



Detaljplan för fastighet Sälven 1:39 & 1:41

Ärendebeskrivning

Efter beslut i kommunstyrelsen (2014-04-08) gav Lekebergs kommun Sydnärkes byggförvaltning i uppgift att upprätta en detaljplan för Sälven 1:39 & 1:41. Planprocessen har innefattat ett samråd och två granskningar. 2021-06-14 var planförslaget föremål för antagande i kommunfullmäktige, men beslutet som gavs var att skicka tillbaka ärendet på återremiss.

I denna tjänsteskrivelse kommenteras återremissen och kommunstyrelseförvaltningen tillsammans med Samhällsbyggnad sydnärke föreslår att kommunfullmäktige anta detaljplanen.

Innehållsförteckning

Detaljplan för fastighet Sälven 1:39 & 1:41	1
Ärendebeskrivning	1
1 Bakgrund	2
2 Analys.....	2
2.1 Synpunkt: Samhällsstruktur	2
2.1.1 Slutsats	3
2.2 Synpunkt: Tomtstorlek.....	3
2.2.1 Tomtstorlekar i förslaget till detaljplan.....	4
2.2.2 Slutsats	4
2.3 Synpunkt: Skyddsavstånd kring hästhållning	5
2.3.1 Slutsats	6
2.4 Synpunkt: KuBs yttrande i samråd 2017-02-25.....	6
2.5 Synpunkt: Lekplatser och rekreationsområden.	7
2.6 Synpunkt: Infrastruktur såsom vägar, vatten, el och avlopp.	7
2.7 Synpunkt: ”Den fördjupade översiktsplanen för VINNA-området behålls oförändrad och gäller i sin helhet även efter det att den nya översiktsplanen antagits”	7
2.8 Synpunkt: Som underlag för beräkning av befolkningstillväxt används för området relevant befolkningsprognos.	7
3 Sammanfattande bedömning.....	8
Förslag till beslut.....	8



1 Bakgrund

En fördjupad översiktsplan för Vintrosa-Lanna Vinna-området antogs av kommunfullmäktige i Lebergs kommun i juni 2012. Planen benämns fortsättningsvis för VINNA-planen. I VINNA-planen pekades det aktuella området ut som lämpligt för bostadsbebyggelse.

2014 begärde fastighetsägaren för Sälven 1:39 att en detaljplan för bostäder skulle upprättas för fastigheterna Sälven 1:41 och Sälven 1:39. Kommunstyrelsen beslöt 2014-04-08 att ge dåvarande Sydnärkes byggförvaltning uppdrag att planlägga fastigheterna i samarbete med en exploatör. Kommunen äger Sälven 1:41 och exploatören Sälven 1:39. Enligt kommunstyrelsens beslut är syftet med detaljplanen att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med villabebyggelse.

1. Samråd genomfördes mellan 24 mars – 14 april 2016
2. Granskning 1 genomfördes mellan 8 juni – 29 juni 2017
3. Granskning 2 genomfördes mellan 12 oktober - 4 november 2020.

Under planprocessen har inkomna synpunkter lett till att det planförslag som presenterades i samrådet justerats på flera punkter. Framför allt har området för ny bebyggelse minskats med hänsyn till strandskydd och naturvärden. Boende intill planområdet framförde redan i samrådet 2016 att tomterna borde följa VINNA-planens inriktning avseende tomtstorlekar på 1 500 kvm. Kommunstyrelsen har dock i de två besluten om granskning beslutat att planförslagets minsta tomtstorlek på 1 000 kvm innebär en lämplig utformning av området. Synpunkter kom även in gällande närheten till hästverksamhet, men avståndet till stallbyggnader bedömdes vara tillräckligt långt för att inte utgöra hinder för bostadsbebyggelse. Planhandlingarna har under processen förtydligats gällande närheten till hästverksamhet.

2021-06-14 var planförslaget föremål för antagande i kommunfullmäktige där beslutet blev återremiss.

Motiveringen till återremissen finns som bilaga till denna tjänsteskrivelse och de utredningsbehov som specificerats i kommunfullmäktiges protokoll kommenteras under rubriken *Analys* nedan.

2 Analys

I en fördjupad översiktsplan (FÖP) redovisas kommunens viljeinriktning och är en överenskommelse med de som lever och verkar i kommunen samt med staten. En FÖP är inte juridiskt bindande och områden kan detaljplaneras i strid med FÖP om det finns goda skäl till det. Men då måste skälen till avvikelserna framgå tydligt. Att områden tillåts utvecklas i strid med gällande FÖP är ofta en tydlig signal att FÖP:en är inaktuell och bör förnyas. Ett sådant arbete är påbörjat i och med arbetet med framtagandet av en ny översiktsplan för kommunen.

2.1 Synpunkt: Samhällsstruktur

VINNA-planen är tydlig med att Vintrosa-Lannaområdet är och ska fortsätta vara landsbygd. Tomtstorlekar är en av flera riktlinjer i syfte att utveckla området i den

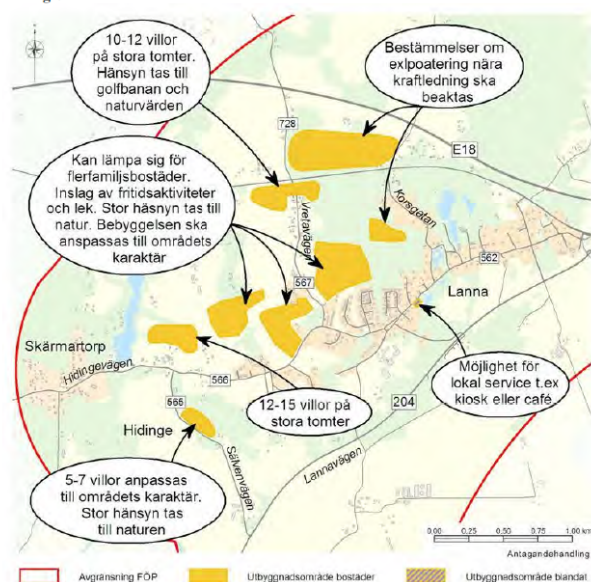


fastlagda inriktningen men det finns även andra riktlinjer som att ny bebyggelse bör lokaliseras intill befintlig bebyggelse och att det bör byggas flerbostadshus eller radhus. Hur flerbostadshus kan byggas samtidigt som en landsbygdskaraktär ska behållas framgår inte och är en av flera otydligheter i VINNA-planen.

Flera faktorer som ökad efterfrågan och driftiga exploatörer har inneburit att kommunen har beslutat om detaljplaner som lett till att Lanna fått en annan karaktär och innehåll än inriktningen i VINNA-planen. Det Lanna som beskrivs i VINNA-planen är inte borta, men är numera en del av dagens Lanna.

De områden som detaljplanerats och bebyggs i Lanna följer i stor utsträckning de områden som utpekats i VINNA-planen. Det aktuella planförslaget är ett av de sista utbyggnadsområdena i VINNA-planen som finns kvar att bebygga.

Utbyggnadsområden för bostäder och blandad bebyggelse i Lanna och Hidinge.



Figur 1Karta från VINNA-planen som visar kommunens planer för bostadsbebyggelse

I VINNA-planen finns ett uttryckt behov av en gång- och cykelväg längs Hidingevägen.

2.1.1 Slutsats

Kommunstyrelseförvaltningens och Samhällsbyggnad Sydnärkes bedömning är att en planläggning av området för bostäder stämmer väl med VINNA-planen och dess riktlinjer om samhällsstruktur inklusive att utveckla Lanna längs vägen mot Hidinge.

2.2 Synpunkt: Tomtstorlek

I VINNA-planen står det "Enligt riktlinjer... ska villatomter generellt sett vara ungefär 1500 m² för att ta hänsyn till landskapsbild och den lantliga karaktären i området."

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Lanna (VINNA-planen) antogs av kommunfullmäktige 2012. Sedan dess har sju detaljplaner antagits i Lanna och Samhällsbyggnad Sydnärkes analys visas att ingen av dessa detaljplaner har följt riktlinjen kring 1 500 kvadratmeter stora fastigheter. Enligt fem av planerna ska



tomtstorleken vara minst 1000 kvadrat och i en plan tas överhuvud taget inte minsta storlek upp. I den sjunde detaljplanen var inte tomtstorleken relevant. Kommunen har tydligt bedömt att riktlinjen om 1 500 kvm har inte är en riktlinje som leder till önskvärd utveckling av Lanna.

Samhällsbyggnad Sydnärkes slutsats är att VINNA-planens riktlinjer om tomtstorlek inte följts och att Lekebergs kommuns beslut i de detaljplaner som tagits fram sedan VINNA-planen antogs innebär att 1 000 kvm är att betrakta som praxis i Lanna.

2.2.1 Tomtstorlekar i förslaget till detaljplan

Planförfrågan som låg till grund för Lekebergs kommuns beslut 2014 om att upprätta en detaljplan innehöll en förfrågan om att bygga 38 villor. Under arbetet har antalet tomter minskats ner och exploateringsavtalet som är framtaget är på 28 tomter, bland annat för att bättre passa in i området.

För att möta VINNA-planens intention med att skapa en lantlig karaktär med samtidigt ta hänsyn till intilliggande bebyggelse och tidigare detaljplaner innehåller planförslaget flera bestämmelser med syfte att skapa en lantlig karaktär:

- Högst en huvudbyggnad per fastighet
- Endast friliggande enbostadshus,
- Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter,
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen (10-45 grader)
- Högsta byggnadshöjd i meter (6 meter)
- Huvud- och komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2,5 meter från fastighetsgräns mot angränsade fastighet. Garage eller den del av huvudbyggnaden som innehåller ett garage skall ligga 6 meter ifrån gata

De föreslagna bestämmelserna innebär att det endast får byggas enbostadshus per fastighet. Således inga parhus eller kedjehus kan komma att uppföras här. Vidare regleras att det får vara två våningar och inga platta tak. Vidare regleras det placering av bostad, detta för att byggnation inte ska ske nära fastighetsgräns eller längst gatan.

2.2.2 Slutsats

Samhällsbyggnad Sydnärke konstaterar att frågan om tomtstorlekar och tomtstorlekars konsekvenser för såväl planområdet som omgivningar och Lanna har varit en viktig fråga under hela planarbetet. Samhällsbyggnad Sydnärke och tidigare Sydnärkes byggförvaltning har hela tiden bedömt att tomtstorlekar kring på max 1 000 kvm är en lämplig och bra lösning. Kommunen har bekräftat denna syn på tomtstorlekar när beslut tagits inför samråd och två granskningar. Frågan om tomtstorlekar bedöms följa kommunens praxis för tomtstorlekar i Lanna, vara väl utredd och förankrad genom flera kommunala beslut under planprocessen.

Detaljplanen och dess bestämmelser bedöms också vara anpassade för att just kunna skapa en lantlig karaktär.



2.3 Synpunkt: Skyddsavstånd kring hästhållning

Kommunens avvägning mellan bostäder och hästhållning framgår att VINNA-planen som pekar ut området som lämpligt område för bostadsbebyggelse. Enligt VINNA-planen är skyddsavstånd 30-50 m till hästverksamhet lämpligt.

Regelverk och rättsfall som tagit upp konflikten mellan djurhållning - bostäder innebär att det är svårt att få entydiga svar på vad som är rätt eller fel. Tidigare användes långa och strikta skyddsavstånd. Hästhållning omöjliggjorde därför ny bostadsbebyggelse intill hästar. Befintliga bostäder kunde också inskränka möjligheten till hästhållning. Idag är synen mer tillåtande. Det beror dels på ökad kunskap om allergier. Numera är det i första hand stallar och liknande som anses som viktiga att hålla avstånd till. Hästhagar och ridvägar betraktas inte längre som särskilt farliga. Det beror dels på en annan syn på enskildas ansvar. Om man bosätter sig i en lantlig miljö får man idag "tåla mer" än om man bor i en stad. Det är inte möjligt att flytta till ett hus tätt intill en befintlig hästverksamhet och sedan kräva att hästarna ska bort.

Enligt Boverkets rapport *Vägledning för planering för och invid djurhållning* från 2011 sker spridningen allergener främst inom 50-100 meter från en hästanläggning. Spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. 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 allergenspridning främst sker via personer med djurkontakt. Enligt rapporten bör skälig hänsyn 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. 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 i Skåne 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

I och med en detaljplanläggning ska konflikten bostäder – hästhållning lösas. Planläggs ett område för bostäder måste det vara möjligt att bo där och störande verksamheter måste då anpassa sig. Intill aktuellt planområdet finns hästhagar i flera riktningar. Tyvärr finns ingen garanti för att befintlig hästhållning inte kommer att



påverkas av att området planläggs för bostäder. Lika lite som det finns garantier för att befintliga bostäder inte kommer att påverka hästhållningen. Det framgår också tydligt i planförslaget.

2.3.1 Slutsats

Samhällsbyggnad Sydärkes bedömning är att området kan planläggas för bostäder utan att det innebär eller kommer att innebära inskränkningar för pågående hästverksamhet. Syftet med planförslaget är att djurhållning ska kunna fortsätta i den omfattningen som finns i dag.

2.4 Synpunkt: KuBs yttrande i samråd 2017-02-25

Yttrande finns som helhet med som bilaga till denna tjänsteskrivelse. Här kommenteras synpunkt för synpunkt.

"barn och elevers vägar mellan bostadsområde och förskola samt skola. Det är viktigt att anslutande cykel- och gångvägar till området utformas på ett trafiksäkert sätt."

Behovet av en gång- och cykelväg längs den statliga vägen mot skolan finns redovisad i VINNA-planen. Trafikverket är väghållare för den aktuella sträckningen. Kommunen för dialog med Region Örebro län och Trafikverket om behov av förbättring för oskyddade trafikanter. Den mer detaljerade utformningen gör Trafikverket och kommer att följa Trafikverkets regelverk.

Så länge vägen är en statlig väg har kommunen begränsad rådighet och en dialog är inledd för att utreda möjligheterna kring ett övertagande av vägen.

"För barnen är det av stor vikt att planen på ett enkel och säkert sätt möjliggör tillgång till vistelse i närliggande naturområden. "

Planförslag har fokus på att tillskapa attraktiva bostäder. Möjlighet att ta sig igenom området och vidare i varje riktning har varit en viktig fråga under planarbetet. Därför innehåller planförslaget släpp åt alla riktningar.

"Kultur- och bildningsnämnden vill också understryka vikten av att kommunen har god framförhållning och planerar för en eventuell utökning av platser i förskolan och skolan. "

Kommunen har en beslutad lokalförsörjningsstrategi för att just skapa god framförhållning kring behovet av lokaler. I planen finns en utökning av antalet platser i skola och förskola med och arbete med att tillskapa detta pågår. I ett första steg planeras en utbyggnad av Hidingeskola och beslut om byggnation beräknas kunna tas under 2021. Fler förskoleplatser planeras också och planeringen för detta pågår.

"Dragningen av anslutande vägar till det planerade området bör planeras utifrån kort resväg för att minimera miljöpåverkan. Både gång- och cykelvägar bör finnas som alternativ till bilvägar för transport till och från förskola och skola. "

Att området är lämpligt att planläggas för bostäder och områdets koppling till sin omgivning har lagts fast i VINNA-planen.



”Tillgängligheten i området kring förskolor, skola och sporthall behöver tas hänsyn till utifrån ökat barn och elevantal i Hidinge/Lanna området.”

I alla byggnationer så vägs tillgänglighet in, så också vid byggnationer av skolor och förskolor.

Kommunen arbetar med att se över hela infrastrukturen i Lanna, både på kort och lång sikt. Detta för en ökad tillgänglighet, ett mer hållbart samhälle och för en säkrare trafikmiljö. I den kommande översiktsplanen tas det mer långsiktiga perspektivet upp och vad hur kommunen bör planera för på sikt. På kortare sikt pågår det flera arbeten och projekt för att skapa en bättre tillgänglighet bland annat genom fler gång och cykelvägar.

2.5 Synpunkt: Lekplatser och rekreationsområden.

Någon lekplats har inte bedömts vara nödvändigt eftersom planförslaget ger möjlighet till åtkomst av omgivande naturområden åt alla riktningar och därmed rekreationsområden. Det pågår också ett arbete i kommunen med att ta fram riktlinjer och planer för fler och bättre lek- och aktivitetsplatser i hela kommunen.

2.6 Synpunkt: Infrastruktur såsom vägar, vatten, el och avlopp.

En detaljplan ska utreda behovet och om det är möjligt att skapa fullgoda möjligheter för bland annat vägar, vatten- och avlopp samt el. Bedömningen som görs i planförslaget är att det är möjligt. I planbeskrivningens genomförandedel finns detta beskrivet mer utförligt.

2.7 Synpunkt: ”Den fördjupade översiktsplanen för VINNA-området behålls oförändrad och gäller i sin helhet även efter det att den nya översiktsplanen antagits”

Kommunstyrelseförvaltningen och Samhällsbyggnad Sydärkes bedömning är att VINNA-planen inte längre är ett stöd vare sig för en god samhällsutveckling eller för snabba detaljplane- och bygglovsprocesser och är positiva till det pågående arbetet med ny översiktsplan som planeras ersätta VINNA-planen.

2.8 Synpunkt: Som underlag för beräkning av befolkningstillväxt används för området relevant befolkningsprognos.

Kommunen genomför varje år en befolkningsprognos som ligger till grund för en stor del av kommunens planering. I den prognosen görs också beräkningar på områdesnivå, där ibland för Hidinge/Lanna. I beräkningarna som görs läggs många parametrar in, däribland planerade byggnationer och detaljplaner som är påbörjade eller är planerade. Bland annat används befolkningsprognosen för att ta fram kommunens Strategisk lokalförsörjningsplan. I det underlag så som ligger till grund för att bland annat bygga ut Hidingeskola finns exploateringen av just den här detaljplanen.



3 Sammanfattande bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen och Samhällsbyggnad Sydnärke bedömer att det finns stöd i gällande VINNA-plan, och andra kommunala beslut att planlägga området för bostäder. Det finns även stöd för planförslaget i det arbetsmaterial som tagits fram i det pågående arbetet med den nya översiktsplanen. Planens innehåll och utformning bedöms uppfylla de krav som kan ställas på en detaljplan med hänsyn till kommunens praxis för tomtstorlekar i Lanna, närhet till hästverksamhet, tillgänglighet och säkerhet avseende gång- och cykel mm.

Bedömningen är också att det som efterfrågas i återremissen antingen är besvarat i den här tjänsteskrivelsen eller i detaljplanen och dess underlag.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheterna Sälven 1:39 & 1:41

LEKEBERGS KOMMUN

Gustav Olofsson
Kommundirektör

Matilda Eriksson
Samhällsbyggnadsstrateg

Fanny Germer
Planhandläggare