

***Antagandehandling***

April 2021

***Dnr:*** KS 16-86



**LEKEBERGS  
KOMMUN**

# **PLANBESKRIVNING**

Detaljplan för Sälven 1:41 m.fl.

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

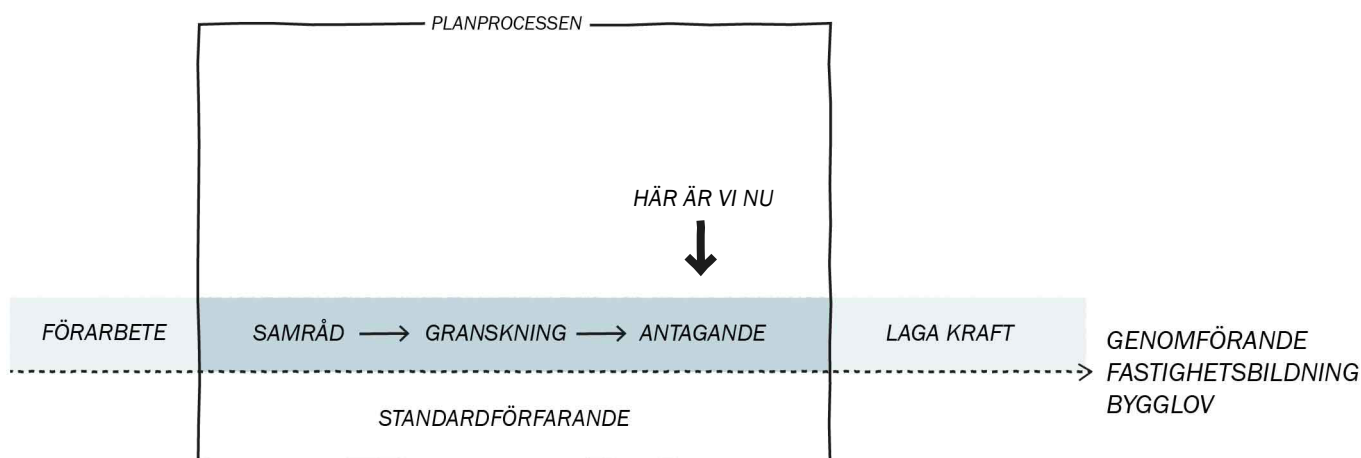
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet 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.

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.



# DETALJPLAN FÖR FASTIGHET SÄLVEN 1:41 M.FL.

## **Handlingar**

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande - efter granskning 1
- Granskningsutlåtande - efter granskning 2
- Naturvärdesinventering
- Trafikmätning
- Illustration
- Bilaga 1 - Lokaliseringsprovning

## **Bakgrund**

Fastighetsägaren för Sälven 1:39 har hemställt om kommunens medverkan till upprättande av detaljplan på fastigheterna Sälven 1:41 och Sälven 1:39 i Lekebergs kommun. Efter beslut i kommunstyrelsen (2014-04-08) har Sydnärkes byggförvaltning fått uppdraget att planlägga fastigheterna. Ett samråd genomfördes 24 mars -14 april 2016 och en granskning genomfördes 8 juni – 29 juni 2017. Efter granskningen stannade planläggningen upp på grund utav oklara fastighetsgränser och en del planfrågor. En fastighetsbestämning har genomförts under 2019 och början av 2020 för att fastställa de oklara fastighetsgränserna.

## **Planens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med villabebyggelse. Detaljplanen ger förutsättningar för bostäder i ett naturnära läge intill Garphytteån.

- Möjliggöra för bostadsbebyggelse för friliggande tvåvåningshus.
- Möjliggöra för bussangöring längs väg 566.
- Bygga ut det allmänna gatunätet.
- Möjliggöra för framtida gång- och cykelstråk.

## **Planprocessen**

Denna detaljplan följer ett standardförfarande 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 undersökning om betydande miljöpåverkan 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 §

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

Väster om planområdet finns vattendraget Garphytteån - Falkabäcken. Vattendraget som är cirka 17 km långt är av naturlig tillkomst. Vattendraget uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Vattendraget skall uppnå god kemisk status till år 2021. Dess påverkanskällor är främst reningsverk, förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp.

Planen bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids. Mellan planområdet och vattendraget Garphytteån - Falkabäcken är det ett avstånd på cirka 90 meter som minst. Planen möjliggör bostäder som ger upphov till avloppsvatten

På grund av avståndet och planens reglering om att dagvatten skall omhändertas inom fastighet bedöms planen inte innebära betydande påverkan.

Hela planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Garphyttan - Vintrosa som utgörs av en yta på 46 km<sup>2</sup>. Grundvattenförekomsten är av typen sedimentär bergförekomst med en uppskattad uttagsmöjlighet på 2000 - 6000 liter/h. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk status samt god kvantitativ status. Påverkanskällor begränsas till förorenade områden som har en betydande påverkan.

Föroreningar kan tillkomma i form av utsläpp. Planen bedöms inte bidra med föroreningar i den grad att betydande påverkan kommer ske på grundvattenförekomsten. För att säkerställa att man vid schaktning inte berör grundvattnet kan det vid dessa markjobb bli aktuellt att säkerställa på vilket djup grundvattnet förekommer.

Det kommer ske en ökning av biltrafik inom området vid utbyggnad av planområdet och bullernivåer och utsläpp från biltrafik kan därmed tänkas öka. Trots detta bedöms eventuella ökningarna inte medföra betydande påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

### ***Förenlighet med miljöbalken***

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i direkt anslutning till befintlig tätort. Detta innebär att området med lätthet kan tillgodogöra sig befintlig service. Kollektivmöjligheterna för människorna i närheten byggs ut i och med genomförandet av detaljplanen. Planområdet tar i anspråk i huvudsak befintlig åkermark för att möjliggöra för bostäder. Planen bidrar till bostadsförsörjning inom Hidinge-Lanna tätort. Planens genomförande bedöms utifrån ovanstående vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden om god hushållning av mark och vatten



Kartbilder som visar planområdets läge.

## PLANDATA

### **Läge och omfattning**

Planområdet ligger i västra Lanna intill Garphytteån och Hidingevägen (länsväg 566). Avståndet till Fjugesta är ungefär 9 km och till centrala Örebro är det ungefär 20 km. Områdets areal är ungefär 40 000 m<sup>2</sup>.

### **Markägoförhållanden**

Sälven 1:41 ägs av Lekebergs kommun och Sälven 1:39 är i privat ägo. Även en marksamfällighet S:2 är med och ägs av 14 stycken fastighetsägare. Läs mer under rubriken *fastighetskonsekvensbeskrivning*.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresset för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset som berörs är Latorpsplatån (NRO 18014). Latorpsplatån är ett platåberg med lager av sandsten, alunskiffer och kalksten. De geologiska förutsättningarna är en bidragande orsak till latorpsplatåns stora artrikedom. Det finns skogsmiljöer i form av björk, gran, al, ask, lind och ek men även ängs- och åkermark samt ett stort urval av blommor. Den näringsrika berggrunden har gett upphov till ett mångformigt landskap som präglas av odlings-, ängs- och hagmarker samt med inslag av ädellövskogar. Området ska skyddas mot åtgärder som kan skada natur- eller kulturmiljön.



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Vintrosa-Lanna (2012). Planområdet ringas in i den röda cirkeln.

#### **Översiktsplan för Lekebergs kommun (2014)**

I gällande översiktsplan (ÖP) framgår det att Hidinge-Lanna mer eller mindre är sammanväxta med varandra och att orterna bör ses som en enhet. I ÖP:n framförs det även att den småskaliga karaktär som Hidinge-Lanna-området har ska bibehållas och att ny bebyggelse bör anpassas efter rådande förhållanden.

#### **Fördjupad översiktsplan för Vintrosa-Lanna (2012)**

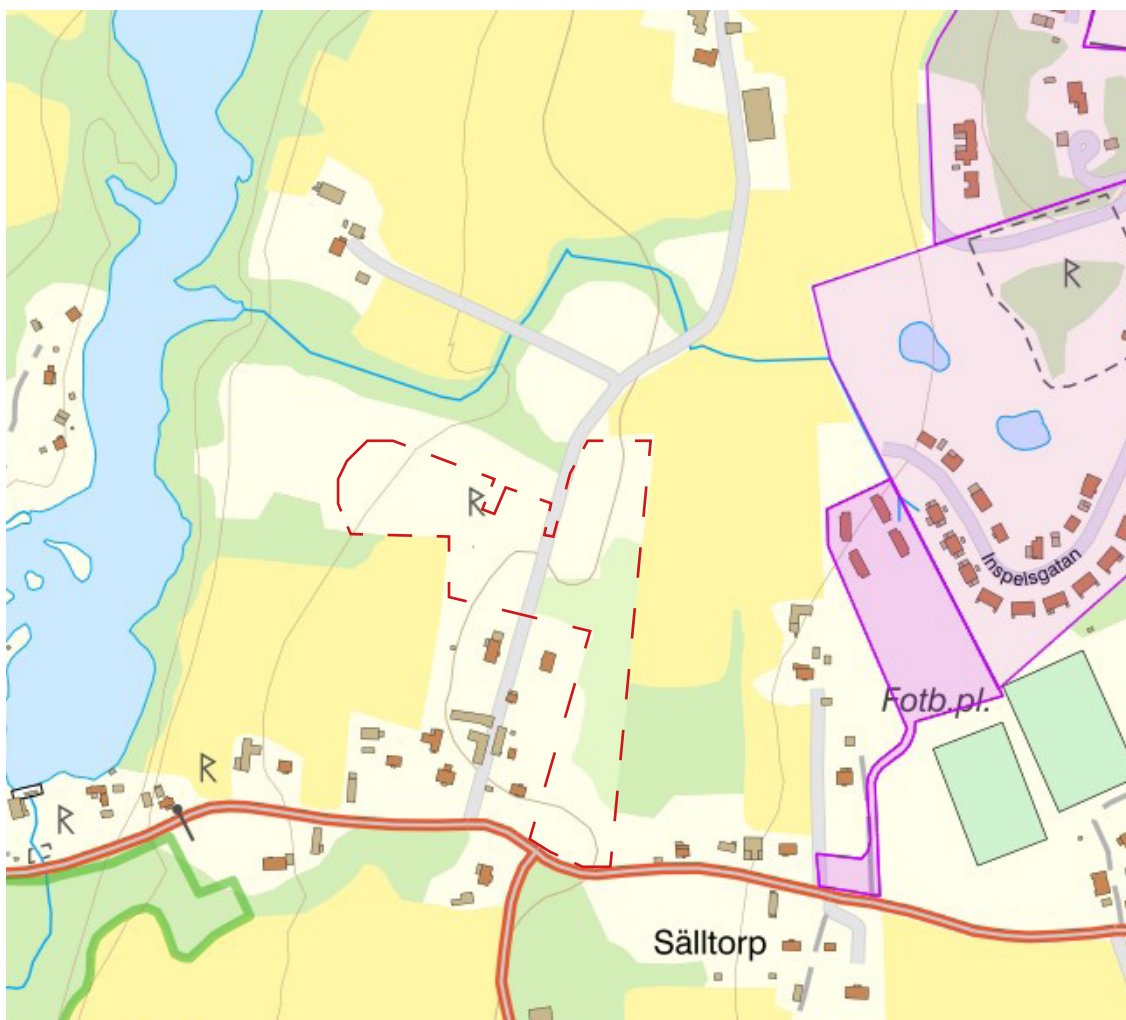
I gällande fördjupade översiktsplanen för Vintrosa-Lanna, uttrycks det att nyproduktion av bostäder i Hidinge-Lanna ska ske i mindre grupper eller som komplettering till befintlig bebyggelse och utformas med bykaraktär. Enligt riktlinjer i FÖP:en ska villatomter generellt sett vara ungefär 1500 m<sup>2</sup> för att ta hänsyn till landskapsbild och den lantliga karaktären i området. I FÖP:en finns en del av planområdet utpekade som utbyggnadsområde för bostäder och det föreslås lämpligt att platsen exploateras med 12-15 villor på stora tomter.

I förhållande till riksintresset för naturvård i form av Latorpsplatån motiveras detta med att omfattande naturinventeringar har gjorts i landskapet för att hitta platser som kan exploateras trots riksintresset. Inom avgränsningen för planområdet finns alltså inte några höga naturvärden och därför är marken lämplig att exploatera i förhållande till riksintresset för Latorpsplatån.



## **Detaljplaner**

Planområdet och dess närmsta omgivning är inte detaljplanelagt men det finns detaljplaner i östlig riktning mot Lanna. Detaljplan för del av Sälven 1:35 och detaljplan för del av Vreta 2:11 är närmast angränsade och möjliggör i huvudsak för bostäder.



*Lila områden visar gällande detaljplaneområden. Röda linjen visar planområdets läge.*



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### ***Befintlig bebyggelse***

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Det finns en del spridd bebyggelse i form av ett antal mindre gårdar runt omkring planområdet. Planområdet är beläget i zonen mellan Hidinge/Skärmartorp och Lanna där det korta avståndet och den utspridda bebyggelsen mellan orterna gör att platserna i princip är sammanväxta med varandra.

### ***Mark och vegetation***

#### ***Grönstrukturplan***

De västra delarna av planområdet finns övergripande beskrivet i kommunens grönstrukturplan och har där getts klass C. Enligt grönstrukturplanen har området inga omistliga naturmässiga kvaliteter vid sidan av nyckelbiotopen som gränsar till planområdet (nyckelbiotopen beskrivs mer utförligt under rubriken ”Natur- och djurmiljö”). Resterande del av planområdet består uteslutande av sly och lövträd.

#### ***Naturvärdesinventering***

Inför planområdet har en översiktlig naturvärdesinventering upprättats av Sydnärkes Miljöförvaltning för att utreda mer i detalj vilka naturvärden som kan vara bevarandevärda inom planområdet. Det framgår av utredningen att det inte har påträffats några höga naturvärden eller generella biotopskydd inom planområdet. Det framförs dock att det i tre ställen inom eller i direkt anslutning till planområdet finns smala skogsridåer av lövträd som bedöms ha en viss positiv betydelse för biologisk mångfald och har därför givits naturvårdsklass 4 enligt svenska standard (SS19000:2014). Dessa områden bör enligt naturvärdesinventeringen undantas från avverkning och exploatering.



*Utdrag från naturvärdesinventeringen. Röda cirklarna visar utpekade områden. Blå området illustrerar planområdets ungefärliga omfattning.*

## **Natur- och djurmiljö**

Skogspartiet som sträcker sig längs med strandkanten i väster och vidare norr om planområdet är klassat som nyckelbiotop och är ett särskilt beslutat biotopskyddsområde som upprättats av Skogsstyrelsen enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Nyckelbiotoper är känsliga livsmiljöer för hotade och rödlistade arter. En nyckelbiotop är ett område som har stor betydelse för skogens flora och fauna. Skogspartiet utgörs av en strand- eller svämskog och kännetecknas av att det finns en stor variation av trädslag och mycket död ved. Bäver har dokumenterats på platsen och det finns flodpärlmussla i vattendraget som ansluter till Garphytteån. Området berörs även av stora ornitologiska värden.

Utifrån art- och habitatdirektivet framgår det att alla åtgärder som vidtas ska ha målsättningen att samtidigt bevara och återställa en gynnsam bevarandestatus för arterna och deras livsmiljöer. Vattensalamandern använder dammar i området som fortplantningsvatten. Den del av Garphytteån som gränsar till planområdet är resultatet av en fördämning och kan vara en av de dammar som är viktiga för vattensalamanderns fortlevnad. Det har även konstaterats tidigare att vattensalamandern vandrar mellan olika platser i Lanna. En förmodad vandringsled korsar genom området för nyckelbiotopen strax norr om planområdet.

Området där den större vattensalamandern har sin förmodade vandringsled lämnas utanför detaljplanen och det finns ett väl tilltaget avstånd på 35 meter mellan kvartersmark och yttersta gränsen för nyckelbiotopen.

## **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 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder mindre än 35 kvadratmeter.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden.

Avsteg från ovanstående riktvärden är:

- Minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA 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 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör den inte göra det med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

## **Trafik**

### **Trafikutredning och trafikmängder**

En övergripande trafikutredning för Hidinge-Lannaområdet togs fram år 2012. I utredningen ges förslag på hur Lanna-Hidingeområdets trafikstruktur kan utvecklas för att tillgodose eventuell exploatering i området. Det aktuella planområdet finns med som en förutsättning som har tagits i beaktande vid framställandet av trafikutredningen. Föreslagen gatuanslutning mot Hidingevägen redovisas som ny framtida bilväg i trafikutredningen. Dessutom anges i trafikutredningen förslag om en ny gång- och cykelväg som förbinder området med Lanna längs Hidingevägen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt för oskyddade trafikanter vore en ny gång- och cykelväg som ansluter från planområdet och dess omgivning till Lanna en lämplig åtgärd.

En trafikmätning har gjorts av Lekebergs kommun mellan 2020-11-05 till 2020-11-16. Mätningpunkten placerades vid förskolan Äppelgården som är bredvid Hidinge skola. Mätningen visar att cirka 14 bilar kör förbi varje timma i genomsnitt. Vilket resulterar i 336 årsdygnstrafik (ÅTD.) ÅDT är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn.

Närmaste byggrätten är 16 meter från Hidingevägen. Genom att använda Boverkets beräkningsmall "Hur mycket bullrar vägtrafiken" har en beräkning genomförts. Beräkningen visar att vid en ÅTD på 1220 uppskattas ljudnivåerna vara på acceptabla nivåer cirka 25 meter ifrån vägmitt.

Enligt publikationen Effektsamband för vägtransportsystemet beräknas varje hushåll generera ca 4 resor per dygn. Att åka till och från jobbet, till och från träning eller liknande generera  $2 \times 2 = 4$  resor. Räknat på att detaljplanen genererar 25 nya hushåll blir det alltså 100 nya resor per dygn i området. Detta är samma siffra och resonemang som redovisas i trafikutredningen för Lanna. Det övergripande trafiksystemet i Hidinge-Lanna kräver kompletteringar och detta är ett kontinuerligt arbete som utförs för att hantera trafiksituationen.

Enligt trafikverkets senaste kartläggning i området är den totala trafikmängden 440 fordon per dygn, varav ungefär 4,5 procent utgörs av tung trafik. Därtill kan 100 resor per dygn tillkomma som en konsekvens av planen enligt ovanstående uppskattning, vilket är i linje med den trafikmätning som Lekebergs kommun har tagit fram.

### **Trafikstruktur**

Planområdet nås idag från länsväg 566 (Hidingevägen) och det finns en enskild väg som skär igenom planområdet. Denna väg ansluter från väg 566 direkt väster om planområdet och skär igenom planområdets centrala del.

## **Djurhållning**

Enligt Boverkets rapport Vägledning för planering för och invid djurhållning från 2011 beskrivs det att det krävs relativt låga halter av hästallergen för att det ska spridas inom en hästanläggnings närområde. Spridningen sker främst inom 50-100 meter från hästanläggningen. Spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen och för att ge vägledning i enskilda planärenden skapade Länsstyrelsen i Skåne rapporten Hästar och bebyggelse 2004. Här slogs det fast att skyddsavstånd på 200 – 500 meter sällan är motiverade, då en väsentlig allergenspridning sker via personer med djurkontakt. Vidare i rapporten redogörs det att skälig hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. Den dominerande parametern var det skyddsavstånd som man ansåg borde finnas mellan bebyggelse och hästanläggningar. Placeringen av hästanläggningar borde dock enligt rapporten även omfatta lämplighetsbedömningar kring tillgången till områden där hästar kunde färdas utan olägenheter för markägare, boende eller övriga fritidsintressen. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att hästhållning mellan 1-10 djurenheter bör det vara 100 meter till stall/gödselanläggningshantering samt minst 50 meter till område där hästar vistas. För att göra en lämplighetsbedömning konstaterar Länsstyrelsen att nedanstående förhållanden bör ligga till grund för bedömningen av vilka skyddsavstånd som kan vara motiverade i det enskilda planeringsfallet:

- karaktär på området, lantlig miljö/villabebyggelse
- antal hästgårdar samt deras lokalisering
- antal hästar, lokalisering av stall, bete, paddockar och planerade ridvägar
- gödselhantering, placering och utförande
- hagar, dess lokalisering och storlek samt antal hästar och hur frekvent hagen används
- förhärskande vindriktning
- topografi samt eventuell avskärmande vegetation eller bebyggelse
- förekomst/grad av näringsverksamhet
- redovisning av närboendes uppfattning/befintliga upplevelser av olägenhet

En generell riktlinje enligt FÖP:en för Vintrosa-Lanna är att det bör vara 30-50 meter mellan hästhållning och bostäder. Det finns dock inga fasta avståndsregler utan en bedömning för hur stort skyddsavstånd som krävs får göras i respektive fall.

Observationer som har gjorts visar att det finns djurhållning i direkt anslutning till planområdet. Det är finns djurhållning på fastigheterna Sälven 1:32 som endast innefattar en hage, Sälven 1:19 som ligger direkt norr om planområdet samt Sälven 1:5 som är cirka 80 meter öster om planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta består området till största delen av silt, sand och morän. I de södra delarna finns även inslag av glacial lera och lerig morän. Hela området kring Lanna innehåller förhöjda radonförekomster i mark.

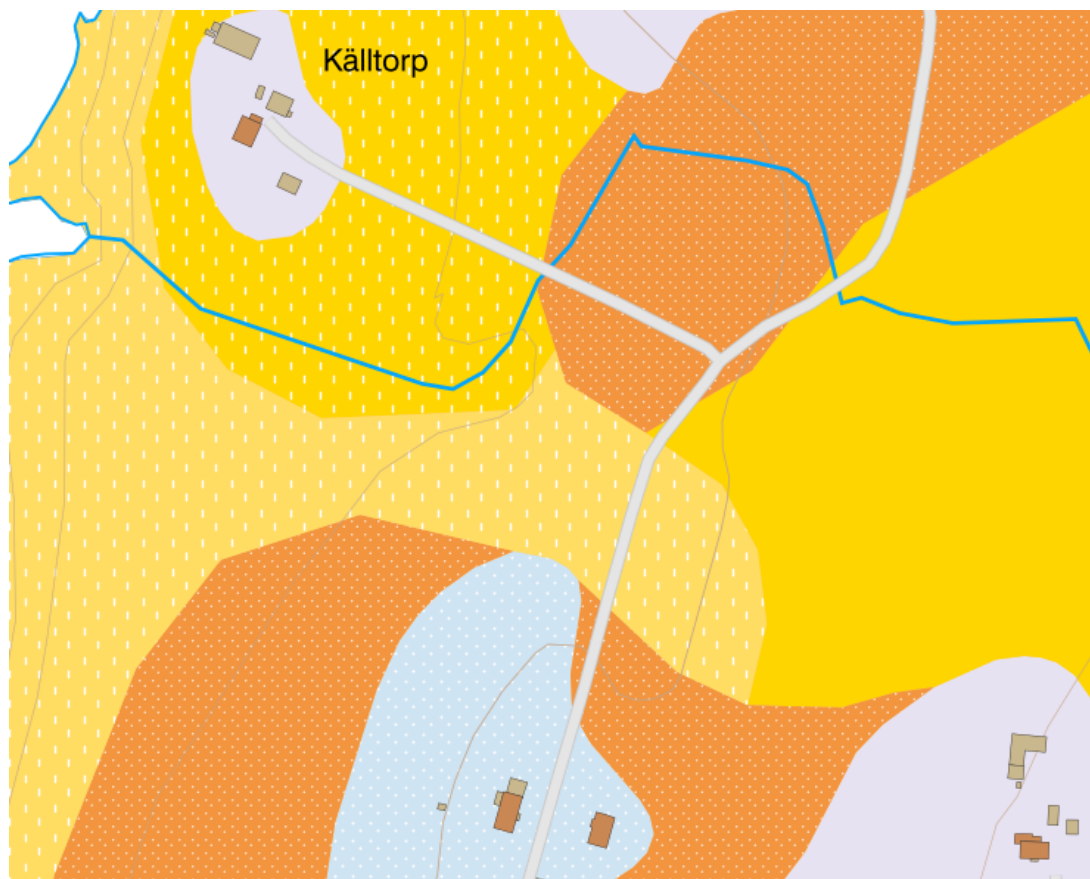
Den mark som planeras bebyggas har inga identifierade ras- och skredrisker.

### **Geoteknisk undersökning**

En geoteknisk undersökning har genomförts av Sweco gällande Sälven 1:39 i de västra delarna av planområdet. Det framgår i undersökningsrapporten att området till stor del består av sättningkänsliga lerjordar, där sättningars storlek är beroende av påförd last och plattstorlek. Genom att förbelasta områden kan sättningar minimeras. Därför rekommenderas det enligt den geotekniska undersökningen att grundläggning i huvudsak utförs med pålar (friktions- eller kohesionspålar) på Sälven 1:39. Eventuellt kan grundläggning i de östra delarna av Sälven 1:39 utföras efter utskiftning av sättningkänslig jord.

Det har även genomförts en geoteknisk undersökning rörande Sälven 1:41 av VAP. Det framgår av undersökningsrapporten att jorden inom området till största delen består av 0,0-2,0 m siltig sand/sandig silt ovanpå lera med som mest ca 7 m mäktighet. Leran, som delvis är siltig, är fast ner till mellan 1 och 3 m under markytan och därunder lös. Under leran utgörs jorden av fast lerig morän och i kanten av områdets sydöstra del förekommer den fasta moränen direkt under mulljordslagret.

Slutsatsen av undersökningarna är att det krävs pålningen längst med hela norra sidan av planområdet och i södra delarna rekommenderas plattgrundläggning. Det framförs även att slutliga rekommendationer bestäms efter det att området höjdsatts och byggnaders golvnivåer samt lägen i plan bestämts.



### **Fornlämningar**

Länsstyrelsen har bedömt att det kan förekomma tidigare okända fornlämningar inom det tänkta planområdet. För att undersöka om fornlämningar förekommer har en arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen (1988:950) genomförts. Få lämningar påträffades inom området, endast inom en begränsad yta framkom enstaka bitar förhistorisk keramik, odlingslager och en härdrest. Länsstyrelsen har bedömt att lämningarna är så fragmentariskt bevarade att de har ett väldigt lågt vetenskapligt värde. Trots utökning av schakten i just detta område framkom inga ytterligare lämningar. Det innebär att inga fornlämningar kan sägas finnas inom området som omfattas av detaljplanen. Därmed krävs inget tillstånd för borttagande av fornlämningar eller några ytterligare arkeologiska åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen.

### **Förorenade områden**

Det finns inga potentiellt eller konstaterat förorenade områden registrerade inom eller i anslutning till planområdet.

### **Strandskydd**

Garphytteån omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Därför finns det restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar inom strandskyddszonen. Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten inåt land och lika långt ut i vattnet från strandkanten. Strandskyddet ligger direkt anslutning till planområdets gräns.

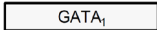

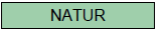
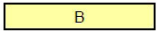
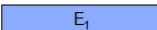


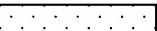







## **FÖRÄNDRINGAR**

### **Planens huvuddrag och planerad bebyggelse**

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra ett nytt bostadsområde med friliggande enbostadshus i cirka 25 antal med lantlig karaktär. Den vägstruktur som planläggs är att en kommunal väg ska gå in avslutas med två vändplaner och längs denna gata ska bostäder anslutas. Vidare finns en befintlig grusväg som går igenom planområdet och även denna ska avslutas med en vändplan och sedan ska den övergå till en gata för gång och cykeltrafik. Vid vändplanen vid den befintliga grusvägen kan två fastigheter anslutas.

Naturvärden skyddas genom att avstånd hålls från biotoper och andra naturvärden. Vidare har befintliga bostäder beaktas för att göra en så lite påverkan som möjligt men fortsätta exploatering av området.

## Planbestämmelser i plankartan

|   |  |
|---|--|
|    | Lokalgata föreslås för att möjliggöra en utbyggnad av det allmänna gatunätet. Gatorna avslutas med vändplaner.   |
|    | Bussangöring. För att möjliggöra en busshållplats åt båda riktningarna. Detta görs för att kunna tillskapa ett gott kollektivstråk i Hidinge-lanna.  |
|    | Natur används för att möjliggöra grönytor som kan användas för gång- och cykelstråk.   |
|    | Möjliggör för bostäder med olika former av boende av varaktig karaktär. Tillsammans med egenskapsbestämmelserna begränsas byggrätten för bostäder till friliggande enbostadshus. Detta görs för att byggnationen ska kunna passa in till omgivningen.  |
|    | Utbyggnad av transformatorstation.   |
|    | Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %. Detta är för att reglera att fastigheterna inte exploateras för mycket och att hög grönyta behålls.  |
|    | Högst en huvudbyggnad per fastighet. Detta regleras för att undvika rad- och kedjehus  |
|  | Marken får inte förses med byggnad - Denna prickmark är utlagd för att säkerställa säkerhetsavstånd från gata och fastighetsgränser.   |
|  | Högsta byggnadshöjden är 6 meter och är till för att begränsa byggnation till två våningar.  |
|  | Takvinkel är satt till mellan 10 och 45 grader. Detta för att undvika platta tak.  |
|  | Minsta fastighetsstorlek får vara 1 000 kvadratmeter. Detta är för att efterlikna en mer lantlig miljö. Detta frångår FÖPen men bedömningen att minst 1000 kvadrat kan fortsatt tillskapa en eftersträvad gestaltning i området.   |
|  | Huvud- och komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2,5 meter från fastighetens angränsade fastighet. Garage eller den del av huvudbyggnaden som innehåller ett garage skall ligga minst 6 meter ifrån gata. Detta görs för att tillskapa ett område med friliggande enbostadshus. |
|  | Endast friliggande enbostadshus - För att säkertälla att det endast blir friliggande villor och inte parhus.   |
|  | Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande - För att säkerställa att skydd mot radon genomförs.  |
|  | Markreservat för gemensamhetsanläggning - Används för att möjliggöra en vändplan för befintliga vägen i sydvästra delarna. Vidare ska befintlig gata användas för gång och cykeltrafikanter.   |



### **Mark, vegetation och natur**

Det har varit av vikt vid utformningen av detaljplanen att nyckelbiotoper inte påverkas negativt. Planområdet har anpassats så att det finns ett trädlängds avstånd (35 meter) mellan biotopskyddsområdet och kvartersmark där ny bebyggelse kan komma att uppföras.

Under bilagan *Lokaliseringsprövning* går det läsa mer om anspråkstagandet av jordbruksmark.

### **Geotekniska förhållanden**

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

### **Trafik**

Planområdet kommer angöras med en ny kommunal gata som ansluter i de sydöstra delarna från Hidingevägen. Inom planområdet delas gatan i två olika riktningar för att försörja planerade bostäder. Båda riktningarna avslutas med en vändplan.

En befintlig gata som går igenom planområdet kommer brytas av och avslutas med en vändplan. Resterande grusväg kommer hamna under föreslås användas för gång- och cykeltrafik (läs mer under gång och cykel.)

### **Trafikbuller**

Planområdet regleras i södra delen med prickmark samt markreservatet för underjordisk ledning. Detta gör att avståndet till Hidingevägen blir ungefär 15. Detta avstånd säkerställer att byggrätten inte ska påverkas av buller från Hidingevägen. Således finns goda möjligheter att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller såväl för nya bostäder som för uteplatser.

### **Gång och cykel**

Inom detaljplanen föreslås att den befintliga grusvägen ska användas som en separat gång- och cykelväg. Vidare lutar sig detaljplanen på att en gång- och cykelväg förlängs från Vretalundsvägen och fortsätter längs Hidingevägen fram till planområdet. Genom denna lösning kan Hidinge skola nå säkert via en egen separat gång- och cykelväg. Vidare möjliggörs att planområdets norra del ansluts från Inspelsgatan inom naturmarken. Här kan också en trafiksäker gång- och cykelväg anläggas och sammanfoga tätorten. Se bild på nästa sida.



*Illustration på hur gång- och cykelvägar kan anläggas för att nå planområdet. Lila områdena visar gällande detaljplaner. Planområdet illustreras med det röstreckade området.*

### **Djurhållning**

Det förekommer djurhållning på närliggande fastigheter och dessa fastigheter kommer påverkas i varierade grad. Detta beror på avstånd och vegetation som finns mellan.

Det har framkommit i yttrande och observationer att det förekommer bete på Sälven 1:32. Det befintliga stallet finns på Sälven 1:5 och hästar tillåts beta på båda fastigheterna Sälven 1:5 och Sälven 1:32. Bete kan komma att begränsas på fastighet Sälven 1:32 eftersom möjliggörandet av bostäder så pass nära betesmark kan påverka boende negativt. Det gällande regelverket som finns idag innebär att djurhållning till delar kan begränsas om det är i direkt anslutning till planområdet. Dock kan ett kortare avstånd mellan djurhållning och bostadsbebyggelse kunna tålas eftersom det är i linje med den lokala traditioner samt att djurhållning och dess omgivningspåverkan i högre grad bör vara acceptabel på landsbygden.

### **Rekreation och friluftsliv**

Den befintliga grusvägen kan fortsatt bevaras och exempelvis utnyttjas som rekreativstråk.

### **Strandskydd**

Detaljplaneförslaget innebär att föreslagen kvartersmark i de västra delarna ligger precis i gräns med strandskydds zonen. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka strandskyddets syften.

### **Dagvatten**

Dagvattnet föreslås omhändertas lokalt genom infiltration på tomter och i diken, genom dessa åtgärder kan dagvattnet tas om hand och fördröjas innan det når recipienten.

### ***Brandvattenförsörjning***

Brandvattenförsörjningen behöver utökas och anpassas till en ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. Planområdet bör förses med minst en brandpost som har kapaciteten 600 liter per minut.

### ***Teknisk försörjning***

Det finns kommunalt vatten- och avlopp i närhet till planområdet som området kan anslutas till. Förbindelsepunkter ska upprättas för varje enskild bostadsfastighet.

En vatten- och avloppsledning följer Hidingevägen i de södra delarna av planområdet, denna är lokaliserad inom ett markreservat och gatumark. Det är därmed säkerställt att det inte uppförs några byggnader på ledningen.

En ny spillvattenledning finns inom planområdet och genom u-områden, på norra delen av planområdet. Ledningen och rättigheten ska bestå.

Det finns servitut för avloppsledningar som i samband med framdragning av det kommunala avloppsnätet sannolikt blir onödiga.

Vid undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar vid möjliggörande av exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta det.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### ***Konsekvenser av planens genomförande***

Planen innebär att ett oexploaterat område som huvudsakligen består av obrukad åkermark får säkerställd byggrätt för bostäder. En utbyggnad enligt detaljplanen är ytterligare ett led i utvecklingen mot att Hidinge/Skärmartorp och Lanna växer samman till en gemensam ortstruktur.

Detaljplanen är utformad så att bebyggelsen ska anpassas till områdets karaktär samt det naturnära läget intill Garphytteån.

En till konsekvens är att djurhållningen i närheten av planområdet kan komma att begränsas på fastigheten direkt öster om. Detta är på grund utav närheten till byggrätt för bostäder. Begränsningen faller endast in om problem uppstår med allergi till exempel. Denna begränsning bedöms lämplig utifrån att den fördjupade översiktsplanen har pekat ut området som lämpligt för bostäder och den prövningen för lämplighet redan har gjorts.

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att en bussangöring föreslås längs väg 566 samt en ny väganslutning kommer till. Från denna väganslutning föreslås det att ny allmän gata uppförs som ska försörja exploateringen som sker inom planområdet och kan även försörja fastigheterna norr om planområdet. Befintlig grusvägen påverkas genom att den delas upp av planområdet och befintliga vägföreningen måste ombildas.

Planområdet ska byggas ut med allmänna gator som avslutas med vändplaner. Den befintliga grusvägen som går igenom planområdet kommer således brytas av för biltrafik. Den gemensamhetsanläggning som redan finns ändras och bland annat tillkommer en vändplan. Resterande delen av grusvägen som finns inom planområdet blir för gång- och cykeltrafikanter och hamnar inom kvartersmark fast regleras med gemensamhetsanläggning.

Nybildade fastigheter kommer angränsa till kommunala gatan som föreslås förutom två fastigheter som kan bildas vid vändplanen och kan använda befintliga grusvägen som infart.

### ***Organisatoriska frågor***

Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för planarbetet på uppdrag av Lekebergs kommun.

### **Ekonomiska frågor**

Ett planavtal har skrivits med ägaren för Sälven 1:39. Kostnader som uppkommer i planarbetet delas mellan fastighetsägarna till Sälven 1:41 och Sälven 1:39, detta regleras genom ett planavtal. Fördelning av kostnader regleras i exploateringsavtalet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

|    | Utgifter för exploatörer på allmän plats | kkr Kom-mun | kkr Exploa-tör | Kkr Totalt | Not.                 |
|----|--|-------------|----------------|------------|----------------------|
| 1  | Mark                                     | 400         |                |            |                      |
| 2  | Förbereande arbeten                      | -           | -              | -          |                      |
| 3  | Planläggning, fast för, grundkarta       | 45+15=60    | 45+15=60       | 120        | regl. plan-avtal     |
| 4a | Fastighetsbildning, fast best.           | 45          | 45             | 90         | genomförd            |
| 4b | Fastighetsbildning 50/50                 | 250         | 250            | 500        | regl. expl. avtal    |
| 5  | Gata 43 % kommunen, 57 %                 | 1701        | 2254           | 3955       | regl. expl. avtal    |
| 6  | Belysning 43% kommunen, 57% Bolaget      | 243         | 322            | 565        | regl. expl. avtal    |
| 7  | Park och lekpark                         | -           | -              | -          |                      |
| 8  | VA                                       | -           | -              | -          | finansieras via taxa |
| 9  | LOD                                      | -           | -              | -          |                      |
|    | Övrigt/oförutsett 10% på 4b,5,6          | 219         | 283            | 502        |                      |
|    | Administration 5% på 4b,5,6              | 110         | 141            | 251        |                      |
|    | Summa                                    | 3028        | 3355           | 6383       |                      |
|    |  |             |                |            |                      |
|    | Försäljningar för kommunen               |             |                |            |                      |
|    | Småhustomter 14                          | +11200      |                |            |                      |
|    | Kommunens försäljningskost.              | -100        |                |            |                      |
|    | Summa                                    | +11100      |                |            |                      |
|    |  |             |                |            |                      |
|    | Total kommunens kostnad/intäkt           | +8072       |                |            |                      |

## **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal avses upprättas mellan kommunen och ägaren av fastighet Sälven 1:39. Exploateringsavtalet ska reglera de åtaganden som kan komma att krävas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det kan till exempel handla om:

- Anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser
- Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp
- Andra åtgärder (exempelvis utformningen av allmänna platser, tidsplanering, kontroller och garantitider för exploatörens åtgärder, ansökningar om lantmäteriförrättningar mm)
- Att utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar finansieras av den som har nytta av detaljplanen

## **Tidplan**

Tidplanen utgör en preliminär bedömning och kan komma att ändras under planarbetets gång.

Samråd: Sommar 2016

Granskning 1: Vår 2017

Granskning 2: Höst 2020

Antagande: Vår 2021

Laga kraft: Sommaren 2021

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Huvudmannaskap**

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning kan ske då planen vunnit laga kraft. För att genomföra fastighetsrättsliga åtgärder som föreslås genom detaljplanen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

Detaljplanen innebär en del förslag på ombildningar av fastigheter och utgör erforderligt underlag för fastighetsbildning. Fastighetsbildning kommer kunna ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Föreslagen gatumark och naturmark som berör fastigheterna Sälven 1:39, Sälven 1:41 samfällighet s:2 föreslås utgöra kommunalt huvudmannaskap. Lantmäteriet prövar genom förrättning vilka fastigheter som ska bildas. Fastighetsägarna för Sälven 1:41 och 1:39 ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för de åtgärder som blir aktuella efter detaljplanens genomförande. Med stöd av detaljplanen har kommunen rätt att lösa in allmänna platser utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

## **Rättigheter**

Ledningsrätten 1814-665.1 ligger delvis fel och övrensstämmer inte med avloppsledningen. Denna bör ändras och läggas i det markreservat som pekas ut i plankartan.

## **Tekniska frågor**

Området ansluts till befintliga el- och teleledningar.

Planområdet avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fastigheten ligger inom ett område med hög uranhalt och i ett område med alunskiffer. Eftersom att alunskiffer finns i marken bör man inte installera bergvärmeanläggningar i området då det finns en riska att grundvattnet/dricksvattnet blir förstört om man borrar igenom alunskiffer. Ytjordvärme är bättre uppvärmningssystem i ett alunskifferområde.

## **Gata**

Gatornas utformning regleras till 7 meter bredd och en vändplan på 20 meter i diameter. Genomförandet av gatorna ska ske i enlighet med trafikverkets riktlinjer för vägar och gators utformning (VGU).

## **Avfallshantering**

Avfallshantering föreslås ske på ett traditionellt sätt med hämtning av hushållsavfallet på varje enskild tomt/fastighet. Varje gata avslutas med en vändplan på 20 meter i diameter.

## **Konsekvenser för sakägare**

| <b>Fastighet</b>     | <b>Konsekvenser</b>   |
|----------------------|---|
| Sälven 1:39          | Delar av fastighet införlivas i Sälven 1:41 med den markanvändning som föreslås bli allmän gata. Resterande planområde föreslås bilda nya fastigheter.  |
| Sälven 1:41          | Kvartersmarken som är föreslagen för bostadsändamål bör bilda nya fastigheter. Allmänna gatan och bussangörningen föreslås byggas på Sälven 1:41.   |
| Sälven S:2           | Föreslås delvis införlivas i Sälven 1:41 för att tillskapa den allmänna gatan.  |
| Lekeberg Sälven ga:1 | Lekeberg Sälven ga:1 omfattar befintlig grusväg som innehåller infart till fastigheter syd-väst om planområdet. Denna gemensamhetsanläggning ska omprövas genom en anläggningsför rättning och kommer påverka samtliga delägande fastigheter. Intentionen är att gemensamhetsanläggningen ska avslutas i sydvästra delen av planområdet med en vändplan. Vidare ska delen resterande delen av gemensamhetsanläggning bestå av befintliga vägen, men endast kunna användas för gång- och cykeltrafikanter. |
| Sälven 1:32          | Djurhållning kan begränsas på fastigheten. Bostäder kan ske i gräns till fastigheten på Sälven 1:41 som kan innebära dessa begränsningar.   |



## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke.

Patrik Igelström  
Planarkitekt

Fredrik Idevall  
Samhällsbyggnadschef



Samhällsbyggnad  
Sydnärke

Laxå • Askersund • Lekeberg

# Bilaga 1 - Lokaliseringsprövning

Jordbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § MB, och får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Väsentligt samhällsintresse kan vara enligt proposition 1985/86:3; bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och säkerställa viktiga rekreationsintressen. Jordbruksmark omfattar både åkermark och betesmark och är ett natur- och kulturarv som skapats av människan under lång tid.

För att göra en bedömning kring jordbruksmarken behövs tre frågor besvaras:

- *Är jordbruksmarken brukningsvärd?*
- *Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?*
- *Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig?*

## *Är jordbruksmarken brukningsvärd?*

Brukningvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. För att jordbruksmark ska klassas som brukningvärd krävs att marken brukats. Jordbruksmark som inte brukas idag på grund av exempelvis olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningvärd.

Idag finns inget sätt att klassificera jordbruksmarken på ett bra sätt. Den 10-gradiga skala som har använts under en lång tid har flertalet brister, och därför används den inte längre i någon högre utsträckning. Jordbruksverket, Boverket, länsstyrelserna och HaV arbetar med att ta fram en ny matris för detta, men är inte klar under denna planprocess. Således görs inte bedömningen om jordbruksmarkens beskaffenhet, utan all jordbruksmark bedöms som likvärdig i Lekeberg. Det som bedöms är geografiska läge och närliggande jordbruksstruktur. Bedömningen bör ligga i att mindre ytor jordbruksmark kan i större grad tas i anspråk för att låta större sammanhängande jordbruksytor bestå som i regel är mer effektiva och ekonomisk gynnsammare.

Jordbruksmarken är en ändlig resurs, ett nationellt intresse som är centralt för samhällets försörjning av livsmedel. Jordbruksverket staplar upp flertalet argument för att bevara jordbruksmarken. Utgångspunkten är att kortsiktiga vinster har fått gå före jordbruksmarkens betydelse, eftersom jordbruksmarkens värden är svåra att sätta prislappar på:

- Möjligheten att producera mat blir allt viktigare, när befolkningen ökar och världens åkerareal minskar.
- Åkermark buffrar stora vattenflöden, till exempel vid kraftiga regn.
- Utan jordbruksmark som odlas och betande djur växer landskapet snabbt igen.
- I jordbruksmarken finns mängder av arter som riskerar att dö ut om markerna inte brukas och bevaras.
- Åkermark och betesmark binder koldioxid i marken.
- Småskaliga odlingar, gärna stadsnära, kan ge möjligheter till både integration och

- rehabilitering.
- Allt fler konsumenter vill välja lokalproducerade och närodlade produkter.
- Närhet till naturen, och särskilt öppna landskap, har en positiv inverkan på människors hälsa och välmående.

### *Avvägningar för att ta i anspråk jordbruksmark*

- Bostäder kan tillhandahålla sig befintlig kommunal service
- Mindre arealer av jordbruksmark kan försvinna för att skydda större ytor av jordbruksmark som är mer ekonomiskt gångbara.
- Kunna tillhandahålla telekommunikation och VA-system.
- En viss förtätning bidrar till hållbar samhällsutveckling ur alla hållbarhetsaspekter sätt medan ianspråkstagande av jordbruksmark inte är ekologisk hållbart. Tillämpningen av kommunens Klimatstrategi och Energieffektiviseringsstrategi kan bidra till att det ekologiska fotavtrycket minskar.
- Med fler människor i kommunen förbättras underlaget för föreningslivet och det redan rika kulturutbudet på landsbygden och i tätorten.
- Planen bidrar till att tätorterna levandegörs med bibehållande eller komplettering av saknade funktioner så som olika typer av bostäder, handel, vård, omsorg och föreningsliv. Genom att binda samman bostadsområden, hållplatser, service mm med gång- och cykelvägnätet ökar även tryggheten.

### *Gällande förutsättningar för jordbruksmarken*

Jordbruksmarken som tas i anspråk inom Lanna är inte anspråkstagen i någon gällande detaljplan. I dag används den inte, utan har blivit vildvuxen under de 10 senaste åren.

## *Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?*

Väsentligt samhällsintresse är som tidigare konstaterat bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt säkerställa viktiga rekreationsintressen. För att kunna göra en bedömning om det är väsentligt samhällsintresse krävs det att åtgärden uppnår någon egenskaperna som nämndes innan.

För att göra avvägningar för det allmänna intresset görs en översiktsplan. I Lekebergs kommun gäller den översiktsplan som antogs 2014, och ska visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Här sammanfogas även nationella och regionala intressen. Ett väsentligt samhällsintresse är således ställningstaganden som i detta hänseende har tagits fram i politiska dokument, såsom översiktsplanen och andra kommunala dokument.

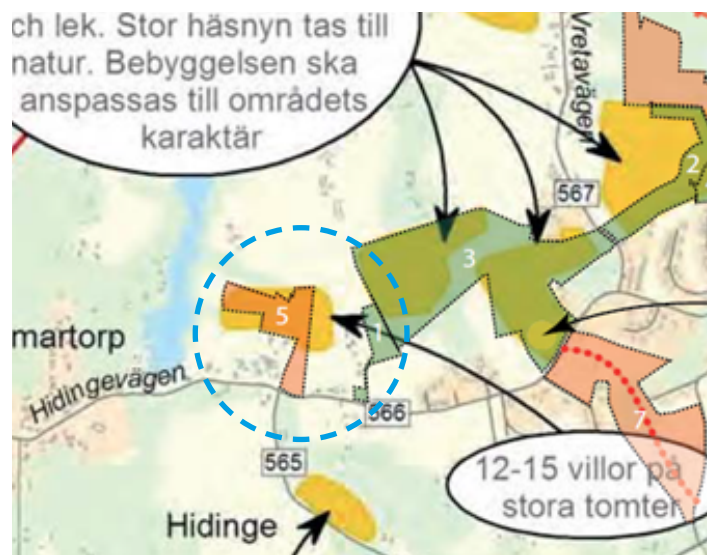
Många av de allmänna intressena är grundläggande vid planering så som att områden som planläggs är lämpliga att bygga på utifrån exempelvis jord-, berg och vattenförhållanden, att det finns möjlighet att anlägga vägar, vatten och avlopp och möjlighet att ta hand om avfall, möjlighet till samhällsservice och att det inte finns risker för översvämningar, ras eller skred.

De allmänna intressena handlar även om att utformningen av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder ska vara estetiskt tilltalande och möjliga att använda för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. De innebär att man i planeringen måste ta hänsyn till kommande generationer så att mark, vatten, resurser och energi används sparsamt och med goda miljöförhållanden. Mark och vattenområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge och till behoven.

I översiktsplanen står det inte så mycket hur Lanna ska utvecklas, utan det hänvisas till en fördjupad översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Vintrosa-Lanna (VINNA).

### *Fördjupad översiktsplan Vintrosa-Lanna (Vinna)*

Fördjupade översiktsplanen Vintrosa-Lanna (FÖP VINNA) antogs under 2012 och har som syfte att samordna och främja utveckling och resurshushållning i Skärmartorp, Hidingebro, Hidinge, Lanna, Vintrosa, Latorp och Tysslinge.



V. Är ett utdrag från ÖPn och visar aktuellt planområde i röda cirkeln. H. är ett utdrag från Bostadsplaneringsprogrammet och visar aktuellt planområde i blå cirkel.

Flertalet ställningstagande görs i dokumentet:

*”Nyproduktion av bostäder i Lanna ska ske i mindre grupper eller som komplettering till befintlig bebyggelse och utformas med bykaraktär. Villatomter ska i huvudsak vara ca 1500 m<sup>2</sup> för att ta hänsyn till befintlig landskapsbild och den lantliga karaktären.”*

*”Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och får därför endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen och stadens utveckling, eller när lämplig alternativ lokalisering saknas, eller om en alternativ användning ger totalt större miljövinst.”*

### **Bostadsplaneringsprogrammet**

I bostadsplaneringsprogrammet från 2017 som bygger på översiktsplanen och FÖP:en görs bedömningen att det finns inget som tyder på att Örebro's tillväxttakt ska avta de närmaste åren varför Lekeberg bör planera för en större årlig befolkningsökning än vad översiktsplanen utgår från. Endera i paritet med det senaste året eller ett snitt för de senaste åren, d v s mellan 100-150 personer. Detta är för hela Lekebergs kommun.

För specifikt Lanna pekas flertalet områden ut där det aktuella planområdet ingår. I bostadsprogrammet är utgångspunkten att den aktuella detaljplanen skulle antas under 2017-2018.

## Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig?

I översiktsplanen pekas inga områden ut i Hidinge-Lanna, men i den antagna Fördjupade översiktsplanen pekas 8 stycken områden ut. Tre stycken områden är idag redan planlagda och helt eller delvis utbyggda (2,3,6 på bild nedan)

Det lämnar fem stycken områden som inte redan är planlagda i föp:en som ändamål för utvidgning av tätorten.

1. Aktuella planområdet. Kommunen äger halva området.
2. Är idag planlagt för bostads och natur och all byggrätt är utnyttjad.
3. Är idag planlagd för en rad markanvändningar bland annat centrumändamål. Inom området finns det idag bara en förskola. Området ägs av Lekebergs Kommunfastigheter.
4. Finns områdesbestämmelsen golf på ytan och flertalet detaljplaner som möjliggör bostäder. Byggrätter i gällande detaljplaner är till stor del utbyggd och byggnation på golfbanan finns det inget planuppdrag på. Marken ägs inte av kommunen.
5. Området är en del av ett större planuppdrag och detta arbete är redan påbörjat. Ägs inte av kommunen
6. Är inte planlagt, men området är delvis utbyggt. Större delen av utpekade planområdet bör vara olämpligt p.g.a. närheten till gamla E18. Ägs inte av kommunen
7. Inte utbyggt mer än befintliga gårdar. Finns inget planuppdrag och området ägs inte av kommunen.
8. Inte planuppdrag och området ägs inte av kommunen



## *Alternativa lokaliseringar utanför översiktsplanen*

Lekebergs kommun är i process att ta fram en ny översiktsplan. I arbetet med den finns det inga andra lämplighetsprövande områden som alternativ. Därför görs bedömningen att det inte finns några andra lämpliga alternativ utanför dessa områden som är utpekade.

## **Sammanfattning/förändringar**

I översiktsplanen som antogs 2014 beskrivs det att sedan 2002 har antalet invånare ökat årligen, men utslaget över hela perioden 1995-2012 har befolkningsökningen varit runt 250 personer eller 0,2 % per år. Den officiella befolkningsprognosen för Lekebergs kommun, enligt SCB jan 2012, visar dock på en tämligen snar utplaning av befolkningstillväxten och framåt 2025-2030 bedöms befolkningsnivån ligga stabilt på ca 7 500 invånare. Detta har visat sig felaktigt, för runt 2014-2015 har befolkningsmängden i Lekebergs kommun ökat dramatiskt och idag bor det enligt SCB siffror från 2019, 8 234 personer i Lekebergs kommun.

Bedömningen som görs är att jordbruksmarken är brukningsvärd, men att det är väsentligt för samhället att dessa områden kan tas i anspråk för föreslagen markanvändning i enlighet med detta förslag. Detta grundar sig på att den utbyggnad som möjliggörs och den föreslagna bostadsbebyggelsen kan tillhandahålla kommunal service, nära till arbetstillfällen och tekniska försörjningssystem. Lekebergs kommun och Hidinge-Lanna som tätort kommer kunna växa på grund utav inflyttning till kommunen. Genom att detaljplanelägga områden kommer tätorten tillåtas växa.

Bedömningen som görs är att jordbruksmarkens begränsade areal och läge samt avsaknad till en större sammanhållen jordbruksstruktur saknas. Detta gör att den kan tas i anspråk för att försörja ett allmänt intresse. Dessutom bedöms det allmänna intresse väsentligt genom att området är utpekade i översiktsplanen för bostäder och det finns ett betydelsefullt behov av nya bostäder.

Möjligheterna inom de andra områdena är det begränsade möjligheter och i område 1 bedöms vara det mest lämpliga. Område 2 och 4 som är helt utbyggt förutom någon tomt som finns kvar. Inom område 4 finns det en del av golfbanan kvar, men bedöms inte aktuellt eftersom golfbanan har en attraktionskraft för tätorten. Vidare har inte markägaren visat något intresse för detta, utan istället sökt och fått planuppdrag norr om område 4 var också område 5 ingår. Vidare har område 6 fått beviljade förhandsbesked. så detta område är delvis utbyggt. Delar av området går dessutom bort och expansionsmöjligheterna är små. Område 7 bedöms olämpligt i detta skede eftersom en byggnation på andra sidan gamla E18 inte är lämpligt, utan en förtätning av befintlig tätort bör göras. Till sist är område 3 är inte utbyggt med tankar är att tillskapa mindre centrum på denna plats.

Alternativ lokalisering av bostäder finns inte i dagsläget, utan alterina utpekade områdena inväntas i den nya översiktsplanen.

Slutsatsen är att jordbruksmarken kan tas i anspråk på grund av ovanstående och att det finns väsentligt samhällsintresse för allmänheten.