

Granskningshandling

Januari 2020

Dnr: KS 18-776



**LEKEBERGS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

***Detaljplan för fastighet Fjugesta 5:76
m.fl. (Fjugesta södra)***



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

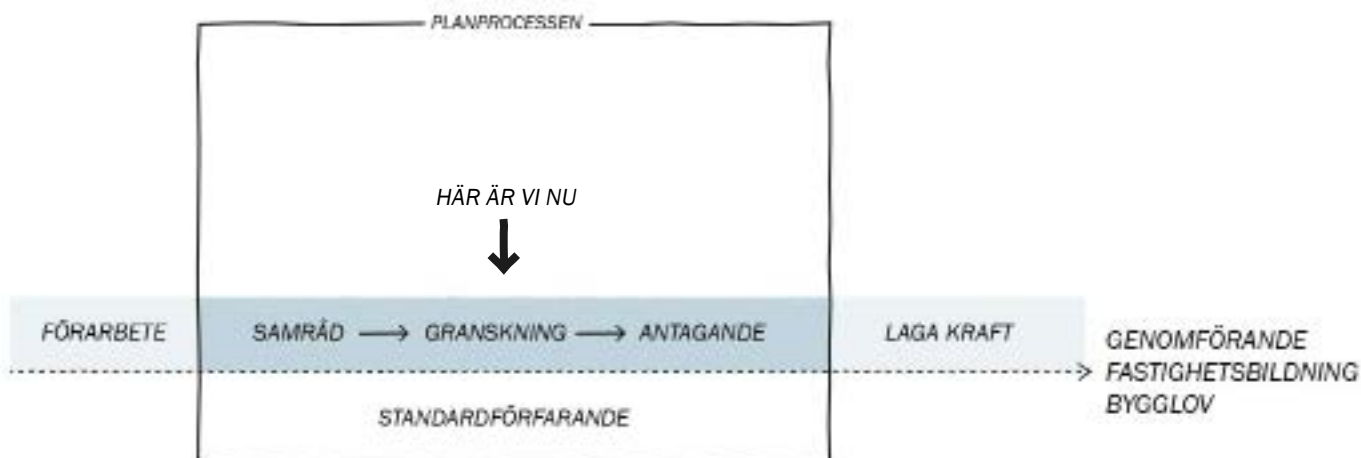
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet 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 FJUGESTA 5:76 M.FL. (SÖDRA FJUGESTA)

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Trafikutredning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Översiktlig geoteknisk undersökning Fjugesta 5:2 m.fl. 2015.

Bakgrund

Under året 2016 upprättades en detaljplan för delar av fastigheterna Fjugesta 5:2, Fjugesta 3:196, Fjugesta 32:1 och Fjugesta 47:16. Den gällande detaljplan skapade möjligheter för etablering i södra delen av Fjugesta. Detta innebar att en första etapp av ny bostadsbebyggelse kunde genomföras samt att ny infrastruktur i form av Domarringsvägen kunde anläggas. Behovet av bostadsbebyggelse och infrastruktur finns fortfarande kvar och därför görs det ytterligare planläggning i området.

2018-10-16 beslutade kommunstyrelsen i Lekebergs kommun att Sydnärkes byggförvaltning ska ta fram en kompletterande detaljplan för fastigheterna Fjugesta 5:76 m.fl. Planförslaget var ute på samråd 18 september - 9 oktober 2019.

Planens syfte

Planen syftar till att:

- Möjliggöra bostadsbebyggelse huvudsakligen i 1-3 våningsbyggnader för cirka 30 bostäder.
- Möjliggöra för byggande av vård.
- Skapa goda förutsättningar för rekreation, både inom privat och allmänna platser.
- Möjliggöra för en förlängning av Domarringsvägen som ansluter mot Fjugesta Byväg.
- Att dagvattenhanteringen ska hanteras lokalt, nära utsläppskällan inom planområdet. Det innebär minskade dagvattenflöden och minskade utsläpp av föroreningar, vilket bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten Lillån uppnås.

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 §.

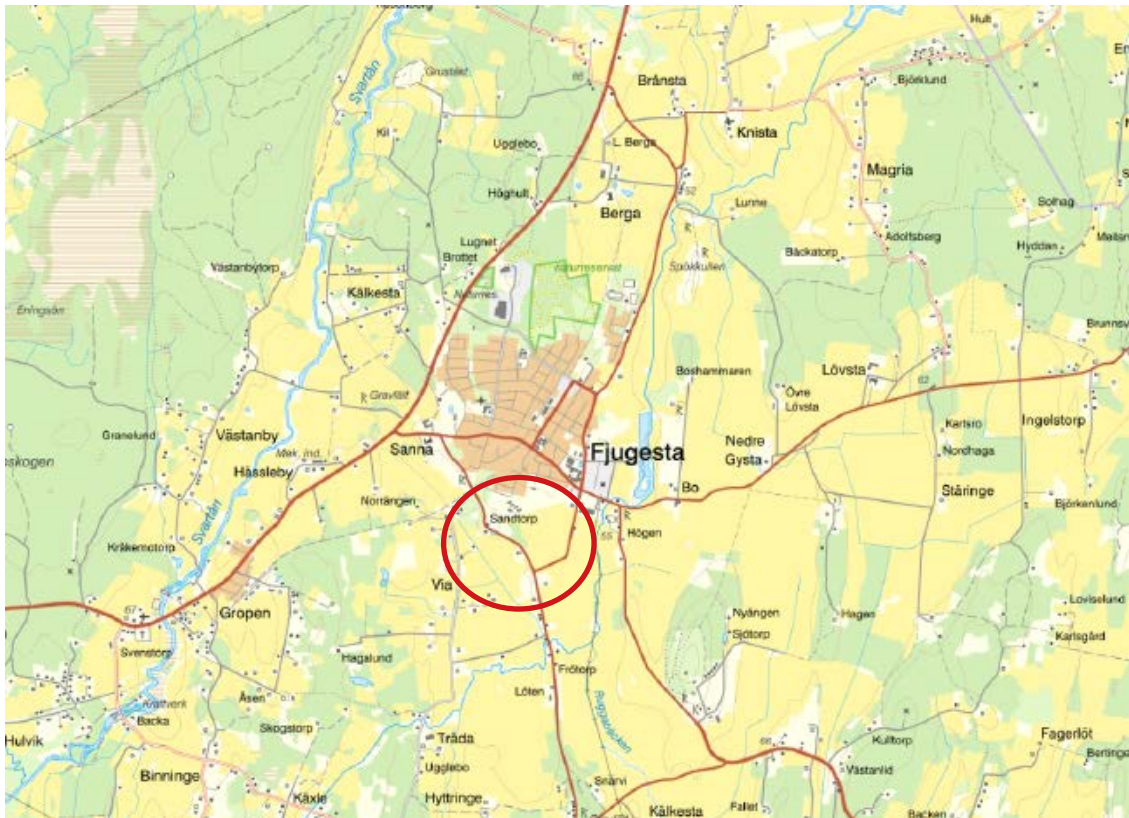
Miljö kvalitetsnormer

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

Vägtrafik bidrar till utsläpp eller bildande av flera av dessa ämnen. I det aktuella området förekommer inte utsläpp från exempelvis industriprocesser eller förbränningsanläggningar som medför risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Trafiken i området är inte heller av den omfattningen att normerna överskrids utan det handlar om en ringa åverkan på luftkvalitén. Vidare har bullerfrågan utretts inom planprocessen och skyddsåtgärder föreslås för att uppnå goda bullervärden för människor som bor i närområdet.

Under det aktuella området finns del av grundvattenförekomsten Garphyttan-Vintrosa (SE657320-145137). Detta är en sedimentär bergförekomst med bedömd uttagningsmöjlighet på 2 000 – 6 000 l/h. Den kemiska grundvattenstatusen och den kvantitativa statusen är goda. Grundvattenförekomsten är klassad att ha god kvantitativ och kemisk status. Grundvattenförekomsten utgörs av grundvattenmagasin i sandstenen (sedimentär berggrund). Grundvattenmagasinet är lokaliserat väster inom och utanför planområdet. Grundvattenförekomsten utgörs av grundvattenmagasin i Sand- och grusförekomst. Grundvattenmagasinet bör inte påverkas i den utsträckning att förekomsten försämras. Planerade bostäder bedöms inte försvåra eller äventyra att miljö kvalitetsnormen för grundvattenförekomsten uppnås.

Vatten som avrinner från det aktuella området kommer så småningom att nå vattenförekomsten Svartån från Logsjön-Lillåns utlopp till Lindbacka (SE656913-145448). För denna vattenförekomst finns miljö kvalitetsnormer utfärdade, vilka innebär att god ekologisk status ska uppnås år 2027 och att kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus.

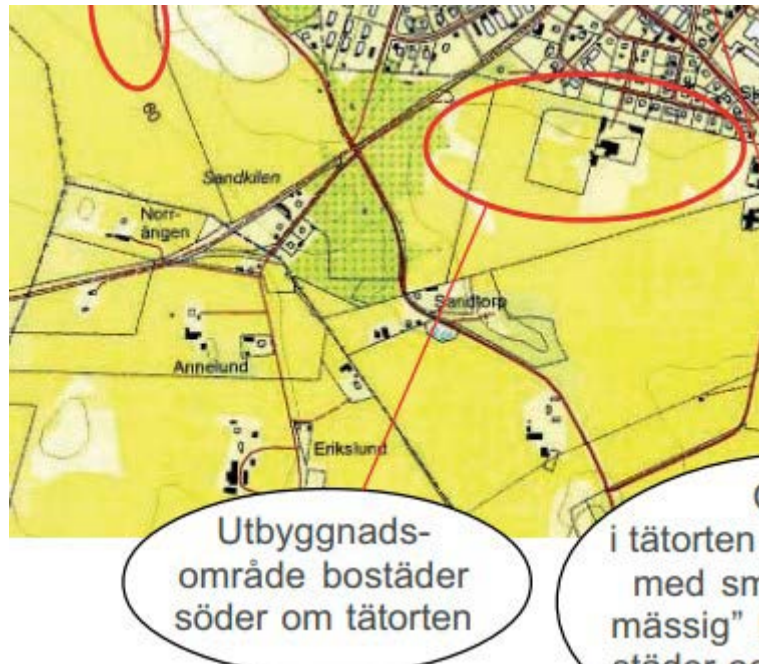


Orienteringskarta

Förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i direkt anslutning till befintlig tätort. Detta innebär att området med lätthet kan tillgodogöra sig befintlig service och infrastruktur samt kollektivtrafik. Planförutsättningarna medger generösa tomter och grönytor för människans rekreation. Planområdet tar i anspråk i huvudsak befintlig jordbruksmark för att möjliggöra för bostäder. Naturmarken kommer bestå och kommer därmed inte medverka till en försämring av rekreativvärden. Planen bidrar till bostadsförsörjning inom Fjugesta 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.



Utdrag från Lekeberg kommuns Översiktsplan, Fjugesta tätort - Fördjupning.

PLANDATA

Läge och omfattning samt markägoförhållanden

Planområdet är beläget i södra delen av tätorten Fjugesta, Lekebergs kommun. Fjugesta Byväg återfinns på den östra sidan av planområdet och länsväg 518 på den västra sidan. I norr angränsar planområdet till bostadskvarter som består av villor, parhus samt vårdboende. I söder övergår sedan landskapet till åker- och skogsmark samt utspridda gårdar. Planområdet är cirka 5 hektar.

Planområdet består utav fyra fastigheter. Lekebergs kommun äger fastigheten Fjugesta 5:2 och fastigheterna Fjugesta 5:76, Fjugesta 5:5, Fjugesta 1:9 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Inga riksintressen finns inom planområdet, men jordbruksmark finns inom planområdet.

Drumlinområdet är ett riksintresse för kulturmiljövården och ligger i nära anslutning till planområdet. Området är geologiskt och biologiskt värdefullt samt innehar höga kulturvården. Odlingslandskap med lång hävd och rika spår efter skilda tiders markutnyttjande samt bebyggelsebild som anpassats efter områdets specifika topografi med drumlinåsar.

Översiktsplan för Lekebergs kommun (2014)

Lekebergs kommun översiktsplan (ÖP) antogs 2014 och pekar ut det aktuella planområdet som ett möjligt utbyggnadsområde för bostäder. Kommunen tar även ställningstagandet:

- *Områden förberedda för villabebyggelse och marklägenheter finns främst i Fjugestas norra och västra delar men det är rimligt att skapa alternativ även i ortens södra och östra delar.*



Visar den redan gällande detaljplanen med nu föreslagen plangräns enligt röd markering.

I ÖP:ns 14 kap. *Fördjupning för Fjugesta tätort* som ersatte den tidigare versionen från 2003 tar kommunen ställningstagandet att:

- *Bostadskvarter föreslås söderut längs f.d. banvallen och i området söder om Södra Promenaden. Fortsatt utbyggnad torde förutsätta kompletteringar av det allmänna gatunätet.*

Planförslaget bedöms därmed överensstämma med intentionerna i kommunens ÖP.

Detaljplaner

Majoriteten av planområdet är inte planlagt sedan tidigare, men en mindre del av den gällande detaljplanen inkluderas. Vidare finns det en detaljplan utanför planområdet som angränsar öster om Fjugesta.

Avgränsande detaljplaner:

- Detaljplan för Fjugesta 5:2 m.fl.(Antagen 2016-04-25) som anger bostäder och vård med byggnadshöjd på 12 meter. Flera större delar av planområdet är natur och park. Genomförandetid 10 år.
- Detaljplan för Fjugesta 4:61 m.fl. (Antagen 2017-06-12) som anger industri och verksamheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Planområdet angränsar i norr av Domarringsvägen som angränsar till småskalig bebyggelse bestående i huvudsak av villor, radhus och parhus. Öster om Fjugesta Byväg finns det ett mindre område för industri- och verksamhetsbebyggelse. Söderut gränsar planområdena till utspridd gårdsbebyggelse i jordbrukslandskap.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är på två fastigheter. Fjugesta 5:5 är en mindre fastighet med en friliggande villa och Fjugesta 5:76 är bebyggt med parhus och radhus med plats för cirka 40 bostäder. Inom Fjugesta 1:9 och Fjugesta 5:2 finns ingen befintlig bebyggelse

Jordbruksmark

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 säkerhetsställa viktiga rekreationsintressen. Jordbruksmark omfattar både åkermark och betesmark och är ett natur- och kulturarv som skapats av människan under lång tid.

Planområdet består idag av strax under 2,5 hektar jordbruksmark.

Natur

I planarbetet vid framtagandet av detaljplanen Fjugesta 5:2 m.fl., som antogs 2016-04-25, upprättades en naturinventering som inkluderande majoriteten av marken i södra Fjugesta varav hela planområdet i detta planarbete. Denna naturinventering visade följande:

- Att västra delen av planområdet har inslag av lövskog. Lövskogen är en traditionell blandskog som innefattar asp, björk, al och sälg på frisk mark. Det finns även inslag av ek, hassel, fågelbär, hägg och alm. Biologiska värden som är knutna



En illustration över de områden som pekades ut i naturvärdesinventeringen från 2019 samt 2016.



Det brunmarkerade området visar rullstensåarna samt de två mindre dammar som finns i närområdet

till skogsområdet är kopplade till funktionen som grönkorridorer i landskapet och tätorten. På sikt kan området omfattas av större biologiska värden. I grönstrukturplanen för Lekebergs kommun framförs att skogsområdet bör bevaras och beaktas men att viss bebyggelse av kommunal service är möjlig.

- Öster om Länsväg 518 har det i samband med naturinventering finns en allé med flera äldre, grova ekar.
- I den östra delen av planområdet finns det en åkerholme som består av lövträd och buskar med omgivande jordbruksmark.
- Längst den södra delen av planområdet finns det även en mindre öppet vattenförande dike.
- Allén, åkerholmen och de öppna diken som genomkorsar planområdet har ett påtagligt naturvärde och omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Biotoperna skyddas eftersom de utgör viktiga livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningskorridorer för växt- och djurarter.

En översiktlig naturvärdesinventering gjordes ytterligare 2019-01-30 och pekar ut samma naturvärden, men gör två tillägg. En åkerholme i nordvästra hörnet samt ett skogsområde med grova tallar och lövträd i sydvästra hörnet. Båda naturvärdesinventeringarna sammanfattas i bilden på föregående sida.

- Skogsområdet bedöms inte ha påtagligt höga naturvärden.
- Åkerholmen är tydligt välvd i terrängen med buskar och träd.

En rullstensås finns sydväst om Fjugesta och planområdet återfinns inom det utpekade åsen. Inom planområdet finns det även cirka 1,8 hektar obrukad åkermark som inte är planlagd.



Bilden ovan visar den åkerholme som finns i nordvästra delen av planområdet. Bilden nedan visar Vretstorpssvägen och planområdet är till vänster



Rekreation

I närheten av planområdet finns gamla banvallen som idag används som en gång- och cykelväg. Runt det aktuella planområdet finns det även en del strövområden.

Vattenskyddsområden

Inom de västra delarna av planområdet finns det två vattenskyddsområden, en inre och yttre vattenskyddszon (se bild nedan). Vattentäkten försörjer cirka 3 000 personer och har en uttagsmängd på omkring 800 m³ per dygn. Inom de närmaste åren ska Örebro kommun leverera dricksvatten till Lekebergs kommun.

Vid planläggning i ett vattenskyddsområden medföljer det ett antal särskilda skyddsföreskrifter som ska säkerställa att marken och grundvattnet inte förorenas. Det innebär att det finns vissa restriktioner gällande hur marken får användas i området. Enligt Föreskrifter för vattenskyddsområde för Lekebergs kommuns vattentäkt i Fjugesta § 2 punkt e får det inte i inre vattenskyddsområde anläggas infiltrationsanläggningar och slutna tankar för hushållspillvatten. I det yttre får det enligt föreskrifter förekomma men kräver godkännande. Befintliga anläggningar skall vara utförda så att grundvattnet ej förorenas.

Strandskydd

Strandskyddet ska upphävas i sin helhet för dammarna.

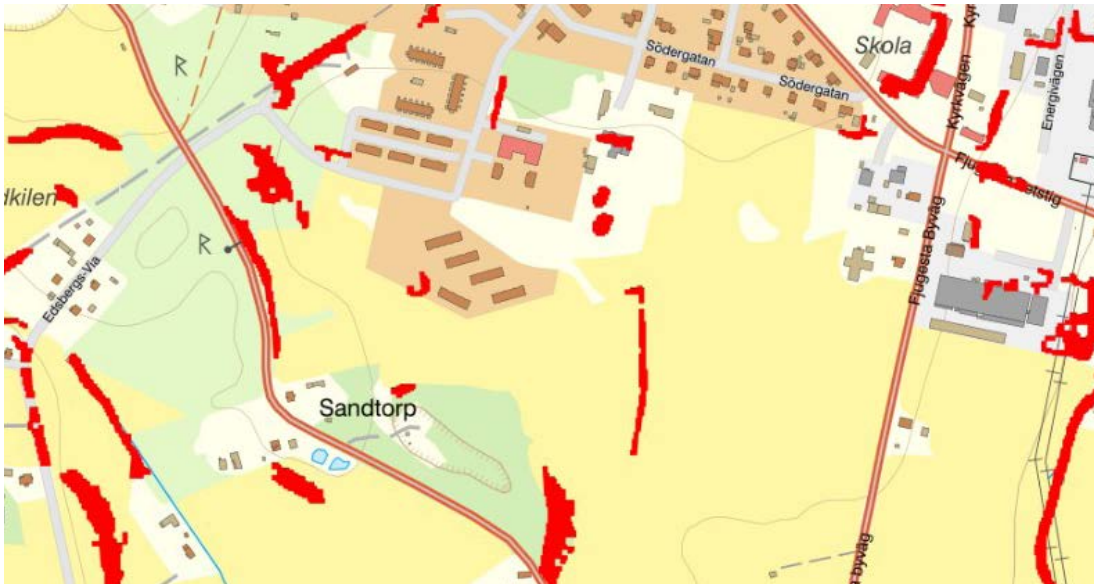
Förorenade områden

Öster om Fjugesta Byväg finns det tre potentiella förorenade områden. Den ena är lokaliserad till fastigheten Fjugesta 5:66 för petroleum och biodrivmedel och den andra på fastigheten Fjugesta 4:60 bedrivs gummiproduktion. Vidare finns det på Fjugesta 5:64 registrerat sågverk utan dopkning/impregnering. På sistnämnda fastigheten, Fjugesta 5:64, har det skett en sanering av föroreningarna.

Nordväst om planområdet på fastigheten Knista-Sanna 1:19 finns det en registrerad avfallsdeponi.



Röda området visar det inre vattenskyddsområdet och området med orange visar det yttre vattenskyddsområdet.



De rödmarkerade zonerna visar områden som är utpekade av SGU karta underlag för ras- och skredrisk.

Risk för ras- och skred

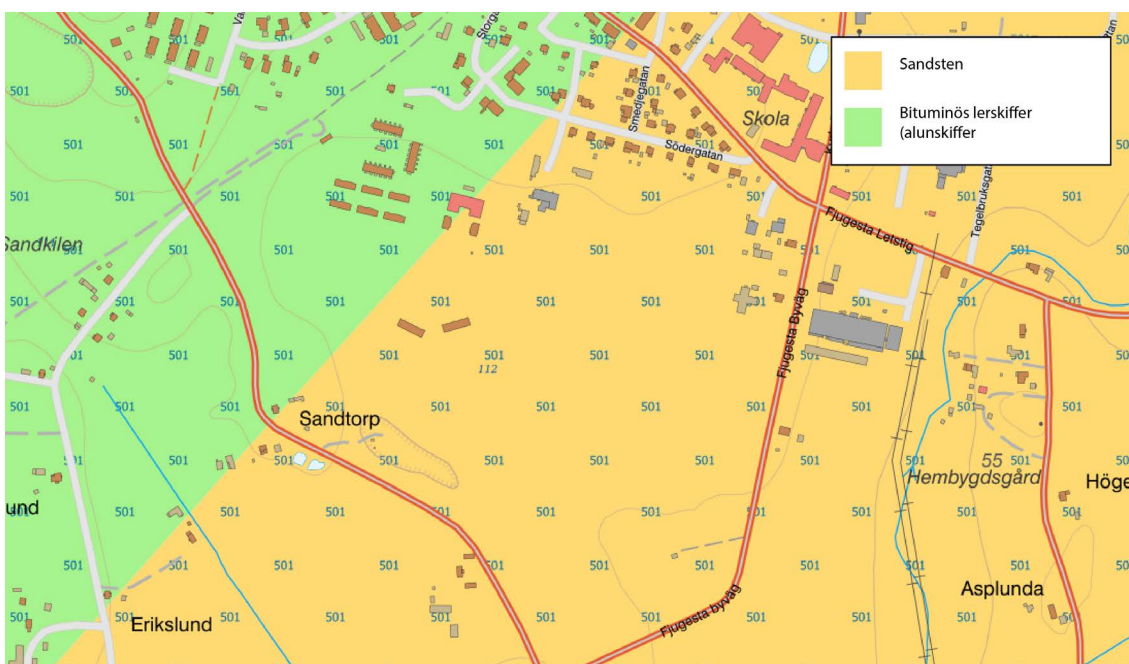
Det finns en del mindre utspridda ytor inom planområdet som är markerade platser för ras- och skredrisk.

Geotekniska förhållanden

I Fjugesta tätort finns alunskiffer i berggrunden vilket innebär att marken inom planområdet också kan innehålla förhöjda radonförekomster.

Enligt SGU:s geologiska jordsartskarta består området av olika typer av lera, isälvsediment och sandig morän. Översiktlig bild över jordarter återfinns nedan.

En översiktlig geoteknisk undersökning av marken genomfördes vid planprocessen för framtagandet av detaljplan Fjugesta 5:2 m.fl. 2015 genomfördes fältundersökningar som bestod av trycksondering på 9 punkter och slagsondering på 7 punkter samt



Utdrag från karta över Jordarter från SGU.

provtagning med skruvborr på en punkt.

Testpunkterna, varav ingen var inom planområdet men i direkt anslutning, visade att jorden bestod av ca 2,0 – 7,0 meter lera med skikt / lager på upp till ca 1 meter av sandig och/eller siltig lera. Under ett ca 0,2 meter tjockt mullhaltigt ytlager var leran mestadels fast till halvfast. De utförda trycksonderingarna visade mycket lös lera ställvis förekommer i upp till som mest ca 1,0 meter tjocka lager. Lagren med sand- och siltinblandning hade låg till medelhög relativ fasthet. Den skiktade lerjorden vilade på fast morän.

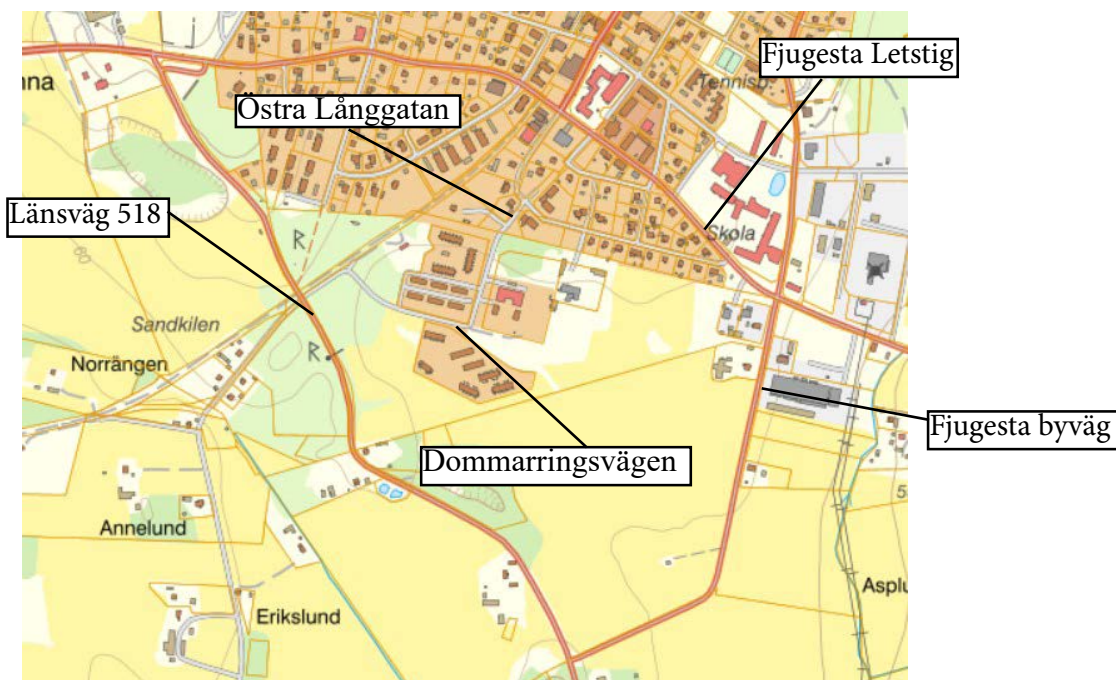
Vid slagsondering har stopp erhållits 2,0 – 9,2 meter under markytan mot förmodad sten, block eller berg och i mycket fast lagrad morän.

Den geotekniska undersökningen visade att marken hade tillräcklig god bärighet för byggnation. Det framgår att enplansbyggnader av betong kan grundläggas med platta under förutsättning att lastkompensation utförs med hjälp av lättfyllning. Två- och treplansbyggnader av betong skulle behövas grundläggas med en stomme av spetsbärande pålar.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området, men i direkt anslutning väster om planområdet finns det tre fornlämningar:

- Väster om planområdet finns det en yta som indikerar att det finns en flatmarksgrav (RAÄ Knista 13:1)
- Norr om flatmarksgraven finns det en kvarlämna av ett vägmärke (RAÄ nr Knista 11:1).
- Väster om planområdet indikeras det att finns rester från en husgrund från en historisk tid (RAÄ Knista 12:1).



Trafik

Trafikläget kring planområdet är följande. Länsväg 518 kommer från Vretstorp och leder fram till Fjugesta Letstig i centrala Fjugesta. Precis innan planområdet finns det en vänganslutning till Fjugesta Byväg som leder igenom östra Fjugesta. I angränsning norr om planområdet finns Dommarringsvägen som ansluter till Östra Långgatan. En förtydligande bild av vägnätet finns ovan.

Länsvägen 518 och Fjugesta Byväg har båda hastighetsbegränsning på 70 km/h och har enligt Trafikverkets Nationella vägdatabas en genomsnittlig årsdygnstrafik på 251-500 fordon. Dommarringsvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Vägen är nyligen anlagd och har inga rapporterade siffror på genomsnittlig årsdygnstrafik (ÅTD).

Under planarbetet med detaljplan för Fjugesta 5:2 m.fl., antagen 2016, gjordes en bedömning att förslaget kan ge upphov till ökad biltrafik, vidare skulle ett fullt utbyggt område beräknas alstra ungefär 800 fordon per ÅTD. Denna är byggd på Trafikverkets siffror gällande trafikmängder på omkringliggande och anslutande gator till planområdet. Tankegångar som gick i planbeskrivningen från detaljplanen som antogs 2016 var att delen från Dommarringsvägen till Östra långgatan skulle utformas på de gåendes villkor, som ett gångfartsområde. Gatan är idag huvudsak utformad för biltrafik men används som ett gaturum där såväl bilar, gående och cyklister samsas.

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 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter.

- 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för bostäder mindre än 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden.

Avsteg från ovanstående riktvärden är:

- Minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) 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 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats överskrids bör den inte göra det med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Planprocessen handlar om att ändra delar av den naturmark som planlades i detaljplanen från 2016 från natur till bostadsändamål. En mindre del av fastigheten Fjugesta 5:76 inkluderas i planområdet. Detta görs för att ta bort en prickmark som finns i den gällande detaljplanen och skapa en enhällig byggrätt. Tillskapa ytterligare byggrätt i området för att förtäta och möjliggöra bostadsbyggelse. För att klara av den ökade trafiken i området som skulle genereras vid en utveckling av området föreslås även en förlängning av Dommaringsvägen och en ny väganslutning mot Fjugesta Byväg.

Planerad bebyggelse

Planförslaget föreslås utformas med likartade planbestämmelser som finns i gällande detaljplan i området, eftersom förutsättningarna bedöms som likartade samt att det aktuella planförslaget är att betrakta som en utvidgning av gällande detaljplanen i området. Med överensstämmande bestämmelser kan en enhetlig gestaltning skapas.

Planförslaget föreslår att i den västra delen av planområdet planera för bostäder och vårdboende. Högsta byggnadshöjd föreslås regleras till 12 meter och största byggnadsarea i procent av fastighetsarean till 30 % samt regleras takvinkeln till 10-45 grader. Vidare regleras ytan med en placeringsbestämmelse som bestämmer att byggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns. Minsta fastighet regleras även till 1000 kvadratmeter.

För att möjliggöra en enhetlig byggrätt för fastigheterna Fjugesta 5:2 och Fjugesta 5:76 kommer remsan med prickmark som finns i detaljplanen Fjugesta 5:2 m.fl. ersättas med byggrätt och bestämmelser som beskriver ovanstående.

I södra delen av byggrätten föreslås att 30 % är högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea. Byggnadshöjden sätts till 12 meter samt regleras takvinkeln till 10-45 grader.



Bilden ovan visar den plats väganslutningen föreslås. Nedan visas föreslagen sträcka där Domar-ringsvägen föreslås förlängas. Ytorna är endast för illustration och visar inte exakta gränser.



Riksintresse

Drumlinområdet är utpekade cirka 150 meter ifrån planområdet. Den åkermark som har tagits i anspråk anses inte utgöra en del i kärnvärdet i det som är kännetecknande för drumlinområdets landskapsbild. Även väkanslutning i östra delen av planområdet bedöms inte heller påverka drumlinområdet eller landskapsbilden.

Jordbruksmark

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 säkerhetsställa viktiga rekreationsintressen.

Brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken brukats. Jordbruksmark som inte brukas idag på grund av exempelvis olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningsvärd. Bedömningen som görs är att produktionsvärdet på den jordbruksmarken som kommunen äger är för låg och läge är för dåligt för jordbruksproduktionen. Jordbruksmarken som tas i anspråk i öst bedöms fortsatt vara brukningsvärd.

I översiktsplanen som antogs 2014 att sedan 2002 har antalet invånare ökat årligen men utslaget över hela perioden 1995-2012 är befolkningsökningen måttliga 250 personer eller 0,2 % per år. I det sammanhanget har befolkningsutvecklingen ökat de senaste åren och de 7 298 invånare som den 31 december 2012 bodde i Lekebergs kommun, visar på en ökning med 75 personer från 2011, eller +1 %. Den officiella befolkningsprognosen för Lekebergs kommun, enligt SCB jan 2012, visar dock på en tämligen snar utplaning av befolkningsstillväxten 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 2018, 8 116 personer i Lekebergs kommun. Därför bedöms det som ett väsentligt samhällsintresse att jordbruksmarken tas i anspråk för att förtäta tätorten med ytterligare bostäder på jordbruksmark som har dåligt läge, samt knyta ihop tätorten med en väkanslutning.

Fjughestas utveckling har nu lett till att den aktuella jordbruksmarken idag är ianspråktagen i stor del i västra delen. Genom att komplettera denna byggnation kan bättre jordbruksmark besparas på andra ställen.

Väkanslutningen har undersökts om den kan förläggas på andra ställen, men ingen bättre lösning ses finnas.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen som utfördes under planarbetet för närliggande detaljplan under året 2015, visade att marken var lämplig för byggnation. Denna undersökning används igen på grund av närheten samt att markens förutsättningar inte skiljer sig åt på SGU:s kartor. Det framgår att enplansbyggnader av betong kan grundläggas med platta samt två- och treplansbyggnader av betong behöver grundläggas med en stomme av spetsbärande pålar.

Bedömningen som görs är att planområdet har god bärighet för byggnation.

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

Trafik och buller

Planförslaget har som syfte att möjliggöra för en väganslutning mellan Fjugesta Byväg och Dommarringsvägen. Därav föreslås markanvändningen naturmark och gata. Denna väganslutning mot Fjugesta Byväg kan sprida ut fordonstrafiken från två håll. Utformningen av gator och utfarter i området bör efterfölja Trafikverkets riktlinjer i handboken VGU (vägar- och gators utformning). De bör anpassas efter trafiksäkra lösningar för såväl biltrafik, gående och cyklister. Utformningen av vägar och gator hanteras inte i detaljplanarbetet utan i ett senare skede vid genomförandet av detaljplanen samt genom lokala trafikföreskrifter.

I planområdets nordvästra kant föreslås ett mindre område planläggas som gata. Detta grundar sig i att i den gällande detaljplanen är planlagd som natur, men vid anläggandet av gatan hamnade den inom natur. En justering efter hur verkligheten ser ut.

Boverket har tagit fram en vägledning, *Hur mycket bullrar vägtrafiken*, som hjälpmedel vid detaljplanering i utsatta bullerområden. Enligt Boverkets vägledning genererar 1220 fordon med en hastighetsbegränsning på 70 km/h cirka 60 dBA vid ett avstånd på 10 meter för att sedan minska till 55 dBA vid ett avstånd på 35 meter. Länsvägen 518 och Fjugesta Byväg har båda hastighetsbegränsning på 70 km/h och har enligt Trafikverkets Nationella vägdatabas en genomsnittlig årsdygnstrafik på 251-500 fordon.

Utemiljöer som anordnas i anslutning till byggnader ska placeras så att den ekvivalenta ljudnivån uppnår kraven i Förordning (2015:216).

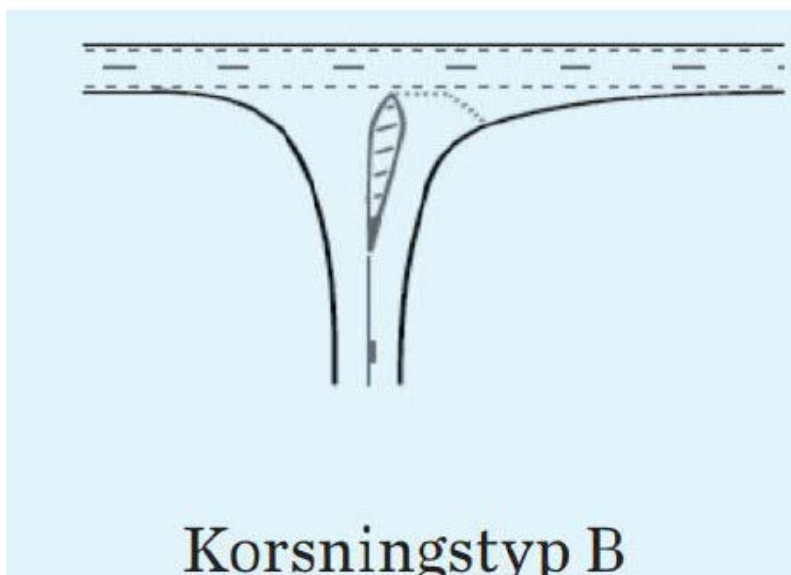
Bedömningen som görs är att det inte krävs några åtgärder för trafikbuller längst länsväg 518, utöver naturmarken som anses möjliggöra en naturlig bullerbarriär

Vretstorpsvägen, är en del av detta allmänna vägnätet, utefter dessa vägar gäller ett så kallat byggnadsfritt avstånd. Detta område sträcker sig generellt 12 meter från vägområdet. På fastigheten Fjugesta 5:5 finns det en befintlig bostad cirka 9 meter från väggkant. Ett område på 12 meter från fastighetsgräns reglerar att det inte får bebyggas närmare, dock innefattas inte befintligt byggnad av detta.

Trafikutredning

Den nya detaljplanen kommer att innebära ökade trafikmängder in och ut från området i Fjugesta södra. Det är således ur ett tillgänglighetsperspektiv lämpligt att fördela trafiken som alstras i området. Som tidigare framkommit pågår det en diskussion inom kommunen om att möjligtvis stänga vägförbindelsen mellan Dommarringsvägen och Storgatan/Södergatan för biltrafik. Vid en eventuell avstängning av biltrafik finns det bara en väg ut ur området. En väganslutning österut är därav positiv för trafikflödet och minska på belastningen på gatunätet väster om det nybyggda området.

Där den nya anslutningspunkten föreslås placeras finns det goda förutsättningar för att göra en korsning då vägen är rak och plan, vilket innebär goda siktförhållanden. Trafikmängderna talar för att korsningen bör utformas enligt korsningstyp B (se bild på nästa sida.).



Utdrag från Trafikutredningen som visar rekommenderad korsningstyp

Enligt Trafikutredningen beräknas Domarringsvägen få en ÅTD på 296 fordon år 2040. För Fjugesta byväg beräknas en ÅTD på 821 år 2040, i denna beräkning ingår den tillkommande trafiken från den nya anslutningen.

Förorenade områden

Planområdet angränsar till fyra potentiellt registrerade förorenade områden. Det förorening finns på fastigheten Fjugesta 5:64 vid det nordöstra hörnet av planområdet. På fastigheten har tidigare bedrivits sågverk utan doppling/impregnering. Marken i anslutning till denna fastighet har undersökts och åtgärder ska vidtas för att marken ska vara lämplig för planerad användning. Vid planområdets nordvästra hörn ligger en gammal deponi med riskklass 1. Det går inte att helt utesluta att eventuella föroreningar kan påverka befintlig mark och grundvattnet inom delar av planområdet. Potentiella förorenade områdena på fastigheterna Fjugesta 5:66 och 4:60 bedöms inte påverka byggrätten för bostäder. Detta grundar sig i avståndet från planområde och förorening.

Natur

Planförslaget tar fasta på den naturvärdesinventering som gjordes i ett annat planarbete, men även den nya inventering som gjordes under planprocessen. Alla bevarandevärda naturvärden som hittades kommer planläggas som naturmark. Förutom en mindre del av åkerholmen som planläggs inom kvartersmark, men som skyddas. Följaktligen kommer allén, diken och ädellövskogen skyddas med naturmark. I västra delen av området finns det även en rullstensås som har tagits i beaktande och återfinns bland naturvärdena. Denna skyddas av samma planlagda naturmark. Skogspartiet i södra delen av planområdet kommer inte föreslås som naturmark, utan marken är föreslås som kvartersmark med möjlighet att exploatera.

Cirka 1,2 hektar kommunalägd åkermark och cirka 0,6 hektar åkermark som ägs privat föreslås tas i anspråk. Den privata marken föreslås planläggas som gata och naturmark. Detta för att möjliggöra anslutningsvägen från Fjugesta Byväg till Domarringsvägen.

Om ovannämnda biotopskyddade miljöer påverkas av planförslaget krävs en

biotopskyddsdispens som söks hos Länsstyrelsen, antingen inom planprocessen eller innan exploatering sker.

För att skydda åkerholmen regleras ytan som åkerholmen omfattar med, N1, *bevara markens höjd och vegetationens karaktär får inte ändras. Vegetation och markskikt får inte tas bort eller skadas.* Inom detta område ska naturen bevaras i så ursprungligt skick som det går. Inom n1 får dock sly röjas, mindre kompletterande planteringar med för platsen naturliga arter får göras.

Vattenskyddsområde

Planområdet faller inom både primära och sekundära delen av vattenskyddsområdet. För att exploatering av området inte ska ha för stor påverkan på grundvattentäkten ska dagvatten omhändertas lokalt och renas i grönytor såsom markbäddar. Vattenskyddsområdet planeras att tas bort när dricksvatten levereras från Örebro kommun.

Dagvatten

Delar av planområdet är beläget inom befintligt vattenskyddsområde. Detta ska upphöra, men i enlighet med de vattenföreskrifter som finns kommer kvartermarken regleras med att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten genom grönytor eller fördröjningsmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet.

Vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter finns i direkt anslutning till planområdet.

En vatten- och avloppsledning finns inom planområdet och föreslås vara kvar i befintligt läge.

El och tele

Planområdet avses anslutas till befintliga el- och teleledningar.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen inom planområdet ska utökas och anpassas efter gällande riktvärden. Byggherren/fastighetsägaren ska vidta åtgärder för att tillgodose behovet. Rekomenderade minsta kapacitet i markbrandposter är 600-900 liter per minut med maximalt inbördes avstånd av 250-400 meter.

Teknisk försörjning

Vid förflyttning och åtgärder för att skydda befintliga ledningar och telekablar bekostas detta av exploatören.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att markanvändningen förändras i stora delar från den gällande detaljplanen som antogs 2016. Planlagd natur förändras till kvartersmark för bostadsändamål. En mindre planlagd yta prickmark försvinner ifrån gällande detaljplan och gör att byggrätten överlappar med planförslaget och gällande detaljplan. Befintliga naturvärden skyddas i form att dessa hamnar inom naturmark. Jordbruksmark kommer övergå till att bli kvartersmark och möjliggörs för exploatering för bostadsbebyggelse. Landskapsbilden kommer påverkas, men inte i den utsträckningen att det bedöms medföra en förändrad landskapsbild. Lekebergs kommun växer och förtätning av aktuellt planområde bedöms som rimligt.

En trafikökning väntas när bostadsområdet byggs ut och i dagsläget finns det utfart mot Vretstorpsvägen samt genomfart via Östra Långgatan. Vid ytterligare etablering, i form av detta planförslag, krävs det en utfart öster ut.

Organisatoriska frågor

Sydnärkes Byggförvaltning ansvarar för planarbetet på uppdrag av Lekebergs kommun.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i sin helhet av Lekebergs kommun.

Vid genomförandet av detaljplanen bekostar fastighetsägaren förändringar i form av lantmäteriförrättning av upphävande av ledningsrätt.

Tidplan

Planförslaget beräknas kunna antas under våren 2020. Tidplanen utgör en preliminär bedömning och kan komma att ändras under planarbetets gång.

Samråd: Höst 2019

Granskning: Vår 2020

Antagande: Vår 2020

Laga kraft: Sommar 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Lekebergs kommun är huvudman för allmän platsmark.

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. Kommunen har särskilt ansvar att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende allmänplatsmark.

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

konsekvenser de kan få i konsekvensbeskrivningen nedan.

All mark som inte ägs av staten kan bli föremål för expropriation. Tanken med lagstiftningen är att det allmännas möjlighet till expropriation skall leda till frivilliga överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägaren. Ofta träffas en uppgörelse om försäljning av mark utan att kommunen behöver ta till något tvångsförfarande. Expropriation kan enligt svensk lag beviljas om speciella allmänna ändamål föreligger, till exempel gäller detta för allmän platsmark inom detaljplaner med kommunalt huvudmannskap.

I planförslaget föreslås det att en förlängning av Domarringsvägen samt naturmark kan ske på en privat fastighet i öst. Med stöd av detaljplanen föreslås del av fastighet Fjugesta 1:9 övergå till en kommunal fastighet och således kommunalt ägarskap. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Övertagandet av den allmänna platsmarken kan alltså ske frivilligt eller med tvång. Kommunen är också skyldig att lösa in den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Fjugesta 5:2	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och föreslås avstyckas för nya fastigheter.
Fjugesta 5:76	Fastigheten föreslås bestå.
Fjugesta 1:9	På del av fastigheten föreslås allmänplats, natur och väg. Med stöd av detaljplanen har kommunen rätt att lösa in den allmänna platsen. Gatan och naturmarken föreslås sammanfogas med Fjugesta 5:2.
Fjugesta 5:5	Fastigheten föreslås bestå, men fastigheten har inte varit planlagd sedan innan och kommer få en bestämmd byggrätt i enlighet med plankartans bestämmelser.

Konsekvenser för rättigheter inom planområdet

I västra delen finns en ledningsrätt för råvatten, 18-kv 1388.1. Denna ledningsrätt ska avvecklas.

Det östra servitutet i kvartersmarken är ett avtalsservitutet för vatten- och avlopp, 18-IM1-83/3596 . Detta servitut ska bestå.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning.

Patrik Igelström
Planarkitekt

Lars Johansson
Förvaltningschef



