

Detaljplan för fastighet Fjugesta 5:76 m.fl. (Fjugesta södra) Lekebergs kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är beläget i södra delen av Fjugesta tätort. Det sträcker sig söder om Domarringsvägen och öster om Vretstorpsgatan samt även en mindre del av planområdet återfinns vid Fjugesta byväg. Syftet med planläggningen är att komplettera den detaljplan som antogs under 2016 med ytterligare möjligheter att bygga bostäder sydväst om den antagna detaljplanen. I planförslaget föreslås även en väganslutning mellan Domarringsvägen och Fjugesta byväg.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden mellan 2020-10-23 och 2020-11-18. 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 Sydnärkes hemsida. Efter granskningen har 6 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnad Sydnärke.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2020-11-19
2. Lantmäteriet	2020-11-18
3. Trafikverket	2020-11-10
4. Sydnärkes Miljönämnd	2020-11-17
5 E.ON Energidistribution AB	2020-11-18
6. Vattenfall Eldistribution AB	2020-11-17



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 frågor som berör människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att redovisningen kring föroreningsituationen behöver kompletteras i några frågor. Kommunen behöver redovisa om testningen av råvattnet ger en representativ bild och täcker upp för eventuell spridning av potentiella föroreningar från deponiområdet till planområdet. Det behöver redovisas vilka parametrar som testas av råvattnet samt om det är relevanta parametrar som testas i förhållande till förväntade föroreningar från deponin. Finns andra provtagningsresultat att jämföra med, t.ex. av eventuellt lakvatten från deponin?

När kommunen slutar att använda Fjugestas vattentäkt, kan detta påverka grundvattenflödet och eventuellt spridning av föroreningar. Kommunen behöver göra en bedömning om detta kan påverka aktuellt planområde avseende eventuell föroreningspåverkan framöver.

Trafikbuller

Sedan samrådsskedet har gatuanslutningen mot Fjugesta byväg flyttats norrut i planförslaget. Gatan lokaliseras då mellan två befintliga bostäder. Vid ny- eller ombyggnation av vägar är det riktvärdena som anges i proposition 1996/97:53 som ska följas och inte de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver redovisas och motiveras om riktvärden för trafikbuller klaras för dessa bostäder.

Redovisningen behöver innehålla information om beräknade trafikmängder på den nya gatan (utifrån lämpligt prognosår) och planerad hastighetsgräns.



Råd enligt 2 kap. PBL

Trafiksäkerhet

I den nordöstra delen av planområdet planeras en förlängning av Dommarringsvägen som ska anslutas till Fjugesta Byväg, väg 524. Länsstyrelsen vill uppmärksamma Trafikverkets synpunkter (yttrande 2020-11-10) om att ett avtal angående anslutningen ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Naturvård

Om biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet, t.ex. allé, åkerholme och öppet jordbruksdike, riskerar att skadas i samband med exploatering måste dispens från det generella biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen innan området exploateras. Länsstyrelsen rekommenderar att dispens söks inom planprocessen då dispensprövningen kan påverka detaljplanens utformning och möjligheten att genomföra detaljplanen. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

Planbestämmelser

I en detaljplan ska kommunen, enligt 4 kap. 5 § PBL, bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. Mot bakgrund av detta bör utformningen av naturmarken preciseras med egenskapsbestämmelser på plankartan.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med en hydrogeologisk utredning

Planhandlingar kompletteras gällande trafikbuller.

Kontakt med Trafikverket har inletts.



2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.
- Angivelse om gatunamn saknas i grundkartan

Initiativ till bildande av ledningsrätt/servitut

På s. 23 framgår att ledningsrätt eller servitut normalt behöver upplåtas inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det som kan förtydligas är vem som ansvarar för att ta initiativ och bekosta bildandet av en sådan rättighet i samband med planens genomförande.

Ledningar inom VA-systemet

På s. 21 i planbeskrivningen framgår att det finns ledningar inom planområdet, inom Va-systemet som upphört att användas. Kommunen behöver tydliggöra varför bedömning gjorts att de ska ligga kvar och inte tas bort. Om u-område endast lagts ut för att trygga oanvända ledningar, uppfattar lantmäteriet att u-området innebär ett övervägande hinder för byggrätten. Eller är tanken att ledningarna ska tas i bruk i samband med att planområdet ska anslutas till kommunen VA?

Det behöver sammanfattningsvis göras en tydligare beskrivning av hur tillgången till kommunens VA ska lösas eftersom flera nya fastigheter kommer bildas inom planområdet. Det är bra att beskriva hur varje enskild fastighet ska få tillgång, exempelvis om det ska ske via en separat förbindelsepunkt eller via en gemensamhetsanläggning som ansluta på den punkt som ligger i anslutning till planområdet.

Kommentar:

Grundkartan förbättras i enlighet med råden ovan.

Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna *Konsekvenser för rättigheter inom planområdet* och *Vatten och avlopp*.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket lämnade synpunkter angående anslutningen till Fjugesta Byväg under förra granskningsskedet. Anslutningen har därefter omlokaliserats till en mer trafiksäker plats. Trafikverket informerar att avtal angående anslutningen ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Kontakt inleds med Trafikverket gällande detta avtal.

4. Sydnärkes Miljönämnd

Sammanfattning:

Från ett naturperspektiv anses inte vägen vara lämplig placerad då åkerholmen och det öppna diket har påtagliga naturvärden och fungera som viktiga restbiotoper, spridningskorridorer och livsmiljöer för många växt- och djurarter. Åkerholmen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Åtgärder inom biotopskyddsområde är inte tillåtna och dispens måste ansökas hos länsstyrelsen det finns särskilda skäl till att skada naturmiljön

Kommentar:

Åkerholmen påverkas endast delvis. En mindre del kan krävas att den flyttas på. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

5. E.ON Energidistribution AB

Sammanfattning:

Vi E.ON har önskat ett E område och har också fått ett sådant markerat i plankartan, om ytterligare nätstation behöver placeras ut inom området för bostäder/vård som vi i dag inte vet, behöver plankartan kompletteras med ett generellt E för att ha ett stöd om situation uppstår ?

I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Ingen ytterligare bostadsbyggnation finns i idag planerad. Bedömningen görs att det inte krävs ytterligare e-område.



6. Vattenfall Eldistribution AB

Sammanfattning:

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Fjugesta 5:76 m.fl. (Fjugesta södra) Lekebergs kommun, Örebro län.

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

- Planhandlingar kompletteras gällande *trafikbuller, konsekvenser för rättigheter inom planområdet och vatten och avlopp* samt *biotopskydd*.
- Planbeskrivningen kompletteras med en hydrogeologisk utredning
- Kontakt med Trafikverket har inletts för att skriva avtal.

- Grundkartan förbättras efter råden från Lantmäteriet.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnad Sydvärke

Patrik Igelström

Fredrik Idevall

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef