



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 2020-02-24 och 2020-03-18. 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 bygghälsöns hemsida. Efter granskningen har 9 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes Bygghälsö.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2020-03-24
2. Lantmäteriet	2020-03-13
3. Trafikverket	2020-03-12
4. Sydnärkes Miljönämnd	2020-03-13
5. Postnord	2020-03-02
6. E:on	2020-03-24

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

2020-10-02

7. Vattenfall	2020-02-27
8. Örebro kommun	2020-02-25
9. Fastighetsägare 1	2020-03-16

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 tillfredställande sätt i enlighet med som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Förorenade områden

Länsstyrelsen framför att det i planbeskrivningen anges att det finns förorening på fastighet Fjugesta 5:64 vid det nordöstra hörnet av planområdet. Marken i anslutning till denna fastighet har undersökts och åtgärder ska vidtas för att marken ska vara lämplig för planerad användning. Vidare anges att det vid planområdets nordvästra hörn ligger en gammal deponi med riskklass 1 och att det inte går att helt utesluta att eventuella föroreningar kan påverka befintlig mark och grundvattnet inom delar av planområdet.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver förtydligas angående resultatet av de undersökningar som har genomförts samt planerade åtgärder på fastigheten Fjugesta 5:64 och ev. i planområdet. Det behöver även tydligare framgå om kommunen bedömer att föroreningarna vid det f.d. sågverket samt deponin påverkar lämpligheten av planerad markanvändning inom planområdet eller inte. Det behöver därmed tydligare framgå om kommunen bedömer att det finns risk att föroreningar finns inom planområdet. Kommunens bedömning behöver tydligt motiveras.

Bedömningen behöver bl.a. motiveras utifrån grundvattenriktning. Enligt underlag i Länsstyrelsens databas över potentiellt och konstaterat förorenade områden (EBH-stödet) påvisas att bedömd grundvattenriktning är sydöstlig, samt att både vattenskyddsområde och Askersundsåsen breder ut sig från nordvästlig mot sydöstlig riktning och därmed berör planområdet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Trafiksäkerhet

I nordöstra delen av planområdet planeras en förlängning av Dommarringsvägen till Fjugesta Byväg, väg 524. Länsstyrelsen vill uppmärksamma Trafikverkets synpunkter om att utfarten ska utformas enligt VGU och förskjutas söderut i förhållande till utfarten från industrin på andra sidan vägen för att säkerställa en god trafiksäkerhet på platsen. Alternativt bör utfarten från industrin flyttas eller stängas. Utfarten i planförslaget är planerad som en korsningstyp B vilket innebär att den är bred till

utformningen, vilket även utfarten från industrin är. Utfarterna ligger inte direkt emot varandra utan är aningen förskjutna gentemot varandra. Detta innebär, i kombination med de breda utfarterna, att korsningen kan komma att upplevas som rörig och osäker för bilister och att trafiksäkerheten på väg 524 försämras.

Naturvård

Länsstyrelsen framför att 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.

Jordbruksmark

Planområdet består till stora delar av jordbruksmark. Jordbruksmark är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får, enligt 3 kap. 4 § MB, 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

För att ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark ska vara tillåtet behöver kommunen göra en bedömning av möjligheten att lokalisera den planerade bebyggelsen på annan plats. Enligt propositionen 1985/86:3 anses en alternativ lokalisering vara möjlig om exploateringsföretaget är fullt godtagbart från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt. Planförslaget strider visserligen inte mot översiktsplanen, men för att göra den slutgiltiga avvägningen mellan behovet av bostäder/vård och bevarande av jordbruksmarken bör kommunen beskriva om motivera en exploatering på platsen utifrån ett resonemang om varför just detta område väljs i jämförelse med andra områden som i kommunens översiktsplan pekas ut som utbyggnadsområden för bostäder.

Beskrivningen av den aktuella jordbruksmarken bör utifrån ovanstående utvecklas till att beskriva jordbruksmarkens värden och betydelse för livsmedelsförsörjningen. Redovisningen i planbeskrivningen utgår från ett exploateringsperspektiv där intresset av att exploatera jordbruksmarken är i fokus. Intresset av att bevara jordbruksmarken beskrivs inte lika ingående vilket gör det svårt att göra en avvägning mellan de olika intressena.

Vidare har det inte gjorts någon analys av vad lokaliseringen innebär för kvarvarande arealer av jordbruksmark. Det är viktigt att kvarvarande arealer av jordbruksmark möjliggör ett fortsatt brukande. Risken finns annars att jordbruksmarken splittras upp och inte längre kan brukas på ett ekonomiskt hållbart sätt. Detaljplanen kan i så fall innebära att en större andel jordbruksmark går förlorad än enbart den del som ligger inom planområdet. Planbeskrivningen bör därför även kompletteras med en analys av påverkan på kvarvarande jordbruksarealer och ett tydliggörande om planen bidrar till en olämplig ägosplittring.

I planbeskrivningen anges att den aktuella jordbruksmarken i västra delen av planområdet har lågt produktionsvärde samt att läget är för dåligt för jordbruksproduktionen. Länsstyrelsen vill framhålla att även jordbruksmark med låga produktionsvärden ska anses vara brukningsvärda.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att egenskapsbestämmelsen om skydd mot störningar i stället bör anges som en utformningsbestämmelse och betecknas f på plankartan. Då bestämmelsens formulering ”samt så att 70 dBA maximal ljudnivå helst inte överskrids...” är otydlig anser Länsstyrelsen att den behöver ändras till ”samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids...”.

Länsstyrelsen anser att det på användningsområde för bostäder och vård är lämpligt att införa prickad mark mot fastigheten Fjugesta 5:76 samt på området med egenskapsbestämmelsen n₁.

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

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras gällande föreningar

Vägsträckningen föreslås mer norr ut.

Planhandlingarna kompletteras med motivering gällande jordbruksmark

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Delar av planen som bör förbättras

Planområde helt eller delvis ingå i kommunens verksamhetsområde?

I planbeskrivningen har Lantmäteriet inte kunnat information om planområdet helt eller delvis kommer ingå i kommunens verksamhetsområde. På s. 20 i planbeskrivningen under rubriken ”vatten och avlopp” anges att det finns en anslutningspunkt till kommunalt VA i direkt anslutning till planområdet. Det som behöver förtydligas är hur varje ny fastighet ska få tillgång till det kommunala Va-systemet. Är tanken att Va-systemet ska byggas ut så att det finns en förbindelsepunkt vid varje ny fastighetsgräns, eller är det aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för VA som i sin tur ska ansluta på den kommunala anslutningspunkten?

Fastighetskonsekvensbeskrivning

På s. 22 i planbeskrivningen har det gjorts en bra början på en fastighetskonsekvensbeskrivning, men för att belysa samtliga konsekvenser för varje respektive fastighet så behöver konsekvensbeskrivningen utvecklas. Exempelvis står det på Fjugesta 5:76 att ”fastigheten föreslås bestå”, vad innebär det?

Lantmäteriet anser att konsekvensbeskrivningen behöver utvecklas ytterligare för varje respektive fastighet, så att berörda fastighetsägare förstår vad vare planbestämmelse får för konsekvenser.

Belägenhet på avtalsservitut för VA

På s. 22 i planbeskrivningen står att avtalsservitut för ledning akt: 18-IMI-83/3596 finns placerad i planområdets östra del och ska bestå. Det är oklart om avtalsservitut ligger inom det utlagda u-området i planen eller om ledningen har en annan sträckning. Det skulle behöva förtydligas.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras och motiveras tydligare gällande fastighetskonsekvenser.

Planområdet kommer ingå kommunens verksamhetsområde. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket framför att man under samrådet lämnade följande synpunkter gällande anslutningen till Fjugesta Byväg (väg 524): *I den nordöstra delen av detaljplanen planeras en förlängningen av Dommarringsvägen till Fjugesta Byväg (väg 524). Trafikverket önskar lämna liknande synpunkter som lämnades till detaljplanen Fjugesta 5:2 m.fl. då utfarten redovisades även i den detaljplanen i granskningshandlingarna. Utfarten ska utformas enligt VGU för att säkerställa en god trafiksäkerhet på platsen. Korsningen bör även förskjutas i förhållande till utfarten från industrin på andra sidan vägen för att undvika en fyrvägskorsning. Alternativt att utfarten för industrin flyttas.*

Utfarten är till granskningen fortsatt lokaliserad på samma plats i plankartan. Trafikverket vidmakthåller att utfarten ska förskjutas söderut, alternativt att den sydligaste utfarten från industrin mitt emot stängs. Den önskade utfarten är planerad som en korsningstyp B vilket innebär att den är bred till utformningen, vilket även utfarten från industrin är. Utfarterna ligger inte mitt emot varandra utan är aningen förskjutna gentemot varandra. Detta i samband med de breda utfarterna kommer medföra att korsningen kan komma att upplevas som rörig och osäker för bilister. Trafikverket anser att ett antagande av detaljplanen i dess nuvarande form kommer försämra trafiksäkerheten på väg 524.

Kommentar:

Planhandlingarna revideras och utfarten förflyttas norr ut. Ingen fyrvägskorsning föreslås.

4. Sydnärkes Miljönämnd

Sammanfattning:

Gällande resonemang ang. förorenade områden (sida 18) så bedömer inte miljöförvaltningen att avståndet är tillräckligt för att utesluta eventuell risk för förorening inom byggområdet. Med då grundvattenströmningen högst troligt är i syd-sydvästlig riktning bort från planområdet så bedöms riskerna vara mindre i detta fall.

Inom det norra området är det i plankartan gulmarkerat men markerat n1. Ett förtydligande om att det ska vara naturmark eller bostäder behövs. Om det är bostäder så innebär detta att den norra delen av en åkerholme kommer byggas bort vilket skulle innebära att biotopskyddsdispens krävs.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras gällande föroreningar och grundvatten.

NI området är till för att skydda åkerholmen.

5. Postnord

Sammanfattning:

Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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.

Kommentar:

Noteras.

6. E.ON

Sammanfattning:

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

E.ON har ett önskemål om att placera ut en nätstation på föreslagen plats, se bifogad plankarta. Det är dock osäkert om ytterligare utplacering av nätstation är nödvändig.

Vidare bifogas en karta med område utpekade i sydvästra delen av planområdet.

Kommentar:

E-område (transformatorstation) läggs in i sydvästra planområdet.

7. Vattenfall

Sammanfattning:

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Fjugesta 5:76 m.fl. och lämnar följande yttrande.

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

Kommentar

Noterat

8. Örebro kommun

Sammanfattning:

Tekniska nämnden i Örebro kommun har inga synpunkter på granskningsförslaget för aktuell detaljplan.

Kommentar

Noterat

9. Fastighetsägare 1

Sammanfattning:

Fastighetsägare 1 framför att det i kommunens översiktsplan går att läsa ”Att bedömningen har gjorts att det är bättre att satsa befintliga resurser på de företag som redan finns i kommunen och ta hand om dem så att de trivs och kan växa”. ”Drygt hälften av befolkningen bor utanför de tre tätorterna och många driver lantbruk med olika inriktningar och en bärkraftig landsbygd anses därför vara av yttersta vikt för kommunens framtid”. ”Kommunen ska verka för att ett såväl ekonomiskt som ekologiskt hållbart jord- och skogsbruk kan fortsätta utvecklas inom kommunen”.

Fastighetsägare 1 anser att planförslaget inte har beaktat ovanstående.

Fastighetsägare 1 påpekar miljöbalkens 3 kap. 4 § ”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”. Fastighetsägare 1 framför att det i översiktsplanen tas aktuella områden norr och väster om Fjugesta upp som främst är aktuella för bebyggelse av fastigheter.

Fastighetsägare 1 anser att det i planförslaget inte nämns de överväganden som gjorts för att ta jordbruksmark i anspråk, söder om Fjugesta utifrån att exploatering av jordbruksmarker ska undvikas och annan mark i första hand exploateras. Under samtal med tjänstemän på Lekebergs kommun har det framkommit att det finns planer på exploatering av jordbruksmark i närliggande område till Fjugesta 5:76. Jordbruksmarken brukas idag och ingår i Fjugesta 1:9. Marken omgärdas av Fjugesta Byväg och är i privat ägo. Detta omnämns inte i planförslaget.

Fastighetsägare 1 framför att det i planförslaget uppges att det finns god tillgång till jordbruksmarker i östra delen av kommunen. Fastighetsägare 1 ställer sig frågande till om det är ett skäl för att ta jordbruksmark i anspråk från en enskild markägare som bedriver jordbruk.

Fastighetsägare 1 påpekar att tillgång på jordbruksmarken måste ses globalt och inte lokalt till Fjugesta. I översiktsplanen för kommunen går att läsa: ”I Lekeberg kommun finns en vana av bilburenhet även för kortare sträckor. Kommunen bör främja en fysisk planering som uppmuntrar ett minskande bilanvändande”

Fastighetsägare 1 framför att det i trafikutredningen som gjordes av WSP har haft i uppdrag att utreda anslutning till Fjugesta Byväg. Utifrån detta har man helt uteslutet att utreda den befintliga vägförbindelsen mellan Domarringsvägen och Storgatan/Södergatan. I och med detta har inte alternativa lösningar utretts innan Lekebergs kommun ska ta jordbruksmark i anspråk.

Trafikutredningen är därmed inte komplett då den endast utgår från två vägförbindelser varav den ena vägförbindelsen inte finns i dagsläget. Trafikutredningen eller planförslaget har inte gjort analys på att använda befintliga vägen via 518 och ta sig runt området till Fjugesta Byväg som ger en längre väg på 1,5 km.

Det framkommer inte var trafiken över Fjugesta 1:9 ska syfta till. Att öka trafiken till Örebro på Letstigen kan inte vara särskilt bra ut trafiksäkerhetssynpunkt både gällande risk för vilt, utfarter och långsamgående fordon såsom traktorer med olika typer av redskap. Att välja vägen till centrum gör att trafiken ökar på Letstigen för att där passera mellan- och högstadieskolan. Fastighetsägare 1 ställer sig frågande till om detta är att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse.

Fastighetsägare 1 framför att det i samrådsredogörelsen går att läsa ”politikerna i Lekebergs kommun har tagit ställningstagandet att väganslutningen är befogad”. Kommentaren kan inte anses förklara skälet till att exploatera jordbruksmark som idag brukas och att väganslutningen är ett väsentligt samhällsintresse.

Idag finns två vägförbindelser ut från området vilket måste anses vara tillräckligt för ett bostadsområde i den storleken. Jämförelsevis kan man titta på bostadsområden i Örebro kommun där det finns större bostadsområden med endast en utfart vilket där bedöms fungera väl. Detta kan inte betraktas som ett väsentligt samhällsintresse att expropriation av jordbruksmark för ytterligare en tredje anslutningsväg.

Kommentar:

Planhandlingarna revideras och tillägg för argument varför jordbruksmark tas i anspråk.

Planområdet revideras även för att undvika jordbruksmark på privat ägo i öster.

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

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- *Vägsträckningen föreslås mer norr ut.*
- *Planhandlingarna kompletteras med motivering gällande jordbruksmark*
- *Planbeskrivningen förtydligas gällande verksamhetsområde och fastighetskonsekvenser*
- *Plankartan kompletteras med E-område.*

Granskningsutlåtandet har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning

Patrik Igelström

Fredrik Idevall

Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef