

Samrådshandling

Oktober 2023

Dnr: KS 21-553



**LEKEBERGS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

***Detaljplan för fastighet Fjugesta 5:24
m.fl.***



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

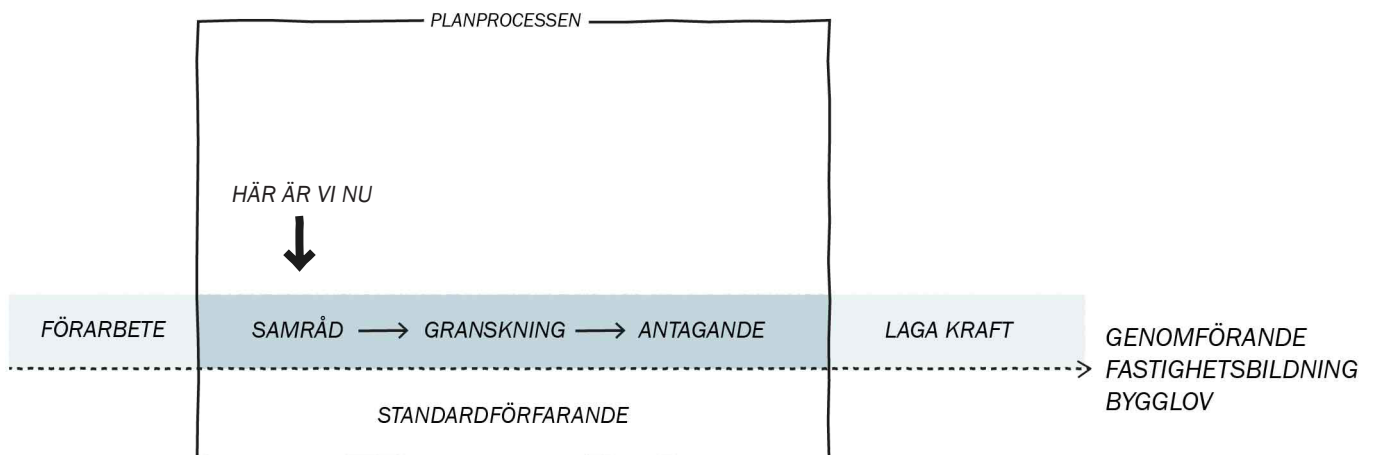
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet 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 5:24 M.FL.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bullerutredning

Bakgrund

Efter beslut i kommunstyrelsen i Lekebergs kommun, 2021-10-12, fick Samhällsbyggnad Sydvärke i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra för bredare markanvändning och byggrätt. Utöver den verksamhetsbestämmelse som regleras i gällande detaljplan, önskar man möjliggöra för kontor, besöksanläggning och restaurang.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för användningsbestämmelserna restaurang, verksamheter, besöksanläggning och kontor. Planen möjliggör även större byggrätt och anpassar detaljplanen till beviljat bygglov på fastigheten Fjugesta 5:24.

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 behovsbedömning 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.

Förenlighet med miljöbalken

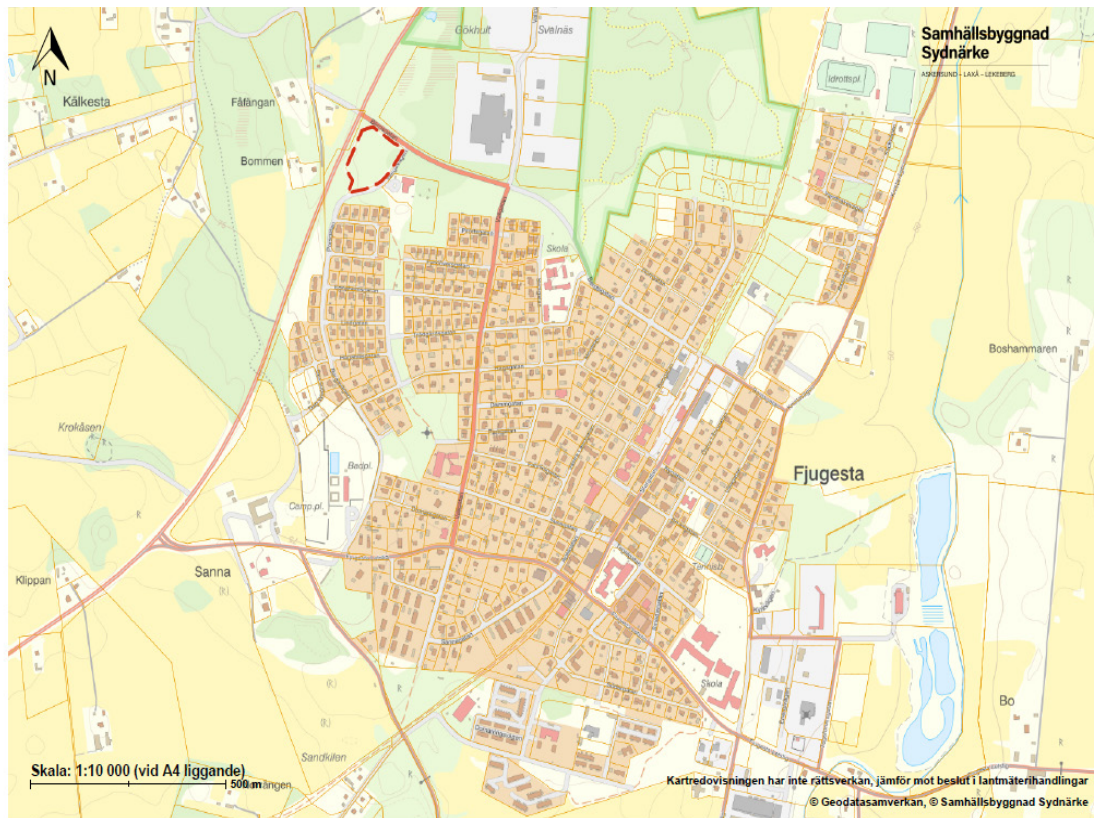
Det aktuella planområdet är sedan innan detaljplanelagt och en padelhall har byggts på fastigheten. Området har tillgång och ligger i närhet till fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik, samt ligger i anknäytning till Fjugesta tätort.

Planläggningen bedöms därför vara förenlig med intentionerna om god hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

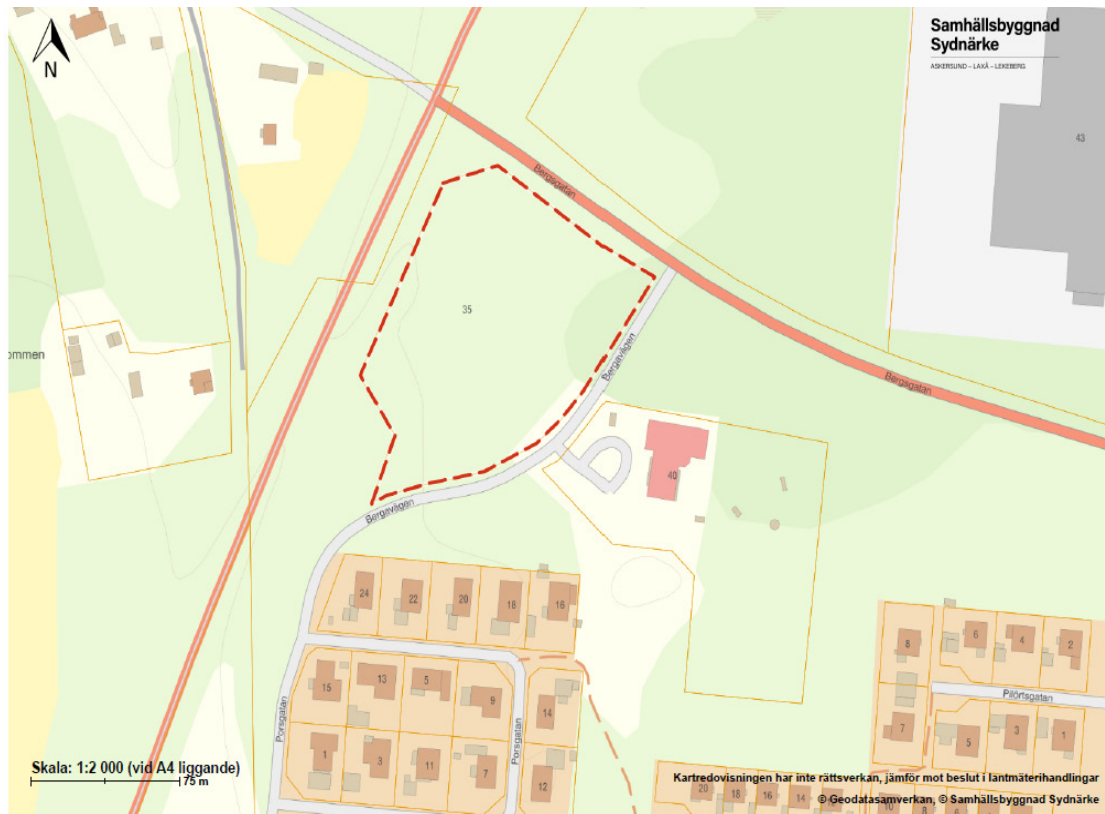
PLANDATA

Läge och omfattning

Området ligger i norra delen av Fjugesta tätort, mellan väg 204, Bergsgatan och Bergavägen. Området utgör en yta om ca.1.4 hektar.



Kartbild som visar planområdets läge i relation till Fjugesta tätort.



Kartbild som visar planområdet.

Planområdet utgörs till största del av fastigheten Fjugesta 5:24, som ägs av Björn Padel & Entreprenad AB. Samt en smal remsa kommunalt ägd mark, en del av fastigheten Fjugesta 1:2

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

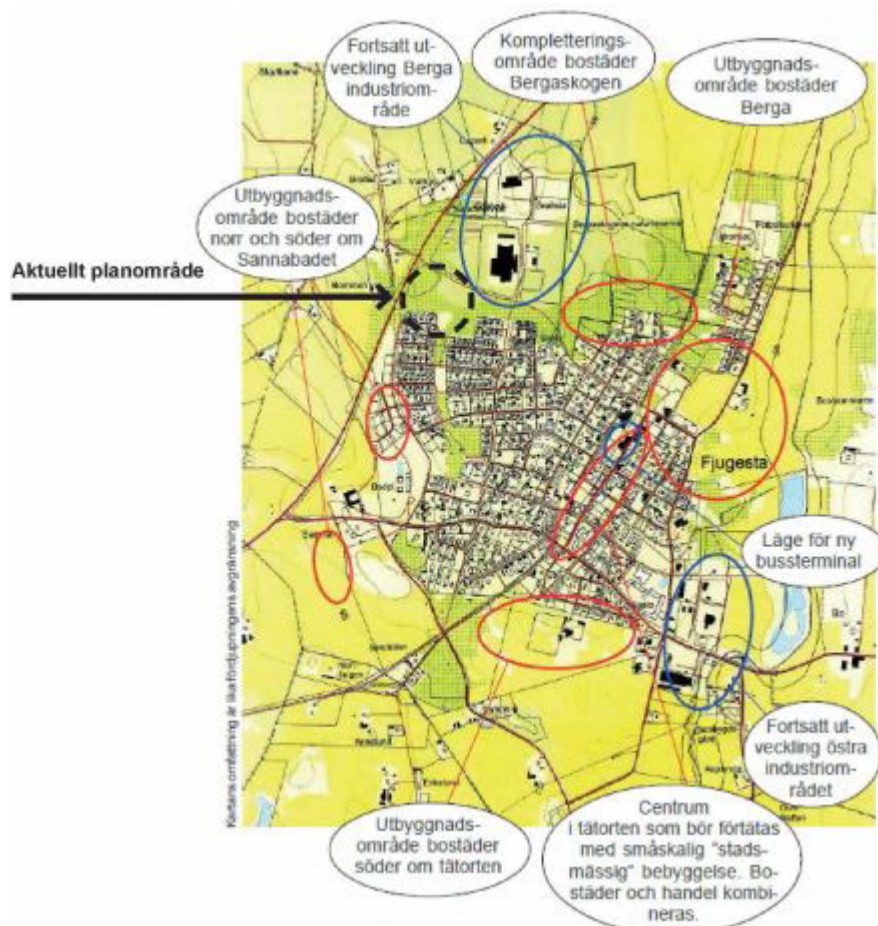
Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret - Område med särskilt behov av hinderfrihet.

Planen anses inte påverka hinderfriheten i området.

Översiktsplan för Lekebergs kommun

I gällande översiktsplan för Lekebergs kommun, som antogs 2014, är planområdet inte specifikt utpekade. Dock är området norr om aktuellt planområde, Berga industriområde, avsedd för utbyggnad för industriverksamhet.



Utdrag ur översiktsplan för Lekebergs kommun, 2014

För fastighet Fjugesta 5:24 möjliggör det aktuella planförslaget bland annat för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Gällande verksamheter i Fjugesta redogör översiktsplanen följande:

”Mindre verksamheter som kan kombineras med god boendemiljö, särskilt sådana som vänder sig till allmänheten i någon form, bör placeras i centrum. En blandning av bostäder och anpassade verksamheter i centrum är positiv för tätortens miljö och ger liv åt samhället dagtid.

Mindre verksamheter kan ofta med fördel kombineras med boende men detta måste med tanke på omgivningspåverkan bedömas från fall till fall.”

Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Grönstrukturplan för Lekebergs kommun

I gällande grönstrukturplan för Lekebergs kommun, som antogs 2014, ingår området i ett av fjorton inventerade grönområden i anslutning till Fjugesta. I denna plan ingår området i ett större sammanhang, delar av fastigheterna Fjugesta 1:2 och Fjugesta 1:117 ingår.

Förslag på utveckling anges vara följande:

”Utveckla området med fokus på sociala värden och utifrån förskola. Tillskapa stigar som löper igenom området och vidare till Gökhults Naturreservat och Bergaskogens naturreservat.”

Området är idag iansspråktaget och har inte kvar skogen som beskrivs i grönstrukturplanen från 2014.

Detaljplaner

Området ingår i *Detaljplan för fastigheterna Fjugesta 1:2 och Fjugesta 5:24 (Äventyrets förskola), beteckning 1814-P2019/3*. Planen antogs 2018 och för aktuell fastighet reglerar gällande detaljplan markanvändningen verksamheter med en högsta byggnadshöjd på 8 meter. Planen reglerar även högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea till 50 % samt att 80 % av fastighetsarean får hårdgöras. Källare får inte finnas, ventilation ska vara centralt avstängningsbar och friskluftsintag ska placeras på taket eller så de vetter bort från väg 204, fasader utmed väg 204 ska utföras i obrännbart material samt att utrymningsvägar ska vändas bort från väg 204. Eftersom området innehåller alunskiffer i berggrunden, vilket resulterar i förhöjda radonförekomster i marken, ska byggnader uppföras i radonsäkert utförande.

Detaljplan för fastigheterna Fjugesta 1:2 och Fjugesta 5:24 (Äventyrets förskola) har en genomförandetid på 5 år. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Fastighetsägare som i huvudsak berörs av ändringen är Björns Padel och Entreprenad AB, som har initierat planarbetet och därför inte motsätter sig detta. Övriga

fastighetsägare som kan anse sig berörda har möjlighet att yttra sig under samråd och granskning av denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

På området finns idag en padelhall samt en del av en vall mot väg 204. Ett utfärdat bygglov för mer byggnation finns även på fastigheten. Sydöst om planområdet ligger Äventyrets förskola och söder om dessa finns ett bostadsområde.

Trafik

Planområdet ligger mellan väg 204, Bergsgatan och Bergavägen. Ingen kollektivtrafik trafikerar området idag. Anknytning till gång- och cykelväg finns ca. 100 meter sydost om fastigheten, vid Äventyrets förskola. Byggnation av gång- och cykelväg till planområdet kan komma att behöva anläggas för att minimera risker för oskyddade trafikanter.

Natur & rekreation

Området består till största del av hårdgjord yta, men med närhet till grönområden både åt norr, öst och väst. En vall finns anlagd mot väg 204.

Eventuella störningar

Buller från trafiken beräknas ligga mellan 60-65 dba.

De bestämmelser som planförslaget lägger fram anses lämpliga för denna nivå av trafikbuller.



Bild: Bullernivåer för prognosår 2035, utdrag ur planbeskrivning för detaljplan för fastigheterna Fjugesta 1:2 & Fjugesta 5:24 (Äventyrets förskola). (2018-12-18)

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord i området, (VIAK AB, 62.7790 BM/AJ Örebro 1974-10-11). Undersökningen visar att jorden består av stenig och blockig morän. Den innehåller växlande halter av skiffer, som är mer eller mindre vittrad. Intill 1-1,5 m djup är moränen förhållandevis lös. Därutöver är den fast till mycket fast (svärschaktad). Markens organiska ytlager, ca 0,1-0,3 m tjockt, utgörs av humus, myllig morän eller myllig lera, samt bitvis av torv. Jorden är genomgående tjälfarlig.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen.

Förorenade områden

2021 genomfördes en provtagning av marken på fastigheten Fjugesta 5:24 av Eurofins. Analysen visar på godtagbara nivåer för byggnation på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Planen reglerar till en bredare markanvändning genom att lägga till besöksanläggning, restaurang och kontor, tillsammans med verksamheter. Högsta totalhöjd regleras till 14 och högsta byggnadshöjd till 8 meter samt största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Planerad bebyggelse

Fastigheten Fjugesta 5:24 har ett beviljat bygglov på kransbyggnation runt den befintliga padelhallen, med en högsta byggnadshöjd på 8 meter. Planerna är att bygga en samlingsplats som erbjuder träning, mat och kontorslokaler, samt en tvätt- och maskinhall.

Trafik

In- och utfart kommer anläggas mot Bergavägen och eftersom planområdet gränsar till naturmark mot väg 204 och parkmark mot Bergsgatan, förhindras byggnation av utfart mot dessa vägar.

Natur

Planförslaget tar inte mer naturmark i anspråk än vad föregående plan gjort. En remsa naturmark på ca.880 kvm regleras intill väg 204.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse avses anslutas till befintliga tekniska försörjningssystem.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsledningar.

El och tele

Området är anslutet till befintliga el- och teleledningar.








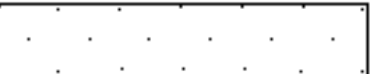




Dagvatten

Inför byggnation på fastigheten gjordes en dagvattenutredning 2021. Området ligger i anslutning till det kommunala ledningsnätet och möjliggör påkoppling.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen inom planområdet ska utökas och anpassas efter rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter som är 600-900 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd på 250-400 meter. Fastighetsägaren ska vidta åtgärder för att tillgodose behovet.

PLANBESTÄMMELSER

	Centrum, restaurang - För att möjliggöra till restaurang, men inte för centrum i sin helhet, har bestämmelsen en avgränsning till att endast gälla restauranger.
	Kontor - För att skapa en möjlighet till personalrum, kontor och konferenslokaler tilldelas markbestämmelsen K kontor.
	Verksamheter - För att möjliggöra till olika verksamheter, som tvätt- och maskinhall, består bestämmelsen Z verksamheter.
	Besöksanläggning - För att möjliggöra till verksamheter som främst riktar sig till besökare, som sport- och idrottsanläggningar, tilldelas planen markbestämmelsen R besöksanläggningar.
	Natur - För att säkra att ingen utfart anläggs till väg 204 består remsan med Naturmark.
	Gata - För att säkerställa utfartsförbud mot Bergavägen har gatan tagits med in i detaljplanen.
	Park - För att säkerställa en barriär mellan kvartersmarken och Bergsgatan.
	Prickad mark - Reglerar att ingen byggnad uppförs inom säkerhetsavstånd till vägar och fastighetsgräns.
	Högsta totalhöjd är 14 meter - reglerar den totala höjden för byggnader inom området.
	Högsta byggnadshöjd är 8 meter - reglerar tillsammans med totalhöjden en begränsning av byggnaders höjd och utseende. Den högsta byggnadshöjden reglerar för en byggnad med uppbruten fasad genom till exempel kransbyggnader.
	Utfartsförbud - För att säkerställa en säker in- och utfart till kvartersmarken regleras delar av detaljplanen med utfartsförbud.
	Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta för att det i framtiden ska fortsätta finnas öppna ytor på fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

Planen reglerar en bredare markanvändning och möjliggör för större byggnation i området. Byggnation på platsen bidrar till utveckling av Fjugesta tätort och Lekebergs kommun. Planen hindrar in- och utfart till Bergsgatan och väg 204 för att bibehålla trafiksäkerheten.

Organisatoriska frågor

Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för planarbetet på uppdrag av Björn Padel & Entreprenad AB.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i sin helhet av exploatören.

Tidplan

Planen hanteras med standard planförfarande.

Samråd: Vinter 2023

Granskning: Vinter 2024

Antagande: Vår 2024

Laga kraft: Vår 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Tekniska frågor

Tillkommande bebyggelse avses anslutas till befintliga tekniska försörjningssystem.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär inte någon ombildning av fastigheterna, Fjugesta 5:24 samt Fjugesta 1:2 föreslås bestå.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke.

Adam Johansson
Planarkitekt

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef

**Samhällsbyggnad
Sydnärke**