

Detaljplan för fastighet Sälven 1:41 m.fl. Lekebergs kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Efter beslut i kommunstyrelsen i Lekebergs kommun (2014-04-08) har Sydärkes Byggförvaltning fått uppdraget att planlägga fastigheterna Sälven 1:41 och 1:39 i utkanten av Hidinge-Lanna.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden mellan 2020-10-12 och 2020-11-04. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda, en underrättelse har publicerats på kommunens anslagstavla. Alla planhandlingar i sin helhet har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnad Sydärkes hemsida. Efter granskningen har 11 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnad Sydärke.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2020-11-02
2. Lantmäteriet	2020-11-04
3. Trafikverket	2020-10-29
4. Sydärkes Miljönämnd	2020-11-02
5. Sydärkes kommunalförbund	2020-10-12
6. Nerikes Brandkår	2020-10-12
7. PostNord Sverige AB	2020-10-06
8. Skanova Sverige AB	2020-10-20



9. Fastighetsägare 1	2020-11-04
10. Fastighetsägare 2	2020-11-03
11. Fastighetsägare 3	2020-11-04

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 ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Djurhållning

Länsstyrelsen vidhåller att det i planbeskrivningen behöver tydliggöras på vilka avstånd från planområdet som det bedrivs djurhållning, särskilt hästhållning, eftersom det i fråga om hästar finns en befarad hälsorisk, risken för spridning av allergen. I samband med planering för hästverksamhet i anslutning till befintliga bostäder måste olägenheter och hälsorisker beaktas. Enligt Boverkets rapport ”Vägledning för planering för och invid djurhållning”, 2011, behöver ett visst skyddsavstånd till bostäder säkerställas. Omfattningen av spridning av lukt, damm och allergener beror på *lokala* förhållanden såsom avstånd, topografi, vindriktning och vegetation. Länsstyrelsen anser att det utifrån sådana lokala förhållanden behöver motiveras om tillräckliga skyddsavstånd klaras mellan hästhållning och planerade bostäder.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen vidhåller att det i planhandlingarna behöver tydliggöras hur den nya gatan i planområdet ska utformas för att en god trafiksäkerhet ska uppnås, särskilt för oskyddade trafikanter. Länsstyrelsen anser även att det är viktigt att det finns ett säkert gång- och cykelvägnät i Lanna-Hidingeområdet och som kopplas samman med målpunkter i Lanna såsom förskola och skola. I planbeskrivningen hänvisas till att det i trafikutredningen från 2012 finns förslag om en ny gång- och cykelväg längs Hidingevägen som förbinder området med Lanna samt att det ur trafiksäkerhetssynpunkt för oskyddade trafikanter vore en lämplig åtgärd. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen behöver framgå om kommunen idag har konkreta planer på att anlägga en sådan gång- och cykelväg när aktuell detaljplan ska genomföras.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan och föreskrifter om detaljplan ska användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Användningen lokalgata bör därmed betecknas GATA1 och vid färgläggning ges ljusgrå färg. Likaså bör användningen bussangöring betecknas GATA2.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras gällande djurhållning och trafiksäkerhet.

Plankartan revideras för att följa Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan och föreskrifter om detaljplan gällande markanvändning gata.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen *måste* förbättras

Grundkarta

16 januari 2020 registrerade Lantmäteriet en omfattande fastighetsbestämning och inmätning av gränser som många av gränserna i planområdet, Lantmäteriets akt 1814-2019/25. Grundkartans aktualitetsdatum för fastighetsindelningen anges vara, 2016-01-18. Gränsmarkeringarna som tillkommit i samband med fastighetsbestämningen har kan heller inte återfinnas i grundkartan. Grundkartan måste uppdateras så att detaljplanens gränser överensstämmer med fastighetsindelningen. Teckenförklaringen till grundkartan behöver uppdateras. Symbol för fastighetsgräns och gränsmarkering saknas.

Fastighetskonsekvenstabell

Tabellen bör kompletteras med att även naturmark ska överföras från Sälven 1:39 till Sälven 1:41 eftersom naturmarken har kommunalt huvudmannaskap. Tabellen behöver kompletteras men en rad som beskriver hur Lekeberg Sälven ga:1 påverkas av detaljplanen. Det bör då fram att gemensamhetsanläggning ska omprövas genom en anläggningsförrättning som kommer att beröra samtliga delägande fastigheter.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen *bör* förbättras

Egenskapsbestämmelser

U-området i planens sydvästra hörn med kvartersmark för bostad och u-området i planens nordöstra del med kvartersmark för bostad avgränsas båda av en kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns. Kommunen bör se över om det inte räcker med en administrativ gräns där. Nuvarande reglering med en kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns medför att dessa två delar helt saknar egenskapsbestämmelser. Att delar av blivande bostadsfastigheter saknar egenskapsbestämmelser gör planen onödigt svårtolkad.

Utnyttjandegrad

Då planbestämmelsen e1 reglerar att en procentandel av fastighetsarealen får bebyggas bör kommunen vara medveten om att fastigheten kan bli större än området inom planen med mark som angränsar planområdet. Om en större fastighet bildas med mark utanför planområdet medför det att byggnadsarean kan beräknas mot en större fastighet. Lantmäteriet noterar att kommuner i vissa planer väljer att relatera högsta tillåtna byggnadsarea som en procentandel av fastighetens areal inom användningsområdet.

Begrepp tomt/fastighet

Lantmäteriet noterar att kommunen i bestämmelsen p1 skriver ”tomt/fastighet”. Lantmäteriet rekommenderar att man använder begreppet fastighet istället för tomt. Tomt är ett funktionellt begrepp medan fastighet är ett äganderättsligt

Kommentar:

Grundkartan revideras

Fastighetskonsekvenstabell kompletteras gällande naturmark och ga:1

Plankartan ändras från en kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns till endast en administrativgräns.

E1 revideras till högsta tillåtna byggnadsarea som en procentandel av fastighetens areal inom användningsområdet.

P1 revideras och ordet tomt tags bort.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket har inget ytterligare att erinra i ärendet.

4. Sydnärkes Miljönämnd

Sammanfattning:

Sydnärkes miljönämnd ställer sig positiv till detaljplanen på fastigheten fastighetsbeteckning Sälven 1:41 m.fl.

Sydnärkes miljönämnd har följande synpunkter:

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 risk att grundvattnet/dricksvattnet blir förstört om man borrar igenom alunskiffer. Ytjordvärme är bättre uppvärmningssystem i ett alunskifferområde.

I anslutning till detaljplanen finns det skogsridåerna av lövträd som bedöms att ha höga naturvärden och dessa bör undvikas vid en exploatering.

Inga förorenade områden kan noteras i området.

Detaljplanen ligger även inom strandskyddsområde, men anses inte påverka strandskyddets syften.

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har en bestämmelse att skydd mot alunskiffer.

Naturvärden, tillika den skogsridå precis söder om den västra delen av planområdet, skyddas genom att den inte ges någon byggrätt.

Strandskyddet hamnar i gräns med planområdets gräns.

5. Sydnärkes Kommunalförbund

Sammanfattning:

Sydnärkes kommunalförbund lämnade 2017-06-27 yttrande över granskning 1 vilket ej framgår av granskningsutlåtandet. Förbundet påpekade i sitt yttrande att detaljplanen saknar beskrivning av hur avfallshanteringen är tänkt att lösas. En sådan beskrivning saknas fortfarande i granskningshandlingarna.

Förbundet vill påpeka att framkomligheten samt möjligheten att vända för renhållningsfordon måste säkerställas i planen. En vändplats bör minst ha en radie på 20 m

Samhällsbyggnad Sydärke har av missat att besvara kommunalförbundet yttrande från 2017-06-27. Hela yttrandet läggs in här och bemöts också.

Yttrande från 2017:

I detaljplanen nämns inget om hur avfallshanteringen i planområdet är tänkt att lösas. Då planen endast medger uppförande av friliggande enbostadshus får antas att avfallshanteringen ska lösas på varje enskild tomt. Utifrån planbestämmelserna bedöms möjligheten att lösa avfallshanteringen gemensamt för hela planområdet som begränsad. Lösningen som återstår är då vanlig kärthantering på varje tomt. Om det blir denna lösning måste framkomligheten för sopbil inom området säkerställas, framförallt möjligheten att vända fordonet på vändplatserna. Vändradien för en sopbil uppgår är över 15 m varför vändplatsernas radie med marginal minst bör vara 20 m.

Kommentar:

Vändplanen utökas till 20 meter

En vändplan föreslås anläggas i en gemensamhetsanläggning inom planområdet. Dock föreslås flera fastigheter anläggas mot befintlig väg och skapa en egen gemensamhetsanläggning. Detta skapar en situation att antingen två vändplaner måste anläggas eller att möjligheten att köra hela vägen till Hidingevägen måste finnas. Förändringar görs i plankartan är således att vändplanen anläggs mot befintliga vägen så att fastigheterna sydväst om planområdet kan vända. Den andra gemensamhetsanläggning tas bort och fastigheterna som skulle anslutas mot denna gemensamhetsanläggning får istället ansluta mot den föreslagna kommunala gatan. Dock föreslås att

två fastigheter ansluts mot den befintliga gatan runt vändplanen. Således skulle de infartsväg bli befintlig gatan och inte den nya föreslagna gatan. Planhandlingar revideras efter detta förslag.

6. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes Brandkår inte har några nya synpunkter i ärendet.

7. PostNord Sverige AB

Sammanfattning:

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Noterat

8. Skanova AB

Sammanfattning:

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna. Vi önskar U område för ledning nära Sälven 1:32

Kommentar:

Ingen av Skanovas ledningar bedöms påverkas i planförslaget. Planbeskrivningen innehåller information att olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt står den part som initierar åtgärden som även bekostar den.

9. Fastighetsägare 1

Sammanfattning:

Yttrandet har sammanfattats, men finns att begära ut hos Samhällsbyggnad Sydvärke.

Flertalet fastighetsägare har gått ihop och skrivit ett granskningsyttrande.

- De menar att det har hänt mycket i området sedan beslut om planläggning togs år 2014, vilket borde göra den ogiltig. Över 100 nya bostäder har tillkommit och trafiken har ökat avsevärt sedan dess.
- FÖP och ÖP skiljer sig i och att det står 1500 kvadrat, men att detaljplanen medger 1000 kvadrat som minsta fastighet. De påpekar också att fastigheterna som är runt planområdet är mycket större än 1000 kvadrat.
- Påpekar att takhöjden är inkonsekvent.
- De menar också att infartsvägen är omöjlig att genomföra på grund utav vattenledningar, brunnar, och fiber som ligger längst östra tomtgränsen.
- De menar även att dagisverksamheter och skolan är redan fyllda till bredden samt att skogen vid Skolan är förstörd på grund av mängden barn. Vidare så menar de att personal i skolverksamheterna går på knäna och inte klarar av den arbetsbelastning som är idag. De menar att kvantitet har gått före kvalitet.
- De ifrågasätter om det ens är möjligt att koppla på hur mycket vatten och avloppsledningar som helst? De vill också veta hur beräkningen och riskanalysen har gjorts. De menar också att de inte fick/avråddes att ej koppla VA-nätet vid inflyttning i området för många år sedan.
- Vidare tycker de att trafiksituationen bör ses över. Alla oskyddade trafikanter, och det är många som går med barnvagnar, löpsträna, hundpromenader, barn som cyklar både till skolan, fotbollsplanen och kompisar, hästar och ryttare som rider på vägen för att ta sig både till ridhuset och ut i skogen.
- Det ifrågasätter om verkligen länsbussen ska gå på Hidingevägen då vägen är smal och det upplevs farligt med bussar och lastbilar som kör över hastighetsgränsen. De menar att innan krävs det byggtrafik och tunga fordon bör vägen breddas och gång- och cykelväg anläggas.
- Vidare påpekar de att trafikräkningen är gammal och inaktuell.
- Menar att helhetsgrepp behöver tas och inte se detaljplanens påverkan trafikmässigt isolerat. De påpekar att Länsstyrelsen är av samma åsikt när det kommer till gång- och cykelvägar.
- De är av åsikten att Hidinge-Lanna börjar likna vilket villaområde som helst inne i centrala delarna, med moderna hus och små trånga tomter där folk bor ”på varandra” som inte passar in bland de ursprungliga gårdarna och sekelskifteshusen som är ett kulturarv från förr.
- I och med att Sveriges befolkning ökar så blir odlingsbar mark mer och mer värdefull för landets egen självförsörjning, och bör inte byggas på! Vi behöver istället värna om bönderna, djurhållning, och närproducerad mat och foder. Bra natur och strövområden som inte bebyggs och i sin tur stressar och påverkar både djur och natur inkl. oss människor. Den häst- och djurhållning som finns i området är en stor del av detta område och att då inte ta hänsyn till dessa blir att frångå sina positiva och formande delar för hela Hidinge. Dessutom så vill vi poängtera att det tidigare missats att det finns vilande hästgårdar på bla Sälven 1:29 och betesmark för hästar på Sälven 1:32 och Sälven 1:19 dvs. längs med större delen av angränsande mark, förutom de befintliga hästgårdarna runt omkring planområdet: Sälven 1:19, 4:4, 1:5, 3:4 och Hidinge Kulltorp 3:5.
- Fastighetsägarna anser att det finns på tok för många fel i denna plan och att kommunen bör ordna med alla redan befintliga problem som ligger framför deras fötter istället för att bara köra på, och mer eller mindre förstöra framtiden i bygden. I övrigt så kvarstår alla deras synpunkter i tidigare skrivelser i detta ärende som redan finns dokumenterat hos er.

Kommentar:

- Ett planuppdrag kan bara dras tillbaka av politikerna i Lekebergs kommun. Inga externa eller andra interna förutsättningar kan ogiltigförklara ett planuppdrag.
- Bedömningen är att minst 1000 kvadrat är lämpligt och det kommer passa in i den omgivning som finns i direkt anslutning. Detta frångår den fördjupande översiktsplanen som beskriver att 1500 kvadrat. Ändringar från FÖP:en får göras och detta bedöms lämpligt.



- Byggnadshöjden är inkonsekvens genom planhandlingarna. Det är plankartan som är det juridiskt bindande. Planhandlingarna rättas efter plankartan.
- Vattenledningar och fiber hamnar inom prickat u-område.
- Gällande förskola och skola som har knapphändiga utrymmen finns det andra processer som ska lösa detta. Dessa processer är redan igång för att lösa dessa problem.
- Information gällande vatten- och avlopp kompletteras planbeskrivning om detta.
- Planbeskrivningen kompletteras med information kring gång- och cykelvägar.
- Gällande Hidingevägen lämnas denna information till Lekebergs kommun för vidare behandling.
- En detaljplan får inte säga vad som ska ske utanför, utan får bara reglera inom planområdet. Processer för se över trafiksituationen är igång, men sker parallellt i en annan process.
- Trafikmätningen uppdateras och planbeskrivningen kompletteras samt att Hidingevägen ska få åtgärder som gör det mer trafiksäkert att röra sig i området.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande *gång- och cykelvägar*.
- Bebyggelsen anpassas till friliggande enbostadshus. Inga parhus får inte uppföras.
- En lokaliseringsprövning upprättas för att utreda anspråkstagandet av jordbruksmark.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande djurhållning.

10. Fastighetsägare 2

Sammanfattning:

Beslut om planläggning av fastigheterna togs 2014-04-08 och samrådshandlingar skickades ut 2016. Under den tiden har det hänt mycket i området.

Trafiken har ökat avsevärt med ökad inflyttning utan att säkerheten för oskyddade trafikanter ökat. På länsstyrelsens påpekande svarar kommunen att det inte ingår i detaljplanen. Det är ansvarslöst att planera för ett 20-tal tomter utan att lösa trafiksituationen. Vägen in till området är inritad i östra kanten. Där finns kopplingar för vattenledningen och i tomtgränsen är fiber lagd. Dessutom är utfarten skynd mot öster. Det ryktas om en busshållplats. Med tanke på det anser fastighetsägare 2 att en 4-vägs korsning är ett bättre alternativ med tydlig sikt åt alla håll.

Trafiksituationen och geografisk lokalisering för utryckningsfordon behöver bli tydlig med vägnamn. Ambulanser ska inte, som vi upplevt, köra fel och komma gamla E18 och köra över golfbanan, som är avstängd för trafik. I kommentar till länsstyrelsens påpekande om avstånd till hästar svarar kommunen att ingen stallbyggnad ligger inom det avståndet. Hästarna står inte i stall hela tiden utan betar på fälten. Fastighetsägare menar att grannarnas hästar betar på dennes fastighet.

I planbeskrivningen anges takhöjden för byggnader till 4,5 m medan på planskissen är 5;5 m inritad. Vad gäller? Tomtstorlekarna verkar också otydliga är det 1000 eller 1500 kvm. FÖP och detaljplan skiljer sig åt.

Byggnationen jämförs till och från med Lanna. Det är stor skillnad på områdena. Lanna är en fortsatt utbyggnad av ett tidigare centrum medan den här planen ska infogas bland äldre bebyggelse.

En konsekvens av den stora inflyttningen är att dagisplatser inte finns i den utsträckning som önskas. Den äldre delen av befolkningen har ingenstans att flytta den dag de vill sälja sina hus.

Fastighetsägare 2 föreslår att detaljplanens östra del ändras till dagis och seniorboende, var för sig men med möjlighet till kontakter och måltider för seniorerna.

I övrigt vidhåller fastighetsägare 2 synpunkterna i sin tidigare skrivelse.

Kommentar:

Kopplingar för vattenledningar och fiber hamnar inom u-område och dessa områden får inte exploateras.

Åtgärder för hela Hidingevägen planeras för att skydda trafikanter.

Det är korrekt att lösningarna inte sker inom ramen för detaljplanen, men åtgärder planeras utanför planprocessen.

Gällande utryckningsfordon löses det i system utanför ramen av en detaljplan. Information kring detta förs vidare till berörda tjänstepersoner som arbetar med detta.

Planbeskrivningen revideras gällande djurhållning.

Planhandlingarna förtydligas i höjd och storlek.

Utanför detaljplanen i andra områden diskuteras utförande av förskoleverksamhet, detta är inte aktuellt inom denna detaljplan.

11. Fastighetsägare 3

Sammanfattning:

Om bostadsgatan ska förses med tät bituminös beläggning och rännstensbrunnar till en dagvattenlednings så kräver undertecknad som delägare i fiske- och kräftfiskarättigheten i Skärmmartorpsdammen (Garphytteån), se bif. Bilaga, en oljeavskiljare på ledningen till recipienten.

Kommentar:

Det är en detaljfråga som tas upp i projektering av utan gatan. Informationen förs vidare till ansvarig tjänsteperson som ansvarar för projektering för gator.



Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Sälven 1:41 m.fl. Lekebergs kommun, Örebro län

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

- Plankartan revideras för att följa Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan och föreskrifter om detaljplan gällande markanvändning gata.
- Grundkartan revideras
- Plankartan ändras från en kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns till endast en administrativ gräns på två ställen.
- Planbestämmelserna E1 revideras till högsta tillåtna byggnadsarea som en procentandel av fastighetens areal inom användningsområdet och P1 revideras genom att ordet tomt tags bort.
- Planhandlingar justeras gällande höjd och storlek så att det står samma i dokumenten.
- Planhandlingarna revideras också så att en vändplan säkerställs på 20 meter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om flyttning av ledningar.
- En lokaliseringsprövning genomförs och läggs som bilaga till planbeskrivningen.
- Planbeskrivning kompletteras med information kring djurhållning, trafiksäkerhet, vatten- och avlopp, trafikmätning, gång- och cykelvägar.
- Fastighetskonsekvenstabell kompletteras gällande naturmark och ga:1
- En vändplan föreslås anläggas i en gemensamhetsanläggning inom planområdet. Dock föreslås flera fastigheter anläggas mot befintlig väg och skapa en egen gemensamhetsanläggning. Detta skapar en situation att antingen två vändplaner måste anläggas eller att möjligheten att köra hela vägen till Hidingevägen måste finnas. Förändringar görs i plankartan är således att vändplanen anläggs mot befintliga vägen så att fastigheterna sydväst om planområdet kan vända. Den andra gemensamhetsanläggning tas bort och fastigheterna som skulle anslutas mot denna gemensamhetsanläggning får istället ansluta mot den föreslagna kommunala gatan. Dock föreslås att två fastigheter ansluts mot den befintliga gatan runt vändplanen. Således skulle de infartsväg bli befintlig gatan och inte den nya föreslagna gatan. Planhandlingar revideras efter detta förslag.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Patrik Igelström

Fredrik Idevall

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef