

## Samhällsbyggnad Sydnärke

## Kommunstyrelsen Lekebergs kommun

Handläggare  
Adam Johansson  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnad Sydnärke

Dnr:  
Datum: 2024-02-12

## Ansökan om planbesked – Fastighet Gropen 1:28 & 1:29 Lekebergs kommun

### **Sammanfattning**

Fastighetsägaren till Gropen 1:28 & 1:29 inkom 2023-10-19 med en ansökan om planbesked. Avsikten med ansökan är undersöka möjligheterna att ändra befintlig användningsbestämmelse C - *Samlings- och föreningslokaler* till bostadsanvändning. Fastigheten ägs idag av Gropens Idrottsförening.

Samhällsbyggnad Sydnärke föreslår ett negativt beslut för fastigheterna Gropen 1:28 & 1:29.

### **Området**

Fastigheterna är belägna i Gropen, sydväst om Fjugesta tätort. De två fastigheterna berör totalt cirka 2500m<sup>2</sup>.

Gropen 1:28 är obebyggd och består av öppen vegetation med ett fåtal träd.

Gropen 1:29 är idag bebyggd av det gamla missionshuset i Gropen.



*Figur 1 Det tänka planområdets placering i relation till Gropen och Kvistbro*

### **Redogörelser**

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras, eller upphävs eller att områdesbestämmelse ändras eller upphävs, ska kommunen, enligt 5 kap 2 § plan-och bygglagen (2010:900) (PBL), i ett planbesked redovisa sin avsikt i fråga om att inleda en sådan planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen enligt 5 kap 3 § PBL i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Innan arbetet med detaljplanen påbörjas bör ett planavtal, som reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande, tecknas mellan markägaren och kommunen.

Under planarbetet har kommunen rätt att pröva de planfrågor som man anser nödvändiga för ett eventuellt planförslag. Det innebär att kommunen kan upprätta ett planförslag som är oberoende av eventuella tidigare skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked.

Kommunen ska ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som ansökt inte kommer överens om något annat. Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen har rätt att ta ut en avgift för beslut om planbesked.

### **Översiktsplan och LIS**

I den gällande Översiktsplanen för Lekebergs kommun är området Gropen utpekad som ett viktigt område för landsbygdsutveckling. Gropen pekas även ut som ett utbredningsområde för LIS, landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Vidare nämns Gropen som ett område där kommunen inte har för avsikt att initiera bostadsprojekt, däremot ska enskilda initiativ att bygga och utveckla området bejakas och stimuleras.

I det tematiska tillägget *LIS-områden* för Askersunds, Laxå och Lekebergs kommuners översiktsplaner utpekas Gropen. Dokumentet antogs i juni 2016. Fastighet Gropen 1:28 och Gropen 1:29 omfattas av det utpekade LIS-området där syftet är möjlighet till att bygga nya och komplettera befintliga bostäder. Huvudsyftet med LIS-området är att Svartån med dess strandskydd inte ska hämma naturlig utveckling av befintlig bostadsbebyggelse samt naturligt förtäta i Kvistbro och

Gropen. LIS-området stimulerar till ny och kompletterande bostadsbebyggelse som ger utrymme för en naturlig utveckling av de båda samhällena Kvistbro och Gropen och som stärker underlaget för viktig service i Fjugesta och Mullhyttan.

### **Detaljplan**

Gropen 1:28 & 1:29 berörs idag utav byggnadsplanen *Förslag till byggnadsplan för fastigheterna Gropen 1:2 m.fl. samt Ökna 6:1 m.fl., Lekebergs kommun, Örebro län (18-KVI-1230)*.

Byggnadsplanen vann laga kraft 1969 och reglerar de två fastigheterna till *C – enskilt ändamål, samlingslokaler o.d.* I planbeskrivningen kan man läsa närmare vilka bestämmelser som finns på fastigheterna, nedan följer en lista:

*Med C betecknat område får användas endast för samling- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.*

*Av tomtplats som omfattar med F eller C betecknat område får högst 1/5 bebyggas, dock får sammanlagda byggnadsarealer ej överstiga 300m<sup>2</sup>. Uthus eller andra gårdsbyggnader får sammanlagt icke upptaga större areal därav än 50m<sup>2</sup>.*

*Å tomtplats som omfattar med BF, BH eller C betecknat område får endast en huvudbyggnad och erforderliga uthus uppföras.*

Detaljplanen reglerar även byggnationer till högst två våningar och en maximal höjd på 6 meter.

### **Rättigheter**

Inom fastighet Gropen 1:28 finns idag en gemensamhetsanläggning, Gropen GA:2, belägen. Gemensamhetsanläggningen förvaltar Klockargårdsvägen som leder längre in i Gropen samt omkringliggande väg Mosebacke. I angränsande vägen Mosebacke finns även tre ledningsrätter, 1814–611.1, 1814–611.2 och 1814–611.3.

### **Natur och naturvärden**

Båda fastigheterna berörs av naturvårdsprogrammet Svartån mellan Backa och Lekeberga-Sälven. Områdets klass är 3, högt värde.

Fastigheterna ligger i närheten av ett område där det bör tas stor hänsyn vid exploatering enligt LIS naturvårdsinventering.

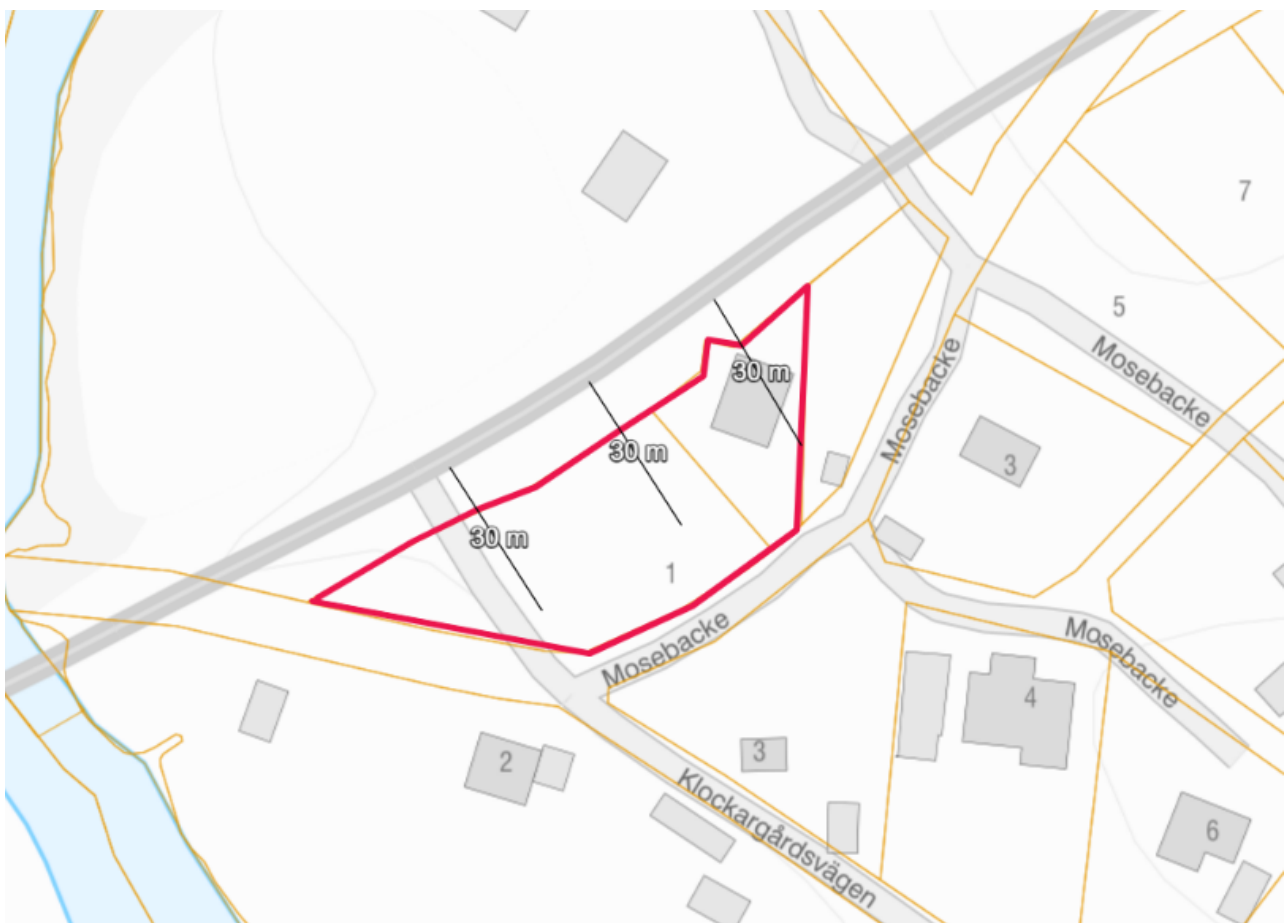
I övrigt har inga naturvärden inventerats.

### **Miljö, säkerhet och hälsa**

Inom Lekbergs kommun finns det områden med naturligt förekommande arsenik. Fastigheterna ligger inte inom dessa områden och påverkas inte av den naturligt förekommande arseniken.

Fastigheterna ligger i direkt anslutning till väg 204 som är en prioriterad väg för farlig transport. För vägar med den prioriteringen gäller ett generellt skyddsavstånd på 30 meter för nya byggnader.

Fastigheterna berörs nästan i sin helhet av det generella skyddsavståndet. Missionshuset på fastigheten ligger, som man kan se i figur 2, helt inom 30 meter.



*Figur 2 Bilden visar cirka 30 meter från väg 204 in över fastigheterna Gropen 1:28 och 1:29. 30 meter är det generella skyddsavståndet från väg 203.*

Det finns ingen potentiellt förorenade områden inom det möjliga planområdet. Cirka 200 meter bort på fastighet Gropen 1:2 finns det däremot potentiellt förorenade områden identifierade. Även på fastighet Gropen 2:1 finns det ett potentiellt förorenat område identifierat.

**Gropen 1:2:**

Riskklass 2, primär bransch – garveri – krombaserad. Sekundär bransch – Sågverk med doppning.

Ej klassad, Ytbehandling med lack, färg eller lim.

Ej klassad, Sågverk utan doppning/impregnering

MKM (Mindre Känslig Markanvändning), Primär bransch – SPIMFAB, Skrothantering och skrothandel.

**Gropen 2:1:**

Riskklass 3, primär bransch – betning av säd.

***Riksintressen***

Fastigheterna berörs av riksintresse för totalförsvaret.

***Strandskydd***

Delar av Gropen 1:28 berörs av strandskydd. Strandskyddet är med stor sannolikhet upphävt i den gällande detaljplanen men vid ett nytt detaljplaneförfarande ska strandskyddet upphävas på nytt.

### **Kulturmiljövård**

---

Inga fornlämningar eller möjliga fornlämningar har identifierats inom planområdet eller på angränsande fastigheter.

Fastigheterna ligger inom så kallat särskilt värdefull kulturmiljö enligt Lekebergs kulturmiljöer, 2023. Området beskrivs bland annat så här *”Norr om landsvägen invid Svartån, öster om sockencentrumet ligger en välbevarad miljö som representerar olika delar av Gropen-Kvistbro samhälle med Gropens gård, Gropens kraftstation/garveri och nere vid Svartån den gamla Dansbanan och festplatsen som är ett tydligt uttryck för folkrörelsen, detta tillsammans med missionshuset.”* Missionshuset är den byggnad som idag står på Gropen 1:29. Vidare står *”Byggnader som haft viktiga samhällsfunktioner ska värnas och underhållas, till exempel brandstation och missionshus samt festplatsen med dansbana.”* Det står även att *”Bebyggelsens ursprungliga arkitektoniska utformning ska bevaras och vara vägledande vid om- och tillbyggnader.”*

I nuläget kan följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

- Hanteringen av den möjliga påverkan på kulturmiljön. Speciellt kopplat till väg 204. Kulturmiljön betyder inte i sig att det är olämpligt med en ny detaljplan för bostäder men i koppling med skyddsavstånd till väg 204 kan det vara svårt att värna skyddet från vägen samt skyddet av kulturmiljön.
- Strandskyddet.
- Överrensstämmelse med LIS.

### **Ställningstaganden Samhällsbyggnad Sydnärke**

Beslutet grundar sig på de förutsättningarna som presenterats tidigare. Till stor grund ligger fastigheternas närhet till väg 204. I stort sett hela fastigheterna ligger inom det generella skyddsavståndet. Tillsammans med den särskilt värdefulla kulturmiljön där missionshuset är utpekad skapar det en detaljplan som blir svår att genomföra och åtgärden anses därför inte lämplig.

Samhällsbyggnad Sydnärke föreslår ett negativt beslut för fastigheterna Gropen 1:28 & 1:29.

### **Bilagor**

Ansökan om planbesked

---

Adam Johansson  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnad Sydnärke

---

Richard Andersson  
Tf. Samhällsbyggnadschef  
Samhällsbyggnad Sydnärke