

## Sydärkes Bygghövaltnng

## Kommunstyrelsen Lekebergs kommun

Handläggare  
Fanny Germer  
Planarkitekt  
Sydärkes Bygghövaltnng

Dnr:  
Datum: 2019-10-28

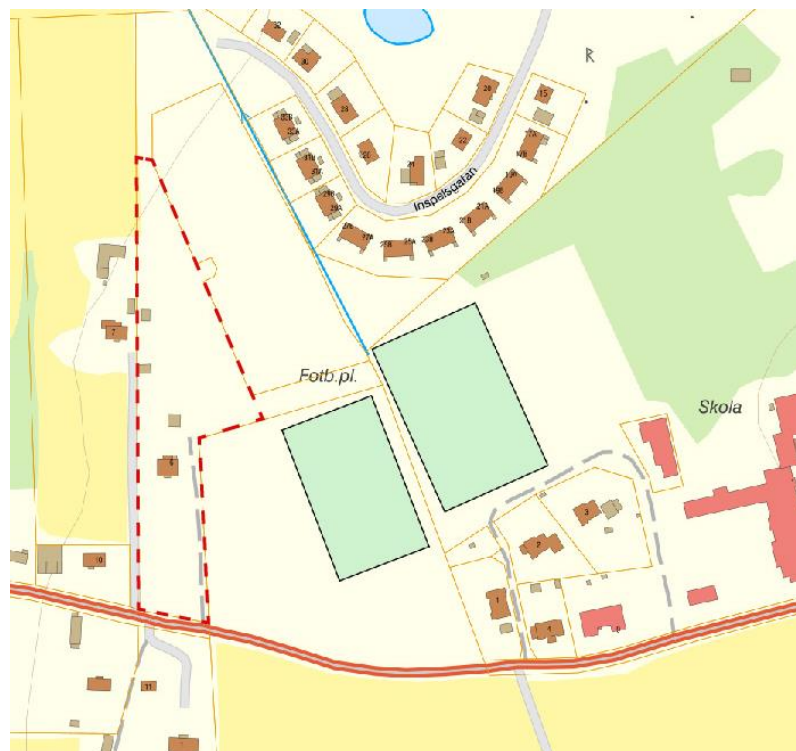
## Ansökan om planbesked – Fastighet Sälven 1:35 Lekebergs kommun

### **Sammanfattning**

En ansökan om planbesked inkom 2019-10-14 för fastighet Sälven 1:35 i Lekebergs kommun. Sökande avser upprätta rad-, par- eller kedjehus. I ansökan framförs även att man vill bygga ett Ica nära med apotek mm.

### **Området**

Området ligger i direkt anslutning till de centrala delarna av Lanna. I områdets sydöst återfinns skola samt idrottslokal och fotbollsplaner. Området utgörs idag av jordbruksmark och har lantbruksbebyggelse i områdets väster. Det finns även en hästgård väster om området.



*Ungefärlig avgränsning visas  
med röstreckad linje*

## **Redogörelser**

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras, eller upphävs eller att områdesbestämmelse ändras eller upphävs, ska kommunen, enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), i ett planbesked redovisa sin avsikt i fråga om att inleda en sådan planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen enligt 5 kap 3 § PBL i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Innan arbetet med detaljplanen påbörjas bör ett planavtal, som reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande, tecknas mellan markägaren och kommunen.

Under planarbetet har kommunen rätt att pröva de planfrågor som man anser nödvändiga för ett eventuellt planförslag. Det innebär att kommunen kan upprätta ett planförslag som är oberoende av eventuella tidigare skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked.

Kommunen ska ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som ansökt inte kommer överens om något annat. Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen har rätt att ta ut en avgift för beslut om planbesked.

## **Ärendet**

Sökande inkom med ansökan om planbesked för fastighet Sälven 1:35 där man önskar möjliggöra för rad-, par- och kedjehus samt Ica nära med apotek. Bostadsbebyggelsen önskas enligt ansökan lokaliseras till de norra delarna av området och centrumbebyggelsen till de södra delarna.

Området är inte detaljpanelagt sedan tidigare men angränsar till *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna golf resort* som vann laga kraft 2017-07-08. Detaljplanen skapar möjlighet för bostadsbebyggelse.

I nuläget kan följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

- ***Strandskydd***

Fastighetens norra del berörs av strandskydd. Enligt bilagan till ansökan om planbesked är det i dagsläget inte planerat att bebygga den del av fastigheten som berörs av strandskydd. Finns det senare en vilja att exploatera detta område kommer strandskyddet behöva upphävas i detaljplan.

- ***Riksintresse naturvård***

Hela området berörs av riksintresse för naturvård och består av Latorpsplatån. Latorpsplatån utgörs av 75 meter platåer som består av sandsten, lersten, alunskiffer och kalksten (kambroordoviciska sedimentbergarter). I kanterna av platån är vegetation och flora tydligt påverkade av berggrundsmaterialet och det finns ett rikt inslag av ädellövskog. Karaktäristiska växter för Latorpsplatån är skogsstarr och guckusko.

Förutsättningar för bevarandet är att ädellövsbogen skyddas samt fortsatt jordbruk och restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker. Området för Latorpsplatån kan påverkas negativt av bland annat minskat/upphört jordbruk, bebyggelse, luftledningar samt vägdragningar.

- ***Värdetrakt ädellövskog***

Området ingår i värdetrakt för ädellövskog.

- ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar inom området eller i direkt anslutning till området. Det finns registrerade fornlämningar nordöst om området. Det finns även flera platser där det förekommit fornlämningar i tidigare bebyggda områden. På grund av områdets närhet till tidigare fyndplatser kan en arkeologisk undersökning krävas vid framtagande av ny detaljplan.

---

- **Jordbruksmark**

Området är placerat på jordbruksmark som är skyddat enligt 3 kap 4§ i miljöbalken. Där framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det krävs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken har brukats. Det är inte markägaren som bestämmer om marken är brukningsvärd eller inte och mark som inte brukas på grund av olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningsvärd med hänsyn till framtida behov.

För fastigheten bedöms de södra och mellersta delarna inte lämpa sig för ett rationellt jordbruk då det är starkt begränsat av kringliggande bebyggelse samt bostäder som delar upp marken i flera mindre delar som är svårt att bruka effektivt.

Jordbruksmarken i den norra delen av fastigheten bedöms inte svår att bruka och bör därmed vara fortsatt avsatt för jordbruk och därför inte exploateras.

- **Hästverksamhet**

Enligt Boverkets rapport *Vägledning för planering för och invid djurhållning* från 2011 framförs att förhöjda värden av hästallergen kan uppmätas i närområden till stall och hagar med att det efter 50 – 100 meter från källan var mycket låga och under detektionsgränsen. Spridningen är dock beroende av de lokala faktorerna så som landskapets utseende, vindriktning mm.

Hästverksamhet finns i direkt anslutning till områdets västra del vilket innebär att det är närmre än 50 meter mellan föreslagen placering av bostäder samt butik och hästar.

### ***Ställningstaganden Sydnärkes Byggförvaltning***

En planläggning för centrum med handel bedöms olämpligt på grund av områdets placering då en trafiksäker situation bedöms svår att uppnå med besökare samt varutransporter av olika slag.

Planläggning för bostäder bedöms lämpligt men det behöver övervägas om man i Lekebergs kommun vill ha bostäder här eller låta den hästgård som finns vara kvar och fortsatt i drift. Om planläggning sker för bostäder så nära hästgården kommer hästgården att behöva avvecklas tids nog.

Om man i Lekebergs kommun vill planlägga för bostäder här och därmed tvinga hästgården till avveckling kan ett samlat grepp tas då fastighetsägare i närheten visat intresse för planläggning. I närheten till fastigheten Sälven 1:35 finns en pågående detaljplan för bostäder, detaljplan för Sälven 1:39 och Sälven 1:41.

### ***Bilagor***

Ansökan om planbesked

---

Fanny Germer  
Planarkitekt  
Sydnärkes Byggförvaltning

---

Lars Johansson  
Förvaltningschef  
Sydnärkes Byggförvaltning