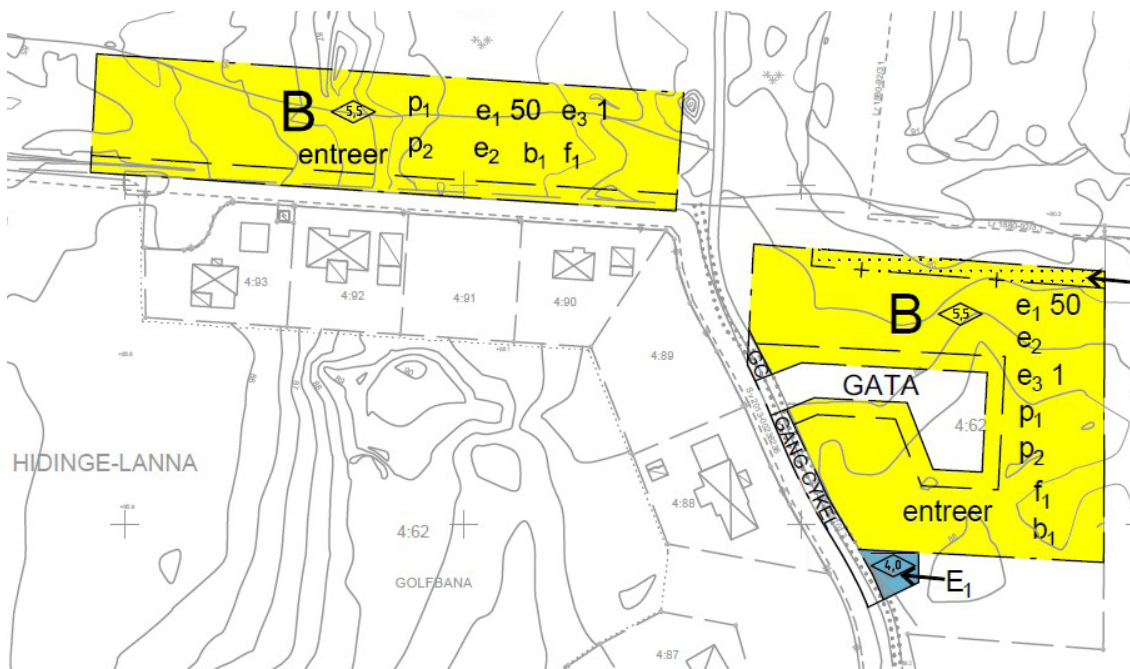
PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i Lanna, i anslutning till Lanna golfbana och utgörs av tretton fastigheter.

Markägförhållanden

Ursprungliga fastigheterna har styckats av till tretton separata fastigheter. Vreta 2:96, 2:97, 2:98, 2:99, 2:100, 2:101, 2:102, 2:103, 2:104, 2:105, 2:106, 2:107. Dessa ägs av majoriteten av Best Fastighet AB, förutom en fastighet som ägs av privatperson. All mark inom planområdet är i således i privat ägo.



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA	Lokaltrafik
GÅNG CYKEL	Gång- och cykelväg

Kvartersmark

B	Bostäder
E ₁	Transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁ 50	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e ₂	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ²
e ₃ 1	Största antal huvudbyggnader per fastighet

BEGRÄNSNINGAR

	Byggnad får inte uppföras
--	---------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p ₁	Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
p ₂	Huvudbyggnader skall placeras med längsta sidan utefter förgårdsmark mot gata

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta nockhöjd i meter
entreeer	Entréer skall placeras mot gatan
f ₁	Endast friliggande enbostadshus

Byggnadsteknik

b ₁	Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	
i ₁	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning

Gällande detaljplan för del av Vreta 2:11 m.fl. som vann laga kraft under 2018

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för "del av Vreta 2:11" som vann laga kraft 2018-12-25. Detaljplanen medger friliggande bostadsbebyggelse med en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter. Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år. Ovan visas ett utdrag från gällande detaljplan.

Riksintressen

Det aktuella planområdet ligger inom riksintresseområde för naturvård, Latorpsplatån. Området ska skyddas mot åtgärder som kan skada natur- eller kulturmiljön. Bedömningens görs att ingen ytterligare skada görs på riksintresset.

Översiktliga planer

Planändringen strider inte mot gällande översiktsplan för Lekebergs kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom dessa 13 fastigheter finns det bygglov för en bostad samt komplementbyggnad.

Genomförandetid

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 10 år (laga kraft 2018), således går den ut 2028. Ändring av gällande detaljplan har valts att tas fram trots pågående genomförandetid för att skapa förutsättning för bostadsförsörjning. Majoriteten av avstyckade fastigheterna kan inte med stöd av gällande detaljplan bebyggas på ett sådant sätt som var tänkt.

Detaljplaneändring

Gällande detaljplan del av Vreta 2:11 m.fl. föreslås ändras genom borttagande av två egenskaps-bestämmelser och två ändringar av egenskapsbestämmelser. Det är egenskapsbestämmelserna ”entréer skall placeras mot gatan” och ”huvudbyggnader skall placeras med längsta sidan utefter förgårdsmark mot gata” som föreslås att tas bort helt från planområdet. Vidare föreslås att två egenskapsbestämmelser ändras. Den första är byggnadshöjden som ändras från 5,5 meter byggnadshöjd till 6 meter byggnadshöjd. Bedömningen görs att gestaltningen som 6 meters byggnadshöjd innebär inte påverkar närområdet negativt och flertalet befintliga hus redan inrymmer under denna höjd. Andra ändringen är att placeringsbestämmelsen ”huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns” används fortsatt men ett tillägg görs. Placeringen görs mer flexibel att del av huvudbyggnaden som endast inrymmer garage eller förråd får placeras 2,5 meter från fastighetsgräns. Således kan huvudbyggnad som är ihopbyggt med garage eller förråd byggas närmare.

Denna ändring av detaljplanen del av Vreta 2:11 m.fl. medför en mer flexibel byggrätt på fastigheterna Vreta 2:96- 2107.

I övrigt behålls samma bestämmelser som finns i gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser

Konsekvenser av genomförandet av detaljplanen är att byggrätten blir mer flexibel. Ytan som kan bebyggas eller hårdgöras ändras inte, utan endast möjliggörandet av byggnationen ändras. Byggnadshöjden ändras och görs högre och bedömningen görs att befintliga hus i området faller under denna byggnadshöjd redan och att detta påverkar varken sikt eller gestaltningen i området.

Tidplan

Denna ändring av detaljplan hanteras med standard planförfarande.

Samråd: Våren 2020

Granskning Sommaren

Antagande: Sommaren 2020

Laga kraft: Höst 2020

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter är redan avstyckade i enlighet med den vilja som fanns innan gällande detaljplan. Ingen förändring föreslås.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning.

Patrik Igelström
Planarkitekt

Lars Johansson
Förvaltningschef



Sydnärkes
Byggförvaltning
Laxå • Askersund • Lekeberg