

Antagande
Juni 2021

Dnr: KS 18-776



**LEKEBERGS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

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



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

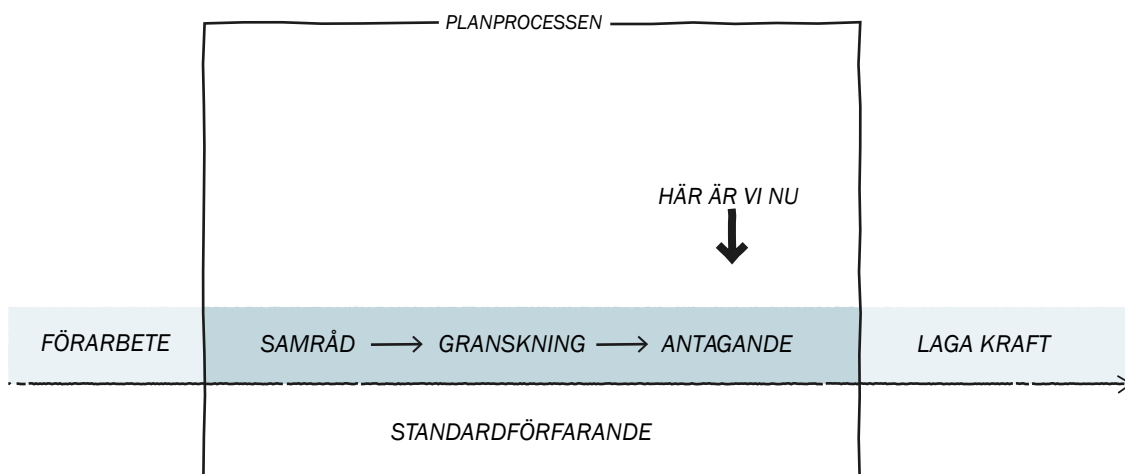
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet 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
- Hydrogeologisk utredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Knista-Sanna 1:19
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2

Övriga handlingar

- Översiktlig geoteknisk undersökning Fjugesta 5:2 m.fl. 2015.
- Naturvärdesinventering 2015
- Naturvärdesinventering 2019
- Kompletterande mark- och grundvattenundersökning Fjugesta 5:2
- Fjugesta södra, rapport efterbehandlingsåtgärder
- Dagvattenutredning - Södra Fjugesta, Lekebergs kommun

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. Vidare var planförslaget ute på granskning 24 februari - 18 mars. Frågor kring markägarförhållande har gjort att vägen har dragits om och flyttas norr ut. Detta har gjort att den har varit på en ny granskning.

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.
- Skydda naturvärden inom planområdet

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.

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.

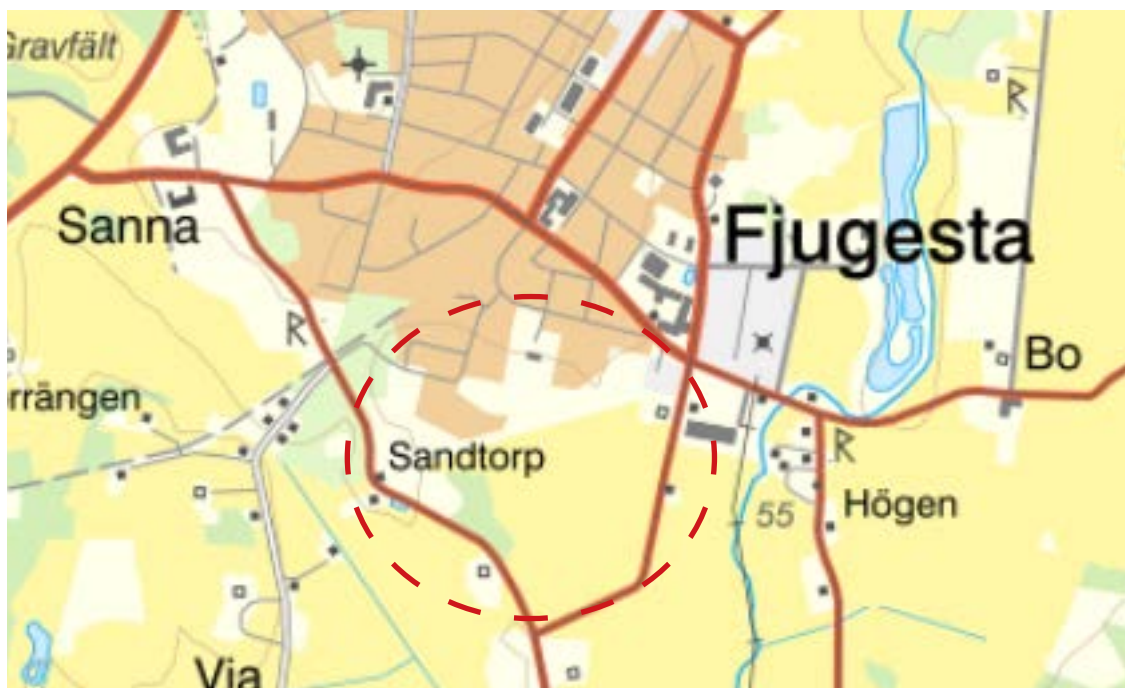
Planens genomförande bedöms utifrån ovanstående vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden om god hushållning av mark och vatten.

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 6 hektar.

Planområdet består utav fyra fastigheter. Lekebergs kommun äger fastigheten Fjugesta 5:2, 5:5 och 1:99 och fastigheten Fjugesta 5:76, är i privat ägo.



Orienteringskarta

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 innehåller höga kulturvärden. 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.*

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.



Utdrag från Lekeberg kommuns Översiktsplan, Fjugesta tätort - Fördjupning.

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.



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

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 tre 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. På fastigheten som Fjugesta 1:99 finns det ett hus och ladugård som används som lagerlokal som inte omfattas i planområdet. En mindre förråd återfinns på Fjugesta 1:99 och hamnar inom planområdet. Inom 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 säkerställa 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 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 finns det 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.
- Längs den södra delen av planområdet finns det även ett 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.



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



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

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.



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

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.

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



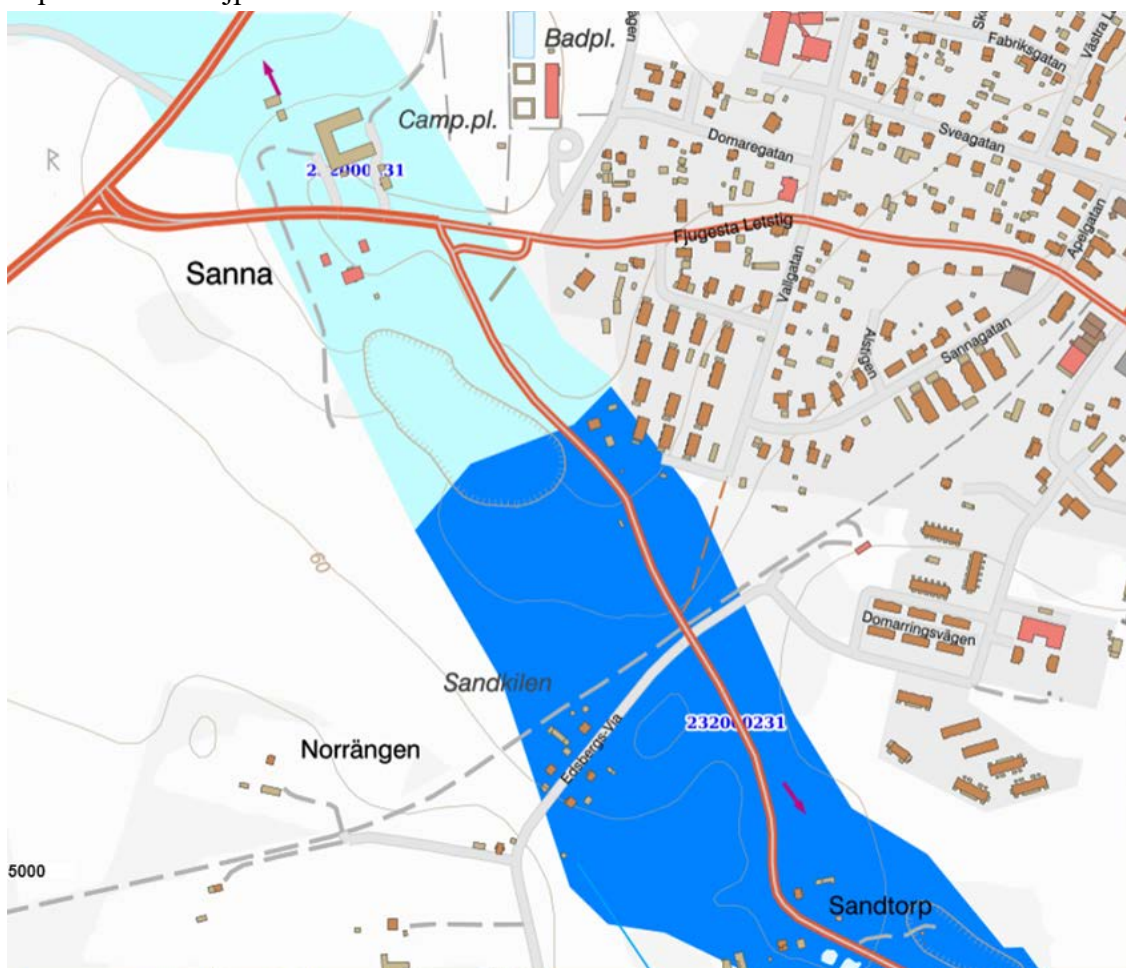
De rödmarkerade zonerna visar områden som är utpekade av SGU karta underlag för ras- och skredrisk.

Grundvatten

Grundvattnet rinner enligt SGUs karta sydöst från Knista-Sanna 1:19, således mot det aktuella planområdet (se bild nedan). Grundvattentäkten som finns direkt söder om planområdet blir delvis fyllt från Askersundåsen som rinner norrut. Grundvattentäkten lär fyllas från både norr och söder. Grundvattennivån är uppmätt i en punkt i östra delen av saneringsområdet på Fjugesta 5:2 och där låg grundvattennivån på +54.6. Jordarterna i planområdet består av lera, flyt- och skredjord, isälvs sediment samt finsand och genomsläppligheten i marken bedöms vara låg. Marknivån inom planområdet är 56-59 meter. Vattenskyddsområdet som är ett upptagningsområde för råvatten in testas regelbundet och inga föroreningar har hittats som kan påvisa att föroreningar skulle finnas i marken. Vattenledningar och vattenverket som finns i närområdet ska tas ur bruk och har redan blivit ersatt av nya vattenledningar som kommer från Örebro kommun. Vattentäkten som finns i delar och runt om planområdet planeras att upphävas men den processen är inte igångsatt än.

Hydrogeologisk utredning

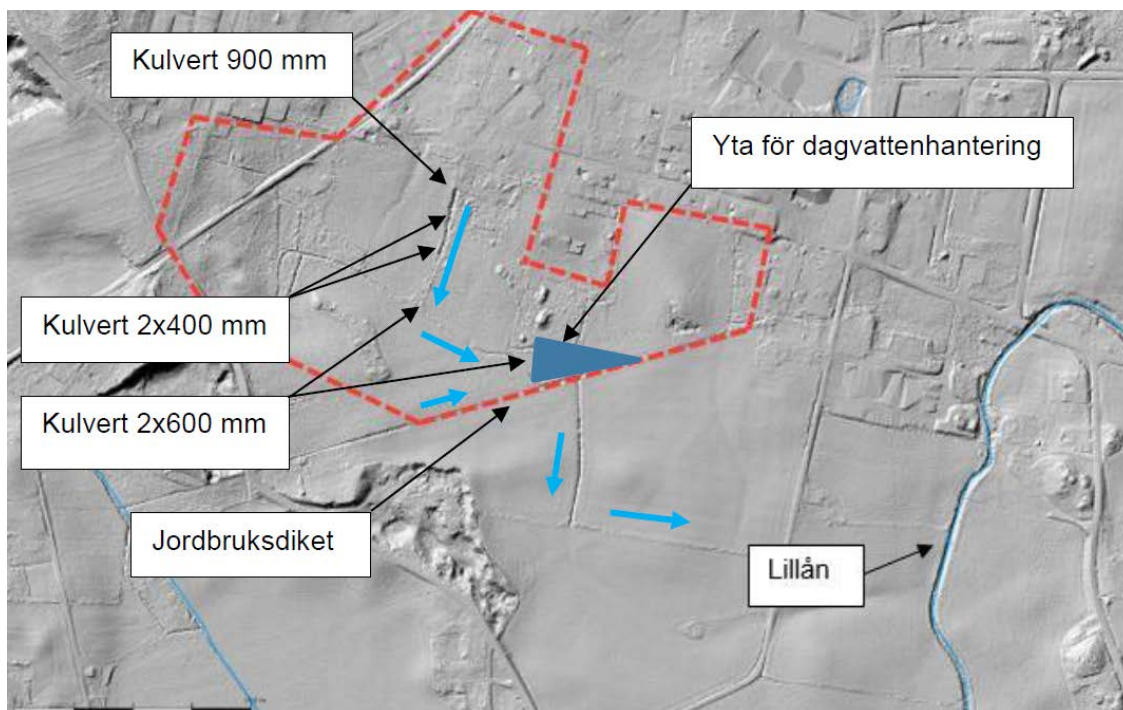
Avvecklandet av vattentäkten har medfört något förändrade grundvattenförhållanden i form av ett något förändrat strömningsmönster. Förändringen av grundvattenförhållandena har skett lokalt kring Sandtorp, där uttagsbrunnarna är placerade som numera inte är i bruk samt nedströms (sydöst) om vattentäkten. De förändrade grundvattenförhållandena innebär att grundvattengradienten lokalt blivit mindre vilket kan medföra att en potentiell föroreningstransport sker långsammare lokalt nu i förhållande till då vattentäkten var i bruk. Grundvattenförhållandena bedöms dock i huvudsak vara oförändrade mellan detaljplaneområdet och deponin, och den lokala förändringen av strömningsmönstret bedöms vara försumbar. Avvecklandet av vattentäkten bedöms således inte medföra en ökad risk för föroreningsspridning från deponin till detaljplaneområdet.



Utdrag från SGU kartlager grundvattenmagasin. Färgerna visar magasinindelområden.

Dagvattenhantering

Inom och runt om planområdet finns det flertalet jordbruks- och vanliga diken. Dessa fortsätter ner tills det når ut i Lillån i östra Fjugesta tätort.



Utdrag från Dagvattenutredning, den visar flödet kring Fjugesta 5:2

Förorenade områden

Inom planområdet finns det ingen registrerad potentiell förorenat område, men runt om planområdet finns det fyra potentiella förorenade områden:

- På fastigheten Fjugesta 5:66 finns det registrerad förorening att det har används för petroleum och biodrivmedel. Mellan fastighet Fjugesta 5:66 och kvartermarken inom planområdet är det ett avstånd på cirka 450 meter.
- På fastigheten Fjugesta 4:60 finns det registrerad förorening att det har det bedrivits gummiproduktion. Mellan fastigheten och kvartermark inom planområdet är det ett avstånd på cirka 500 meter.
- På Fjugesta 5:64 är det registrerat sågverk utan doppling/impregnering. Mellan fastigheten och kvartermarken inom planområdet är det ett avstånd på cirka 230 meter. Det har skett undersökningar och sanering av föroreningarna på planlagd område direkt söder om Fjugesta 5:64 (delar av fastigheterna Fjugesta 5:2 och Fjugesta 5:77). En genomförd grundvattenundersökning visar inga tecken på att området bidrar till spridning av arsenik via grundvatten. Lekebergs kommun har utfört en efterbehandlingsåtgärd. Förhöjda halter av bland annat arsenik har uppmätts. Efter arbetet har slutförts har en slutredovisning inkommit där resultat av åtgärd samt redovisning av kvarlämnad förorening på djup > 0,7 m. Sydnärkes miljöförvaltning har tagit del av rapporten och kan konstatera att saneringen gått i linje med vad miljöförvaltningen villkorade för insatserna.
- På fastigheten Knista-Sanna 1:19 finns det en registrerad avfallsdeponi och har riskklass 1. Mellan fastigheten och kvartermarken inom planområdet är det ett avstånd på cirka 130 meter.

Miljöteknisk markundersökning

På fastigheten Knista-Sanna 1:19 finns det en registrerad avfallsdeponi och har riskklass 1. Mellan fastigheten och kvartersmarken inom planområdet är det ett avstånd på cirka 130 meter.

Sigma har tagit fram en Översiktlig miljöteknisk markundersökning över fastigheten Knista-Sanna 1:19. Provtagning av jord och grundvatten utfördes 2020-11-06 i 11 punkter i form av provgropsgrävning med grävmaskin. Undersökningen gjordes i formen av en riktad provtagning. Provtagningen gjordes i formen samlingsprov vid varje halvmetr, vid jordartsförändring uttogs tätare prov. Grundvattenprovtagning gjordes i ett s.k. miljörör av typen PEH-63 mm sattes.

I varje provpunkt analyserades jorden på laboratorium med avseende på tungmetaller, aromater, alifater och PAH-16. Vid provtagningen noterades ingen kemisk föroreningsindikation av lukt dock noterades teknisk förorening i form av trä, plast och metallrester. Vidare noterades ingen föroreningsindikation av grundvattnet.

Inga förhöjda föroreningshalter har påträffats vid denna undersökning. Vid utvärderingen har föroreningarnas farlighet, föroreningsnivå, spridningsförutsättningar och områdets känslighet och skyddsvärde beaktats, enligt Naturvårdsverkets rapport 4918. De övergripande åtgärdsmålen uppfylls med avseende på att det inte ska överträffa kraven för känslig markanvändning samt spridning av föroreningar från området ska inte utgöra en risk för närliggande recipienter eller vattentäkt.

Fornlämningar

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

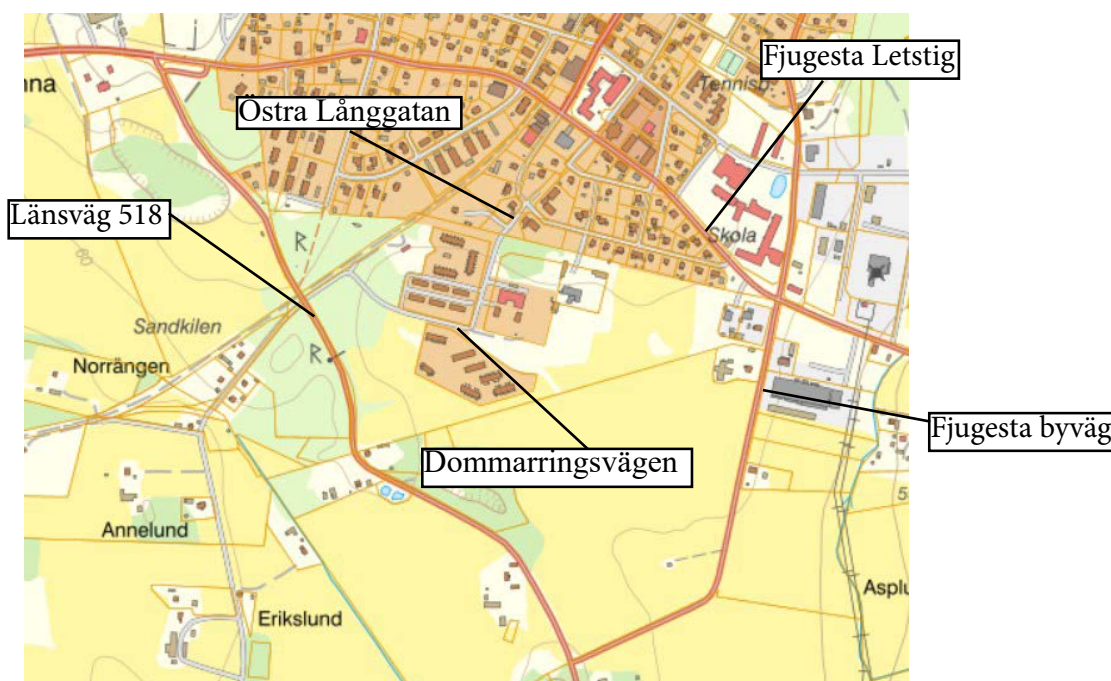
- Väster om planområdet finns det en yta som indikerar att det finns en flatmarksgrav (RAÄ Knista 13:1)
- Norr om flatmarksgraven finns det en kvarlämna av ett vägmärke (RAÄ nr Knista 11:1).
- Väster om planområdet indikeras det att finns rester från en husgrund från en historisk tid (RAÄ Knista 12:1).

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 väganslutning 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 ett fullt utbyggt område beräknas alstra ungefär 800 fordon per ÅTD. Detta är baserat 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.



Förklaring av vägnätet i södra Fjugesta

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.

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.

Strandskydd

Inget strandskydd finns inom eller i närheten av planområdet.





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



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 begränsningar för bebyggelse i form av prickmark som finns i den gällande detaljplanen och skapa en enhetlig byggrätt. Det tillskapas ytterligare byggrätt i området för att förtäta och möjliggöra bostadsbyggelse. För att klara av den ökade trafiken i området, som vid en utveckling av planområdet möjliggör, bestäms att Dommaringsvägen förlängs och en ny väganslutning mot Fjugesta Byväg.

Planerad bebyggelse

Planförslaget föreslås utformas med likartade planbestämmelser som finns i gällande detaljplan, Fjugesta 5:2 m.fl. (antagen 2016) 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.

I den västra delen av planområdet planeras för bostäder och vårdboende. Högsta byggnadshöjd 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 innebär att huvud- och komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2,5 meter från fastighetsgräns mot angränsande tomt/fastighet. Garage eller den del av huvudbyggnad som innehåller ett garage skall placeras 6 meter från ifrån gata. Dessutom regleras minsta fastighet regleras även till 750 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 likt ovanstående.

På fastigheten Fjugesta 5:5 regleras att 30 % är högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea. Byggnadshöjden sätts till 12 meter samt regleras takvinkeln till 10-45 grader. Vidare regleras ytan med en placeringsbestämmelse som bestämmer att huvud- och komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2,5 meter från fastighetsgräns mot angränsande tomt/fastighet. Garage eller den del av huvudbyggnad som innehåller ett garage skall placeras 6 meter från ifrån gata. Dessutom minsta fastighet regleras även till 750 kvadratmeter.

I östra delen av planområdet regleras endast gata.

Riksintresse och jordbruksmark

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.

Jordbruksmarken bedöms vara lämplig att ta i anspråk utifrån den lokaliseringsprövning som gjorts (se bilaga Lokaliseringsprövning).

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.

Byggnader ska uppföras radonskyddade p.g.a. att finns alunskiffer i berggrunden vilket innebär att marken inom planområdet också kan innehålla förhöjda radonförekomster.

Trafik och buller

Planen har som syfte att möjliggöra för en väkanslutning mellan Fjugesta Byväg och Dommarringsvägen. Därav regleras markanvändningen gata. Denna väkanslutning mot Fjugesta Byväg kan sprida ut fordonstrafiken från två håll. 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.

Vid den nya väkanslutningen finns det två bostadshus. Huset norr om planområdet är det 30 meter ifrån och södra huset är det cirka 25 meter ifrån. Bedömningen som görs är att det inte krävs några åtgärder för trafikbuller längst länsväg 518, utöver naturmarken som anses möjliggöra en naturlig bullerbarriär samt att utemiljöer som anordnas i anslutning till byggnader ska placeras så att den ekvivalenta ljudnivån uppnår kraven i Förordning (2015:216).

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.

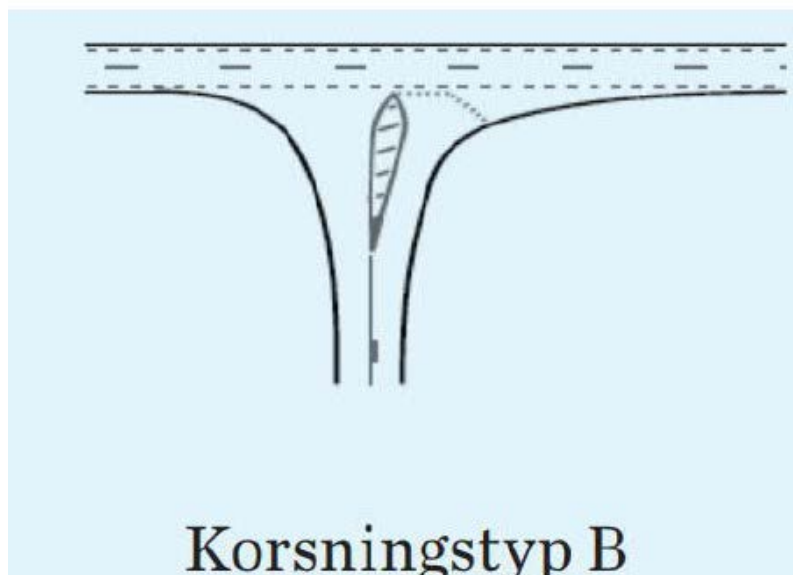
Utformningen av gator och utfarter i området bör efterfölja Trafikverkets riktlinjer i handboken VGU (vägar- och gators utformning). De bör anpassas efter trafiksäkra lösningar för såväl biltrafik, gående och cyklister. Utformningen av vägar och gator hanteras inte i detaljplanarbetet utan i ett senare skede vid genomförandet av detaljplanen samt genom lokala trafikföreskrifter.

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 Domarringsvägen 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 placerats 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 nedan.)

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.



Utdrag från Trafikutredningen som visar rekommenderad korsningstyp

Föreorenade områden

Potentiella föreorenade områdena på fastigheterna Fjugesta 5:66 och 4:60 bedöms inte påverka byggrätten för bostäder. Detta grundar sig i avståndet från planområde och föreorening. Vidare görs bedömningen utifrån grundvattenundersökningen som har gjorts att Fjugesta 5:64 inte påverkar planområdet som är utpekade för känslig markanvändning.

Vidare är föreoreningarna från Fjugesta 5:64 som har påverkat fastigheterna Fjugesta 5:2 och Fjugesta 5:77 bedöms vara borttagna till ett sådant djup att känslig markanvändning är lämplig. Bedömningen är att aktuella eller den gällande detaljplan för Fjugesta 5:2 inte längre påverkas av dessa föreoreningar.

Inga förhöjda föreoreningshalter har påträffats vid denna undersökning på fastigheten Knista-Sanna 1:19. Vid utvärderingen har föreoreningarnas farlighet, föreoreningsnivå, spridningsför utsättningar och områdets känslighet och skyddsvärde beaktats, enligt Naturvårdsverkets rapport 4918. De övergripande åtgärdsmålen uppfylls med avseende på att det inte ska överträffa kraven för känslig markanvändning samt spridning av föreoreningar från området ska inte utgöra en risk för närliggande recipienter eller vattentäkt. Bedömning är således att det inte transporteras in i det aktuella planområdet några höga halter av föreoreningar.

Natur

Planen 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, dikena 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 planläggs inte som naturmark, utan marken är planläggs som kvartersmark med möjlighet att exploatera.

Cirka 2,5 hektar kommunalägd åkermark föreslås tas i anspråk. Den privata marken föreslås planläggas som gata och naturmark. Detta för att möjliggöra anslutningsvägen från Fjugesta Byväg till Dommarringsvägen.

Om ovannämnda biotopskyddade miljöer påverkas av planen krävs en biotopskyddsdispen, och detta som söks hos Länsstyrelsen 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 omhändertagas lokalt och renas i grönytor såsom markbäddar. Vattenskyddsområdet planeras att tas bort när dricksvatten levereras från Örebro kommun.

Dagvatten

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.

En förbindelsepunkt föreslås för att försörja planområdet likt områdena i direkt anslutning. Vid en eventuell exploatering av äganderätt av villor bör en förbindelsepunkt upprättas vid varje enskild bostadsfastighet. Dragningen av ledning bör ske i kvartersgata.

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. Rekommenderade 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 exploitören.

Ledningar som används inom Va-systemet har redan upphört att användas. De oanvända ledningarna kommer ligga kvar och planeras inte och användas på grund utav rivningen av vattenverket som är i direkt anslutning till planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

Planen 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 planen och gällande detaljplan. Befintliga naturvärden skyddas genom 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 denna plan, krävs det en utfart öster ut, vilket möjliggörs i denna detaljplan med en anslutning till Fjugesta byväg.

Organisatoriska frågor

Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för planarbetet på uppdrag av Lekebergs kommun.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i av Lekebergs kommun och ägarna till Fjugesta 5:5

I huvudsak finansieras kostnaderna för utbyggnad av allmän plats av kommunen.

Tidplan

Tidplanen utgör en preliminär bedömning och kan komma att ändras under planarbetets gång.

Samråd: Höst 2019

Granskning: Vår 2020

Granskning 2: Höst 2020

Antagande: Sommar 2021

Laga kraft: Höst 2021

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 planen, se vilka konsekvenser de kan få i konsekvensbeskrivningen nedan.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Fjugesta 5:2	Delar av fastigheten planläggs för bostadsändamål och föreslås avstyckas för nya fastigheter.
Fjugesta 5:76	Fastigheten föreslås bestå i sin nuvarande omfattning. Delar av fastigheten påverkas genom att prickmarken som finns längs med västra sidan upphör och blir byggrätt.
Fjugesta 1:99	Del av fastigheten planläggs för gata.
Fjugesta 5:5	Fastigheten föreslås bestå, men fastigheten har inte varit planlagd sedan innan och kommer få en bestämd byggrätt i enlighet med plankartans bestämmelser.

Konsekvenser för rättigheter inom planområdet

Ledningarna krävs inte längre på grund utav östra ledningen som går till vattenverket ska rivras och ersättas med vatten från Örebro. Ledningen som går väster ut är kommer inte heller användas i fortsättningen. Därför säkerställs de inte med markreservat.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke.

Patrik Igelström
Planarkitekt

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef

Bilaga 1 - Lokaliseringsprövning

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

För att göra en bedömning kring jordbruksmarken behövs tre frågor besvaras:

- *Är jordbruksmarken brukningsvärd?*
- *Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?*
- *Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig?*

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Brukningvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. För att jordbruksmark ska klassas som brukningvärd krävs att marken brukats. Jordbruksmark som inte brukas idag på grund av exempelvis olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningvärd.

Idag finns inget sätt att klassificera jordbruksmarken på ett bra sätt. Den 10-gradiga skala som har använts under en lång tid har flertalet brister, och därför används den inte längre i någon högre utsträckning. Jordbruksverket, Boverket, länsstyrelserna och HaV arbetar med att ta fram en ny matris för detta, men är inte klar under denna planprocess. Således görs inte bedömningen om jordbruksmarkens beskaffenhet, utan all jordbruksmark bedöms som likvärdig i Lekeberg. Det som bedöms är geografiska läge och närliggande jordbruksstruktur. Bedömningen bör ligga i att mindre ytor jordbruksmark kan tas i större grad tas i anspråk för att låta större sammanhängande jordbruksytor bestå som i regel är mer effektiva och ekonomisk gynnsammare.

Jordbruksmarken är en ändlig resurs, ett nationellt intresse som är centralt för samhällets försörjning av livsmedel. Jordbruksverket staplar upp flertalet argument för att bevara jordbruksmarken. Utgångspunkten är att kortsiktiga vinster har fått gå före jordbruksmarkens betydelse, eftersom jordbruksmarken värden är svåra att sätta prislappar på:

Avvägningar för att behålla jordbruksmark

- Möjligheten att producera mat blir allt viktigare, när befolkningen ökar och världens åkerareal minskar.
- Åkermark buffrar stora vattenflöden, till exempel vid kraftiga regn.
- Utan jordbruksmark som odlas och betande djur växer landskapet snabbt igen.
- I jordbruksmarken finns mängder av arter som riskerar att dö ut om markerna inte brukas och bevaras.
- Åkermark och betesmark binder koldioxid i marken.

- Småskaliga odlingar, gärna stadsnära, kan ge möjligheter till både integration och rehabilitering.
- Allt fler konsumenter vill välja lokalproducerade och närodlade produkter.
- Närhet till naturen, och särskilt öppna landskap, har en positiv inverkan på människors hälsa och välmående.

Avvägningar för att ta i anspråk jordbruksmark

- Bostäder kan tillhandahålla befintlig kommunal service
- Mindre arealer av jordbruksmark kan försvinna för att skydda större ytor av jordbruksmark som är mer ekonomiskt gångbara.
- Kunna tillhandahålla telekommunikation och VA-system.
- En viss förtätning bidrar till hållbar samhällsutveckling ur alla hållbarhetsaspekter sett medan ianspråkstagande av jordbruksmark inte är ekologisk hållbart. Tillämpningen av kommunens Klimatstrategi och Energieffektiviseringsstrategi kan bidra till att det ekologiska fotavtrycket minskar.
- Med fler människor i kommunen förbättras underlaget för föreningslivet och det redan rika kulturutbudet på landsbygden och i tätorten.
- Planen bidrar till att tätorterna levandegörs med bibehållande eller komplettering av saknade funktioner så som olika typer av bostäder, handel, vård, omsorg och föreningsliv. Genom att binda samman bostadsområden, hållplatser, service mm med gång- och cykelvägnätet ökar även tryggheten.





Bilden visar gällande detaljplan och inom de streckande områdena visas de områden som faller inom den nya detaljplanen.

Gällande förutsättningar för jordbruksmarken

Jordbruksmarken som tas i anspråk inom Fjugesta södra är till dels redan anspråkstagen i gällande detaljplan. Den är planlagd till delar av *Natur*. Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning.

Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?

Väsentligt samhällsintresse är som tidigare konstaterat bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt säkerställa viktiga rekreationsintressen. För att kunna göra en bedömning om det är väsentligt samhällsintresse krävs det att åtgärden uppnår någon egenskaperna som nämndes innan.

För att göra avvägningar för det allmänna intresset görs en översiktsplan. I Lekebergs kommun gäller den översiktsplan som antogs 2014, och ska visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Här sammanfogas även nationella och regionala intressen. Ett väsentligt samhällsintresse är således ställningstaganden som i detta hänseende har tagits fram i politiska dokument, såsom översiktsplanen och andra kommunala dokument.

Många av de allmänna intressena är grundläggande vid planering så som att områden som planläggs är lämpliga att bygga på utifrån exempelvis jord-, berg och vattenförhåll-

landen, att det finns möjlighet att anlägga vägar, vatten och avlopp och möjlighet att ta hand om avfall, möjlighet till samhällsservice och att det inte finns risker för översvämningar, ras eller skred.

De allmänna intressena handlar även om att utformningen av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder ska vara estetiskt tilltalande och möjliga att använda för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. De innebär att man i planeringen måste ta hänsyn till kommande generationer så att mark, vatten, resurser och energi används sparsamt och med goda miljöförhållanden. Mark och vattenområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge och till behoven.

I översiktsplanen beskrivs behovet av ny bebyggelse i Fjugesta tätort:

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

”En naturlig och önskvärd utveckling av tätorterna, främst Fjugesta... kommer att innebära att mindre arealer jordbruksmark kan behöva tas i anspråk för bostäder. Detta är en intressekonflikt och värdering ska ske i det enskilda fallet.”

I bostadsplaneringsprogrammet från 2017 som bygger på översiktsplanen görs bedömningen att det finns inget som tyder på att Örebros tillväxttakt ska avta de närmaste åren varför Lekeberg bör planera för en större årlig befolkningsökning än vad översiktsplanen utgår från. Endera i paritet med det senaste året eller ett snitt för de senaste åren, dvs mellan 100-150 personer. Detta är för hela Lekebergs kommun.

Östra delen av planområdet består endast av allmän mark. Här föreslås en ny väganslutning och det är en förlängning av befintlig väg som föreslås anslutas mot Fjugesta byväg. Ingen jordbruksmark bedöms tas i anspråk här.

6. Centrala Fjugesta har Leko/Lebo i uppgift att förtäta. Handlar om både bostäder och kommunal service.

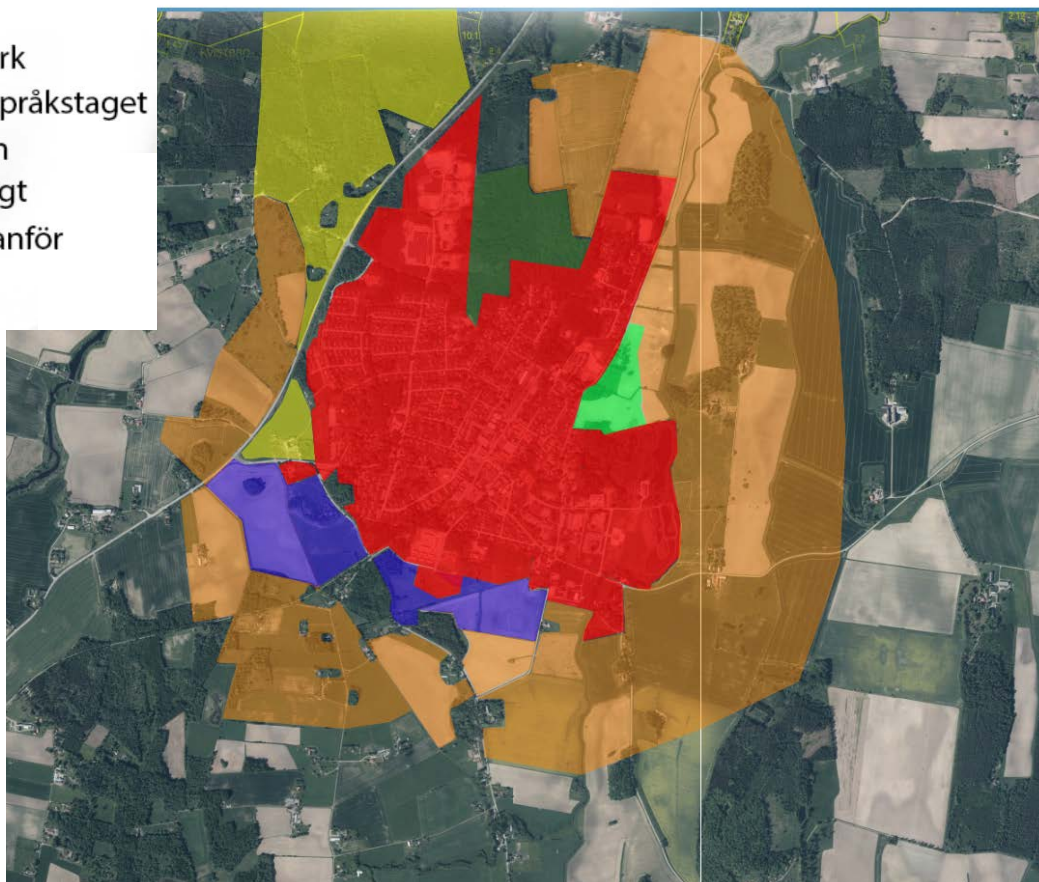
Detta lämnar område 4 och 5 som inte planlagda till fullo och område 3 som är inte är fullt utbyggt.

Alternativa lokaliseringar utanför översiktsplanen

Det finns få alternativa lokaliseringar utanför översiktsplanen. Bilden nedan visar de platser som finns att exploatera. De blåa området visar de områden som är utpekade i ÖPn som inte är planlagda. Det finns få alternativa lokaliseringar (gult område) utanför ÖPn. Väster om Sanna badet. Det är fortsatt fastigheten Knista 1:19 och detta består utav jordbruksmark. Nordväst om Fjugesta finns det skog, men här finns utspridd bebyggelse och fortsätta Fjugesta tätort på andra sidan 204:an bedöms olämpligt just nu.

Innehåll

- Jordbruksmark
- Bebyggt/Anspråkstaget
- Utpekad i ÖPn
- Redan planlagt
- Alternativ utanför ÖPn



Sammanfattning/förändringar

I översiktsplanen som antogs 2014 beskrivs det att sedan 2002 har antalet invånare ökat årligen, men utslaget över hela perioden 1995-2012 har befolkningsökningen varit runt 250 personer eller 0,2 % per år. Den officiella befolkningsprognosen för Lekebergs kommun, enligt SCB jan 2012, visar dock på en tämligen snar utplaning av befolkningstillväxten 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 2019, 8 234 personer i Lekebergs kommun.

Bedömningen som görs är att jordbruksmarken är brukningsvärd, men att det är av väsentligt för samhället att dessa områden kan tas i anspråk för föreslagen markanvändning i enlighet med detta förslag. Detta grundar sig att den förtätning som möjliggörs och den föreslagna bostadsbebyggelsen kan tillhandahålla kommunal service, nära till arbetstillfällena och tekniska försörjningssystem. Lekebergs kommun och Fjugesta som centralort kommer kunna växa på grund utav inflyttning till kommunen. Genom att detaljplanelägga områden kommer Fjugesta tillåtas växa.

Gällande den västra delen av planområde görs bedömningen att jordbruksmarkens begränsade areal och läge samt avsaknad till en större sammanhållen jordbruksstruktur saknas. Detta gör att den kan tas i anspråk för att försörja ett allmänt intresse. Vidare så görs bedömningen att i den östra delen av planområdet inte tar i anspråk någon jordbruksmark. Vidare finns det ett allmänna intresset det bedöms väsentligt genom att området är utpekade i översiktsplanen för bostäder och det behov som finns att möjliggöra för fler bostäder i tätorten. Även bedöms vägenslutningen vara av väsentligt samhällsintresse genom bland annat den trafikrapport som gjorts. Bedömningen är att ianspråktagandet av jordbruksmarken är av den vikt för att kunna tillskapa ett bra trafikflöde i enlighet med trafikutredningen och knyta ihop tätorten. Vidare har det även undersökts alternativa vägsträckningar, men ingen bättre lösning ses finnas.

Alternativ lokalisering av bostäder finns inte i dagsläget, utöver planuppdraget på Knista-Sanna 1:19. Detta bedöms vara lämpligt att ta i anspråk på grund utav dess geografiska läge och begränsade yta. Knista-Sanna 1:21 är det i dagsläget olämplig att ta i anspråk för den utvecklingen av tätorten och detta grundar sig i en sammanhållen jordbruksstruktur Knista-Sanna 1:21 är en del av.

Slutsatsen är att jordbruksmarken kan tas i anspråk på grund av ovanstående och att det finns väsentligt samhällsintresse för allmänheten.