

Antagandehandling

Juni 2022

Dnr: KS 21-267



LEKEBERGS
KOMMUN

KOMPLETTERING TILL PLANBESKRIVNING

**ÄNDRING AV DETALJPLAN "KV. MEIJERISTEN, TEGEL-
SLAGAREN MMFL. 18-FJU-229" MED ANLEDNING AV UPP-
HÄVANDE AV TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER "18-FJU-
88, 18-FJU-139, 18-FJU-155".**



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.

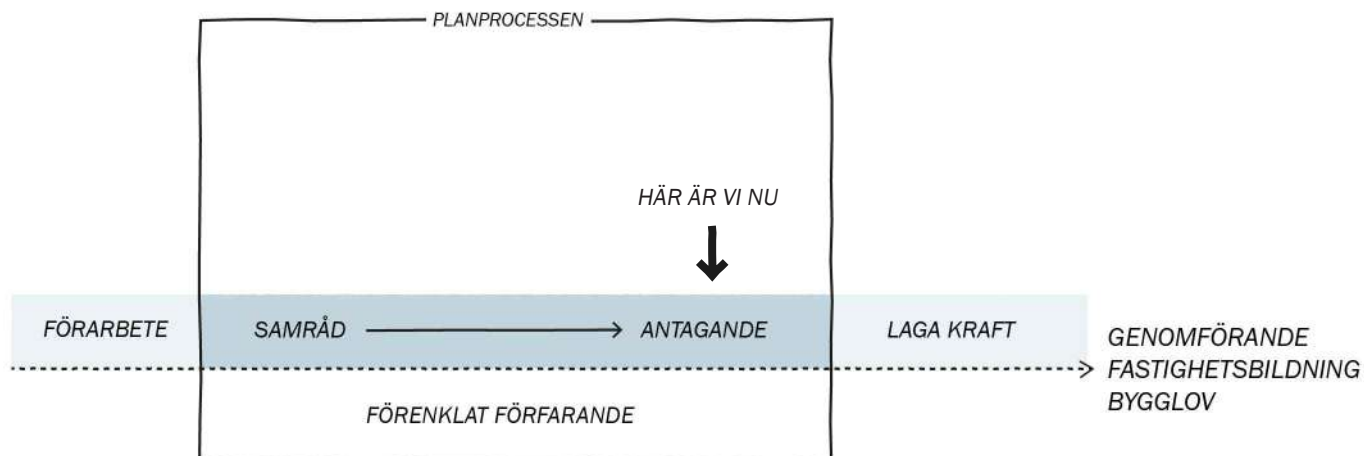
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Vid upphävande av detaljplan finns även möjlighet att använda ett förenklat förfarande.

Detta upphävande av detaljplan följer ett förenklat förfarande enligt PBL 2010:900.

Vid upphävande av en detaljplan kan ett förenklat förfarande enligt PBL kap 5 § 38 tillämpas. Planprocessen inleds med ett **samråd**. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Om förslaget till upphävande av detaljplan ändras väsentligt efter samrådet ska kommunen skicka ut planen på **granskning**. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Om planförslaget inte ändras väsentligt efter samrådet kan dock förslaget till upphävande av detaljplan skickas vidare för **antagande** direkt efter samrådet. Beslut om antagande sker i Kommunfullmäktige, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen. Beslutet om att anta ett upphävande av 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.



ÄNDRING AV DETALJPLAN:

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser 18-FJU-155, 18-FJU-139 och 18-FJU-88 för detaljplan Kv. Meijersten m.fl.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Bakgrund

Före plan och bygglagen trädde i kraft 1987 var det obligatoriskt att upprätta en tomtindelning som reglerade fastighetsbildningen. Enligt plan- och bygglagen efter 2010 gäller fastighetsplan eller tomtindelningsplan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen. Tomtindelningar kan komma att begränsa de fastighetsägare som vill ha bygglov eller fastighetsbilda som är i strid med tomtindelningsplanen. Tomtindelningarna gäller fortfarande som vilken plan som helst, och fastighetsbildning samt bygglov får inte strida mot tomtindelningsplanen. För att ändra eller upphäva en tomtindelningsplan krävs en ändring av detaljplanen. Något behov av tomtindelning för planområdet bedöms inte föreligga i dagsläget och dessa kan därmed upphävas.

Planens syfte

Planens syfte är att upphäva tomtindelningsplanerna 18-FJU-155, 18-FJU-139 och 18-FJU-88 som ligger inom detaljplan Kv. Meijersten m.fl för att förhindra att kommuninvånarna begränsas av tomtindelningsplanerna.

Planprocessen

Denna ändring av detaljplan följer ett förenklat förfarande 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.

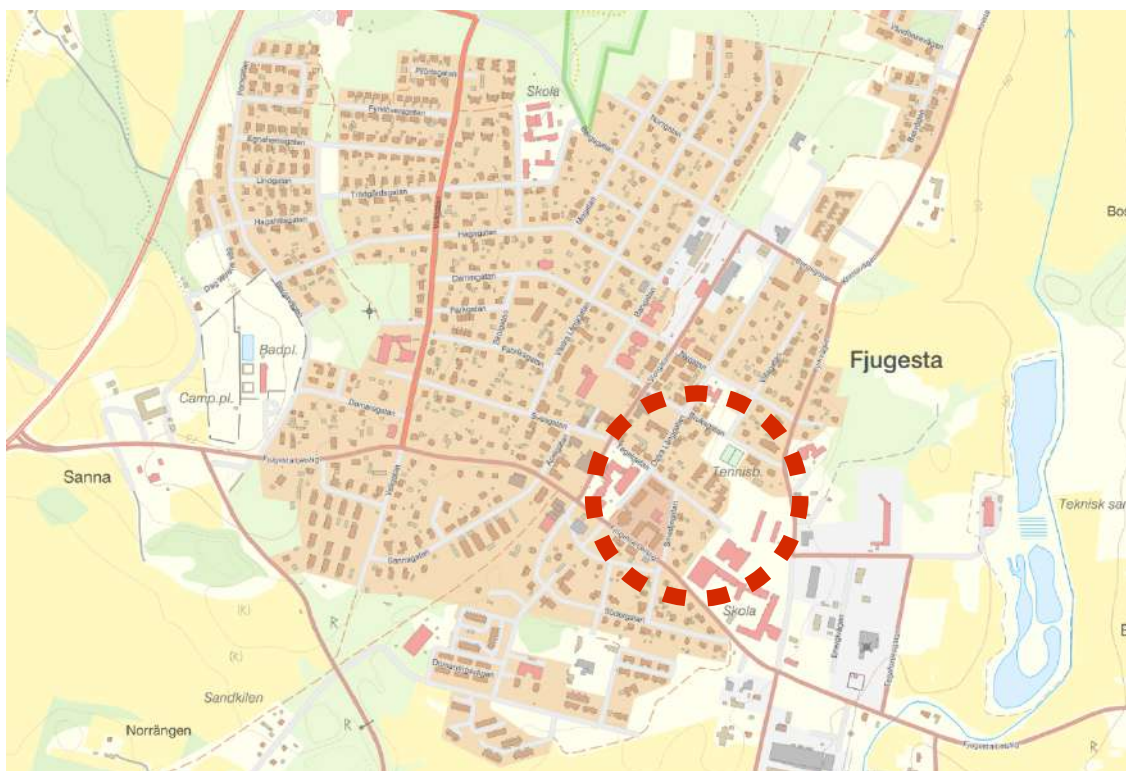
Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

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.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger i centrala Fjugesta ca 130 meter från Fjugesta torg. Planområdet är ca 46 500 kvm och angränsar till gatorna Fjugesta Letstig i sydväst, Östra Långgatan i väst, Bruksgatan i norr och Kyrkgatan i öst. Öster om fastigheten ligger Lekebergsskolan.



Kartbild som visar planområdets läge markerat i rött

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Fjugesta 18:1, Fjugesta 18:1, Fjugesta 3:5, Fjugesta 3:135 i planområdet. Fastighet Fjugesta 31:2, Fjugesta 31:1, Fjugesta 31:3, Fjugesta 2:68, Fjugesta 18:10 ägs av kommunala bolag.

Resterande fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

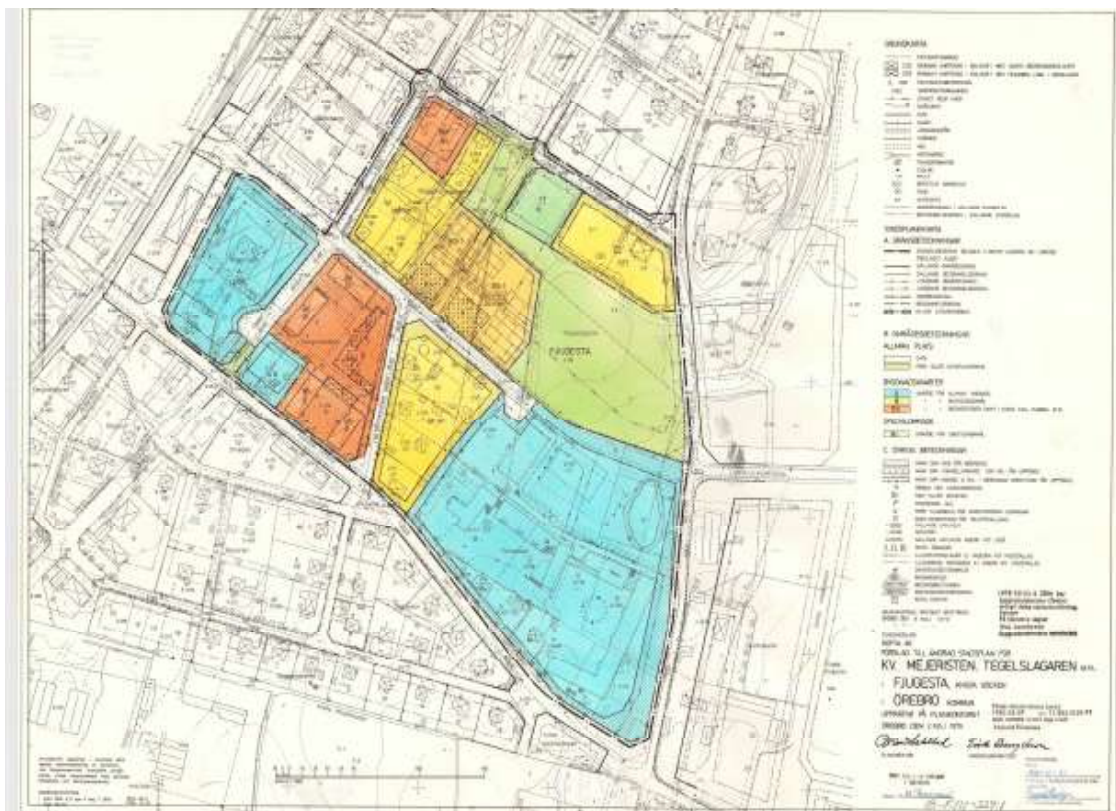
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området berörs av riksintresset för totalförsvaret och är ett område med särskilt behov av hinderfrihet. Ändringar bedöms inte medföra påverkan på riksintresset.

Översiktsplan för Lekeberg

I gällande översiktsplan för Lekeberg som antogs 2014 har det gällande området inte pekats ut. I direkt anslutning till fastigheten finns dock ett område som är utpekats som centrum i tätorten som bör förtätas



Gällande detaljplan (18-FJU-229)

med småskalig ”stadsmässig” bebyggelse. Bostäder och handel kombineras.

Kulturmiljöprogram för Lekeberg

I gällande kulturmiljöprogram, som antogs 2016, finns i området flera inventerade byggnader som är utpekade som värdefulla för kulturmiljön. Flera värdeområden är även utpekade inom planområdet. Stor del av planområdet är utpekad för bebyggelseutveckling i kulturmiljöprogrammet med klasserna det tidiga Fjugesta och 1950-1970-tal.

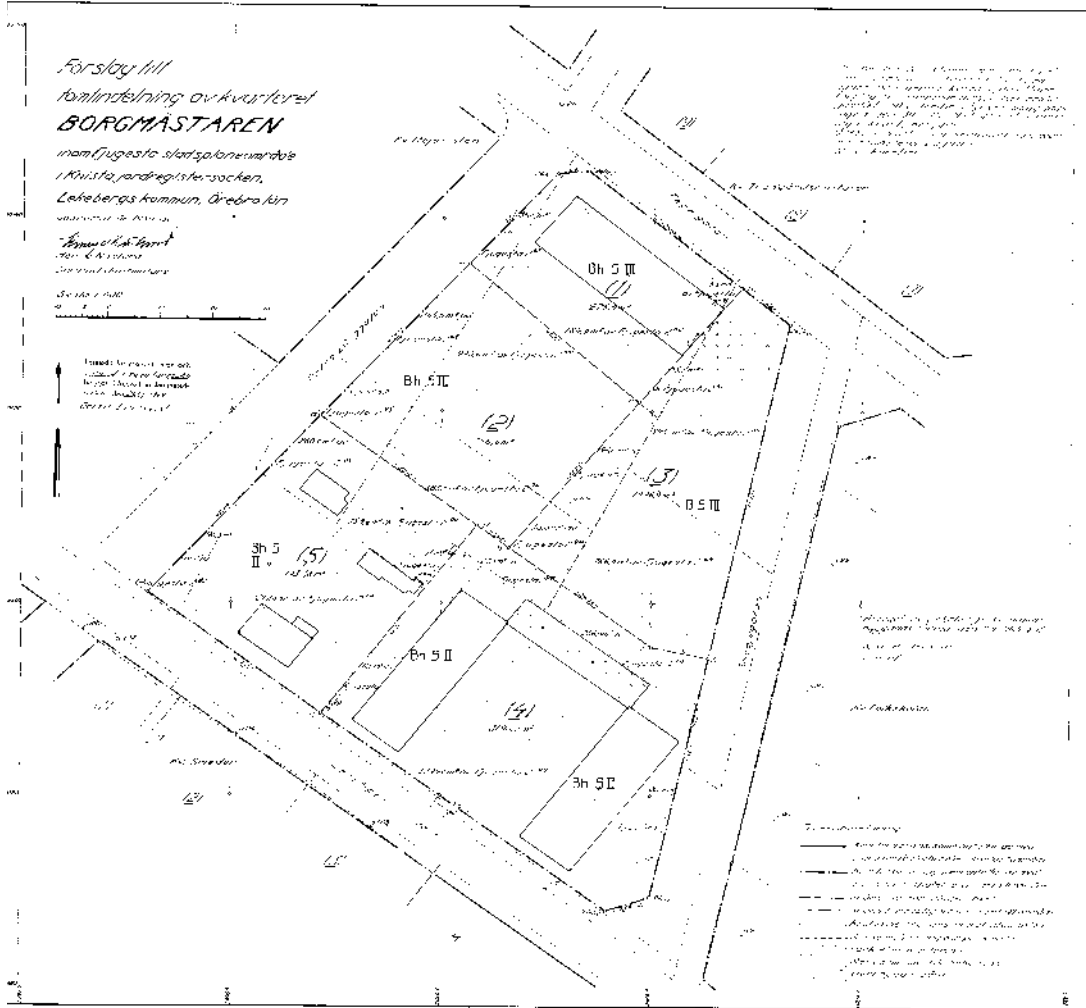
Under råd och riktlinjer för Fjugesta står bl.a:

Äldre villabebyggelse från 1900- 1940-talet som kan kopplas till Fjugestas tidigaste utbyggnadsskeden ska bevaras i så lång utsträckning det går, även de som ligger utanför särskilt värdefulla områden. Vid komplettering av ny bebyggelse inne i samhällena ska avstyckningar av äldre större tomter undvikas.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan Kv. Mejersten m.fl. 18-FJU-229 som vann laga kraft 31 Oktober 1980. För de berörda fastigheterna i planens södra del regleras användningen till att möjliggöra för bostadssändamål och i vissa fall handel i två respektive 3 våningar. För det berörda området i norra delen regleras användningen till bostadsändamål, rad eller kedjehus, i en våning. Bostadsändamål samt i vissa fall handel i två våningar och bostadsändamål, i form av fristående hus, i två våningar. En del av området är även reglerat för park eller gatuplantering.

TOMTINDELNINGSPLANER



Gällande tomtindelning (18-FJU-139)

Karta

förslag till tomtindelning
inom kvarteret

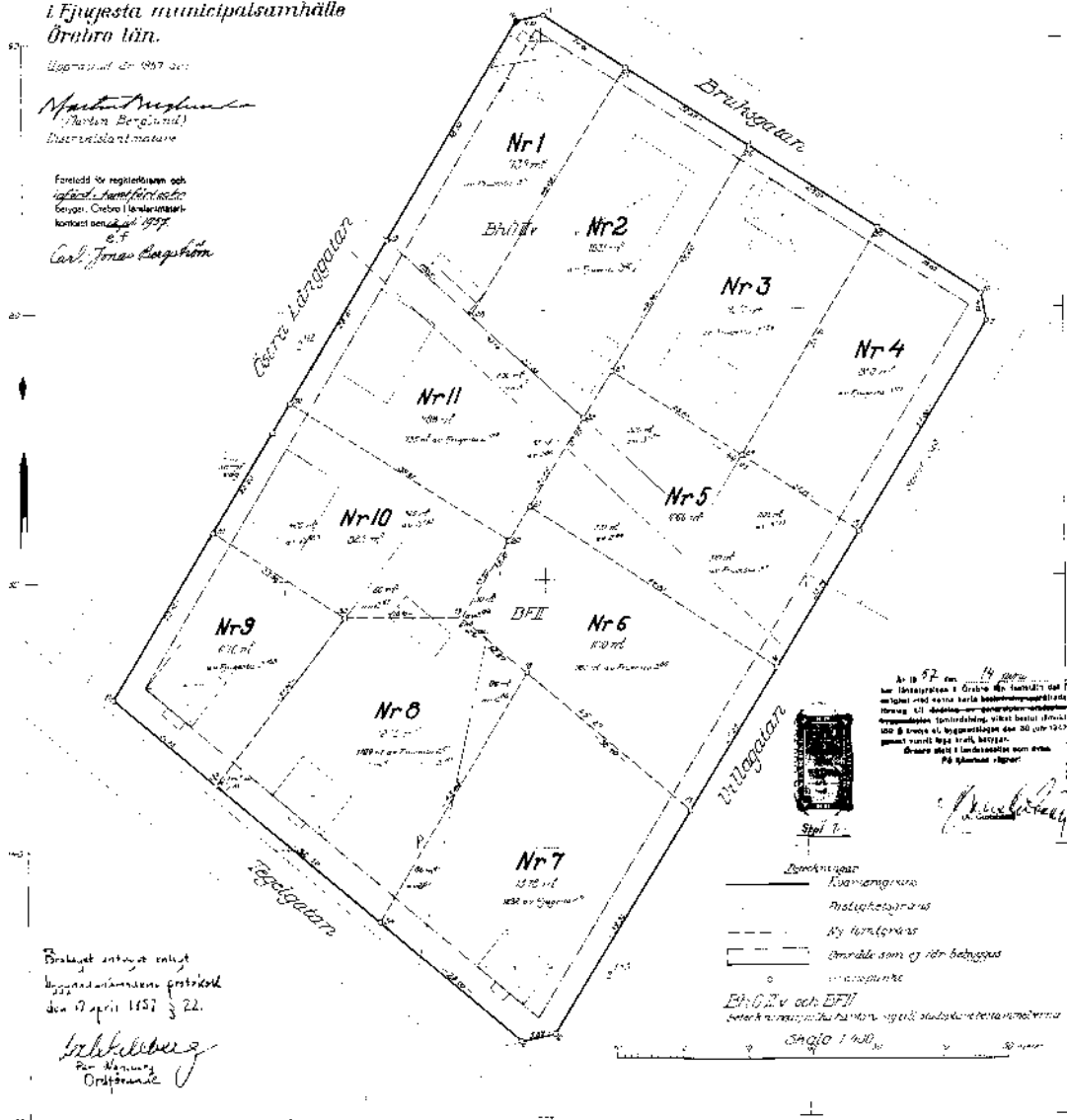
Trädgårdsmästaren

i Fjugesta municipalsamhälle
Örebro län.

Utgårsskild den 1957 201

Arvidt Magnusson
(Nilsen Berglund)
Inventeringsmätare

Förord för registerboken och
igångsatt tomtförteckning
Göteborg, Örebro (Kvarteretsarkiv)
kontakt senast den 1957 201
E.F.
Carl Jonas Engström

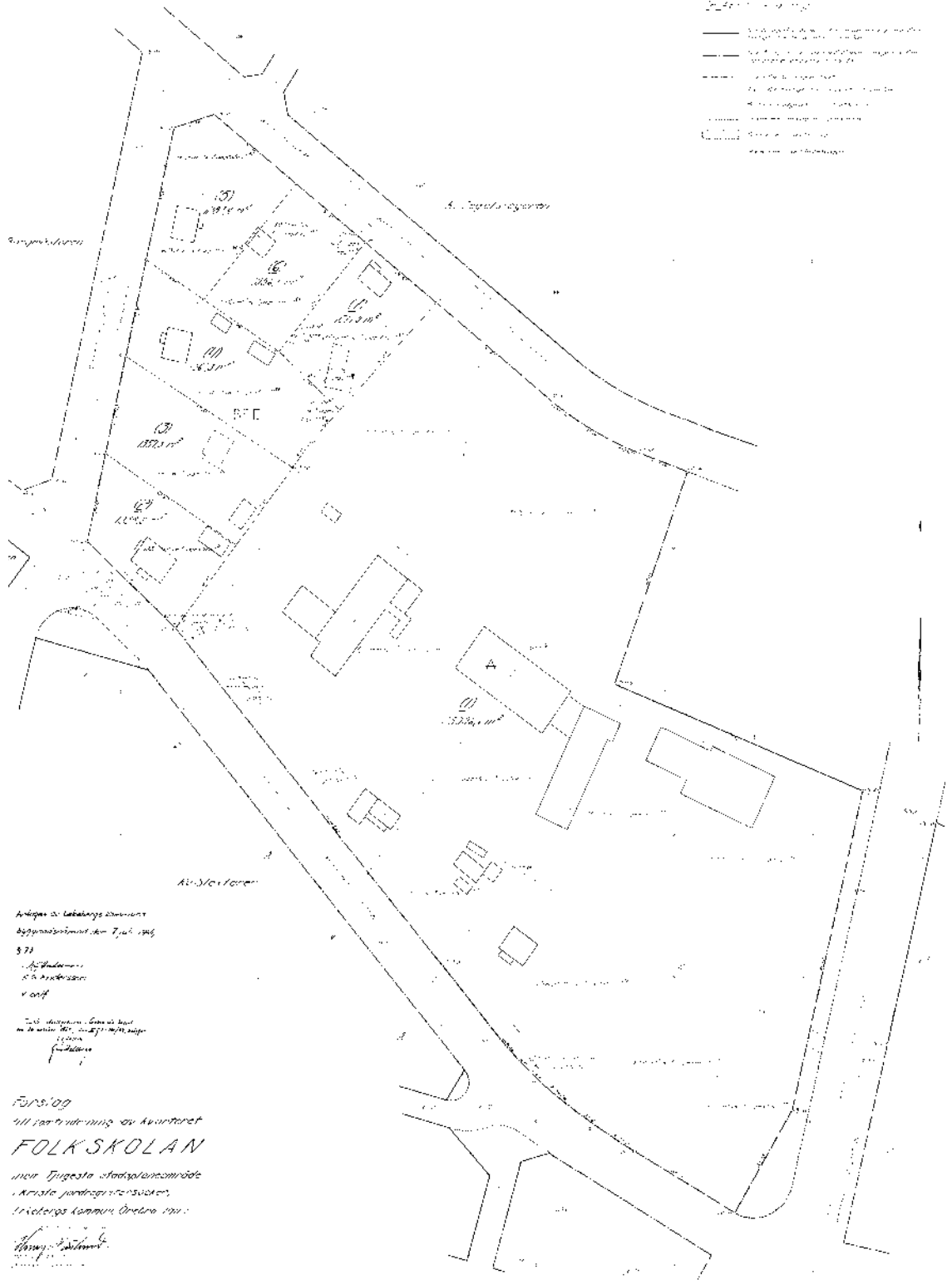


Börsköpet antogs enligt
kommunstyrelsens protokoll
den 17 april 1957 s. 22.

Lehkeberg
Per Hennings
Ordförande

Gällande tomtindelning (18-FJU-88)

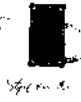
- Legend (Legend):
- Högskolebyggnad (Högskolebyggnaden)
 - - - - - Kretslopp för vatten (Vattenlopp)
 - Kanalsluttning (Kanalavfall)
 - Kanalsluttning (Kanalavfall)
 - Kanalsluttning (Kanalavfall)
 - Kanalsluttning (Kanalavfall)
 - Kanalsluttning (Kanalavfall)
 - Kanalsluttning (Kanalavfall)



Arkitekt: Erik Lundeberg
 Byggnadsplanering och 7 juli 1916
 577
 ...
 ...

Förslag
 till planering av kvarteret
FOLKSKOLAN
 i den tidigare stadsplaneringsområde
 i Krista församlingens område
 i Sjöbo kommun Örebro 1916
 Erik Lundeberg
 Arkitekt

Om man vill se de olika delarna i detta
 bygg plan och byggnadernas utläggning
 och hur de är uppbyggda i Grundplan för
 skolan i samband med denna tekniska
 beskrivning och beskrivning av byggnaden
 Ordre och i hänseende till de skolorna
 De skolorna, som
 ...
 ...



Gällande tomindelning (18-FJU-155)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns bostadshus i form av flera flerfamiljhus samt villor. Två tennisbanor ligger i nordöstra delen av planområdet.

Trafik

Planområdet nås med bil via Fjugesta Letsig, Östra Långgatan och Bruksgatan. Tegelgatan och Smedjegatan går genom området. Cykel och gångtrafikanter når området via omkringliggande gator sam gång och cykelbanor. Eftersom planområdet ligger i centrala Fjugesta finns även god tillgång till kollektivtrafik. Lekebergs kommun har ingen antagen parkeringsnorm. Parkering i området sker längs gatorna eller på privat fastighet.

Fornlämningar

I planområdet finns inga identifierade fornlämningar.

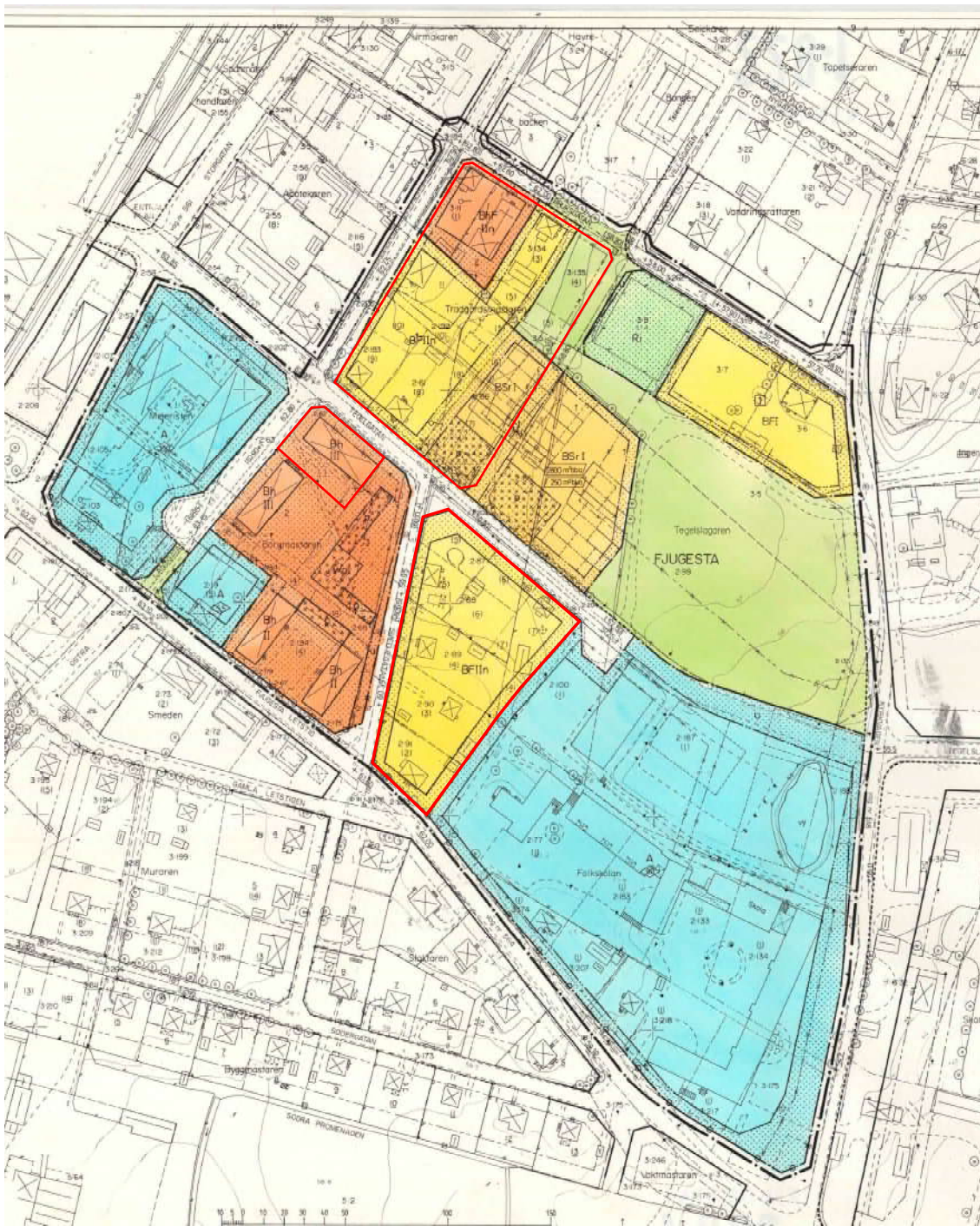
Förorenade områden

I området finns ett potentiellt förorenat område som är kategoriserat som en tidigare bilvårdanläggning, bilverkstad eller åkeri. Ändringen bedöms inte påverkas av det förorenade området.

Konsekvenser

Denna ändring av detaljplan upphäver gällande tomtindelning för planområdet. Områdets användning kommer inte förändras genom denna ändring. Ändringen ger möjlighet till att fastigheterna kan styckas av vilket innebär att nya fastigheter kan bildas. Detta kan i förlängningen medföra att nya bostadshus kan byggas. Planområdet ligger i Fjugesta centrum vilket är ett område med kulturhistoriskt värde som bedöms ha värdefull karaktär i sin helhet. I och med att planändringen omfattar större äldre fastigheter kan vid en avstyckning av dessa fastigheter kulturmiljön påverkas.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING



Gällande detaljplan. Röd markering visar de områden som berörs av planändringen.

Karta

över

förslag till tomtindelning

inom kvarteret

Trädgårdsmästaren

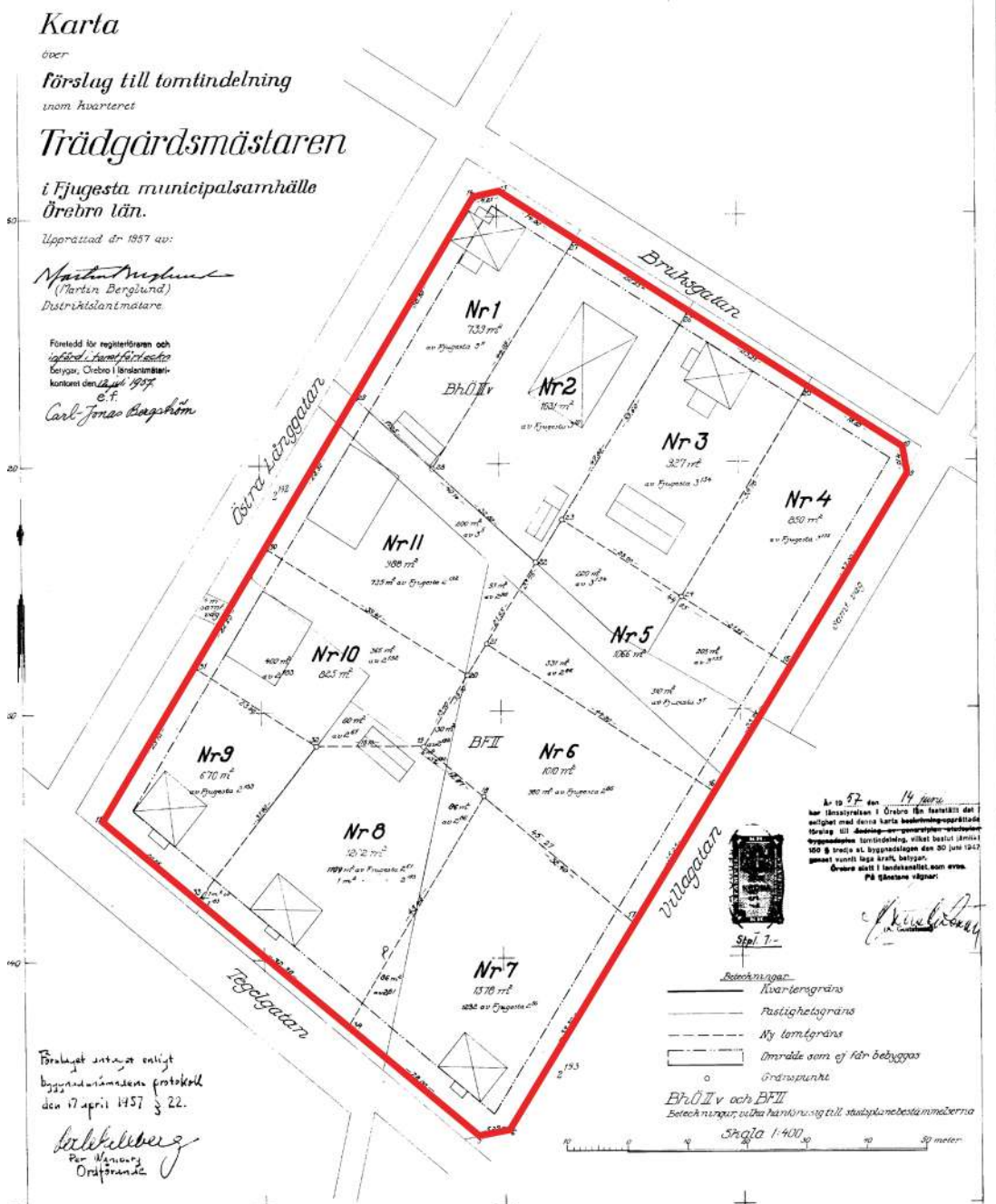
i Fjugesta municipalsamhälle
Örebro län.

Upprättad år 1957 av:

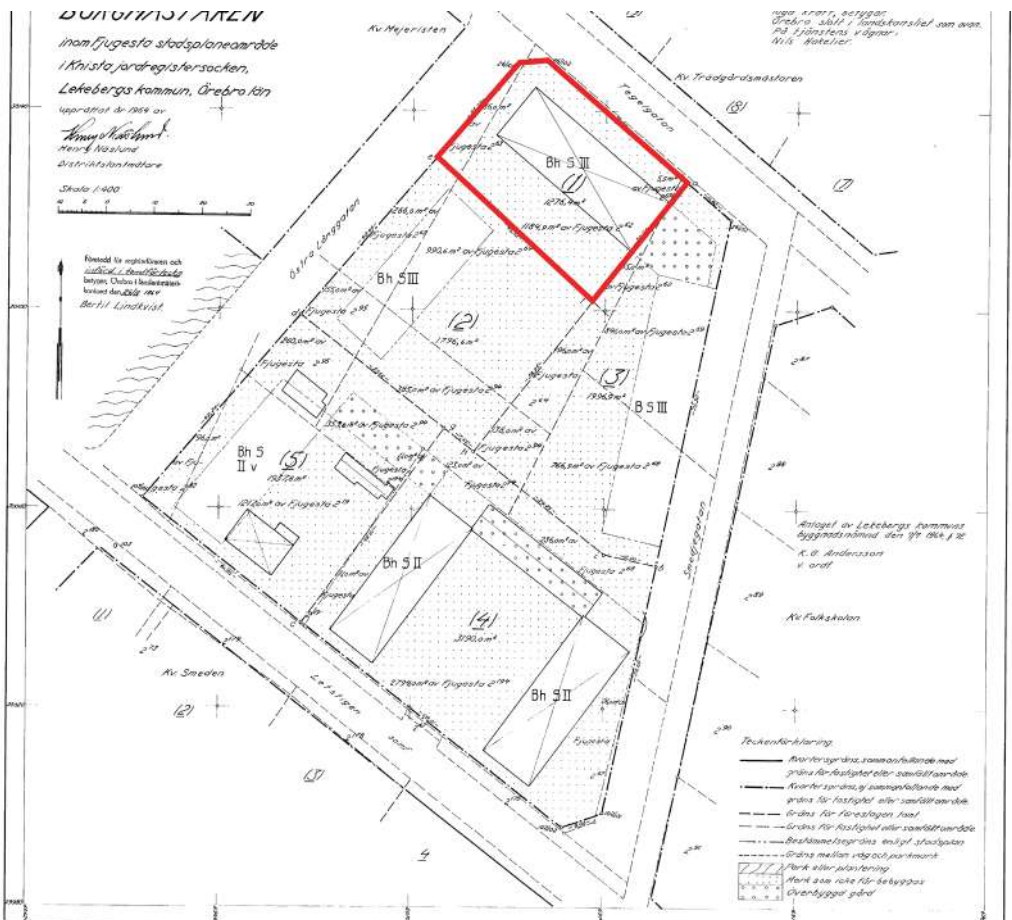
Martin Berglund
(Martin Berglund)
Distriktslantmätare.

Förtecknad för registreringen och
införd i *tomtförteckning*
Betyg, Örebro länslantmätari-
kontoret den 14/4 1957.
E.F.

Carl-Jonas Bergström



Röd markering visar området där tomtindelningen upphör att gälla.



Röd markering visar området där tomtindelningen upphör att gälla. Delar av tomtindelningsplanerna 18-FJU-139 och 18-FJU-155 är sedan tidigare upphävda.



Utsnitt ur gällande tomtindelningsplan. Röd markering visar området där tomtindelningen upphör att gälla.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförande

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelser får ingen genomförandetid utan gäller tills vidare efter det att ett beslut om antagande vinner laga kraft. Gällande detaljplan i området kvarstår och kommer fortsatt att reglera utefter de bestämmelser som anges i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande tomtindelning 18-FJU-88, fastställd 14 juni 1957, 18-FJU-139, fastställd 20 oktober 1964 och 18-FJU-155, fastställd 26 oktober 1964 upphör att gälla. Planhandlingar tillhörande befintlig detaljplan fortsätter gälla. Detaljplanen ska läsas tillsammans med detta dokument. De fastighetsrättsliga konsekvenserna av ändringen är att fastigheterna kan ändras genom fastighetsreglering eller avstyckning. Vid ansökan om fastighetsbildning kommer Lantmäterimyndigheten även att göra en separat prövning för att avgöra om avstyckning är lämplig. Genomförandetiden ändras inte för underliggande detaljplan.

Tidplan

Planen hanteras med förenklat förfarande.

Samråd: Våren 2022

Antagande: Höst 2022

Laga kraft: Höst 2022

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i helhet av Lekebergs kommun.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke.

Torun Andersson
Planarkitekt

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef



Samhällsbyggnad
Sydnärke
Laxå • Askersund • Lekeberg