

Samhällsbyggnad Sydnärke

Kommunstyrelsen Lekebergs kommun

Handläggare
Adam Johansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnad Sydnärke

Dnr:
Datum: 2024-02-12

Ansökan om planbesked – Fastighet Fjugesta 3:180 m.fl. Lekebergs kommun

Sammanfattning

Västernärkes Fastighet AB inkom med ansökan om planbesked 2323-11-22. Den tänkta detaljplanen syftar till att bekräfta befintliga förhållanden inom Berga industriområde. De befintliga detaljplanerna begränsar utvecklingen av verksamheter på platsen genom att det är svårt att få bygglov beviljade. Sökande efterfrågar en detaljplan som möjliggör handel, lager eller industri samt annan byggnad, anläggning eller åtgärd. Även Lekebergs kommun har intresse i en ny detaljplan inom Berga industriområde. Det finns bland annat gator som driftas av Lekebergs kommun som måste planläggas med rätt sort av huvudmannaskap.

Området

Det tänkta planområdet är ungefär 34 hektar stort och ligger i norra Fjugesta, vid utfarten till väg 204. Totalt berörs 16 fastigheter av det tänkta detaljplaneområdet. De berörda fastigheterna är Fjugesta 23:5, Fjugesta 23:7, Fjugesta 23:8, Fjugesta 23:9, Fjugesta 23:10, Fjugesta 23:11, Fjugesta 23:12, Fjugesta 2:130, Fjugesta 2:210, Fjugesta 2:213, Fjugesta 2:214, Fjugesta 3:180, Fjugesta 5:22, Fjugesta 5:5:83 samt delar av fastigheterna Berga 5:1 och Fjugesta 1:2.

Västernärkes Fastighet AB äger Fjugesta 3:180 och Fjugesta 5:22. Resterande fastigheter ägs av andra privata bolag eller privatpersoner samt av Lekeberg kommun. Inom majoriteten av fastigheterna finns det befintliga byggnader med tillhörande verksamhet. Övriga fastigheter är obebyggda och består av öppen vegetation eller skogsmark.



Figur 1 Områdesbild över det ungefärliga detaljplaneområdet.

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

I den gällande översiktsplanen för Lekebergs kommun är Berga industriområde tillsammans med industriområdet Tegelbruket utpekade som de industriområden som i första hand bör byggas ut vid nyetablering av verksamheter. Vidare nämns det i översiktsplanen att avseende utbyggnadsområden för industriverksamheter och motsvarande bedöms nuvarande områden vid Berga och i öster täcka behovet inom kort och lång sikt. Samtidigt nämns det att utvecklingsområden på längre sikt bör utredas vidare. I översiktsplanen står det att tillgänglig mark för företagsetableringar är en viktig förutsättning för tillväxt. Verksamhetsmark bör ligga med en bra tillgänglighet till trafik där lägen i nära anslutning till E18 har bäst potential men där även områden längs väg 204 är av intresse.

Detaljplaner

Det tänka detaljplaneområdet berörs av tre gällande detaljplaner och stadsplaner:

18-FJU-230 – *Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av norra Fjugesta (Fjugesta Nordväst) i Knista socken, Örebro kommun.*

Stadsplanen är från 1980 och reglerar stora delar av Berga industriområde. En del av detaljplanen har fått ett tillägg genom en ändringsplan (1814-P1). Detaljplanen har i huvudsak fyra markanvändningar, område för industriändamål, park eller gatuplantering, område för transformatorstation samt gata.

Egenskapsbestämmelserna skiljer sig inte mycket genom detaljplanen. Byggnadshöjden är satt till 8 meter över alla områden för industriändamål. Inom område för transformatorstation är byggnadshöjden satt till 3 meter. I övrigt är detaljplanen rätt hård i sitt utformande. Mycket prickmark över hela detaljplanen som minskar ner delar av fastigheterna som är möjliga att bebygga. Det finns även viss mark tillgänglig för underjordiska ledningar som ligger inom u-områden och är prickade av prickmark.

Den allmänna platsen för park eller gatuplantering omsluter i stort sett hela området. Det lämnar en grön buffert mot de befintliga vägarna Bergavägen och väg 204 samt det område som idag är naturreservatet Bergaskogen.

1814-P1 – *en ändringsplan med tillägg till den underliggande detaljplanen 18-FJU-230.*

Ändringsplanen är från 1999 och ska läsas med den underliggande detaljplanen 18-FJU-230. Ändringsplanens syfte är att möjliggöra aktuell industrietablering genom att öka byggrätt och tillåten byggnadshöjd med oförändrad kvartersavgränsning och användning. Prickmarken minskas och utnyttjandegraden ökas från en tredjedel till 50%. Den högsta byggnadshöjden ändras från 8 meter till 19 meter.

1814-P2021/1 – Detaljplan för Fjugesta 1:2 m.fl. (Norra Berga industriområde).

Detaljplanen vann laga kraft 2021-05-20 och syftar till att möjliggöra för verksamheter på cirka 3 hektar för cirka fyra fastigheter med en byggrätt om 15 meter nockhöjd. Detaljplanen syftar även till att skapa goda förutsättningar för utveckling av verksamheterna på Berga industriområde genom att möjliggöra en ny väganslutning mellan länsväg 204 och Vallgatan. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ytterligare byggbar industrimark för en ny reservpannecentral. Detaljplanen syftar även till att dagvattnet ska hanteras lokalt, nära utsläppskällan inom planområdet.

Natur och naturvärden

Inom det tänka detaljplaneområdet ligger det kommunala naturreservatet Gökhults groddamm. Reservatet består av ett skogsområde samt tre dammar som flitigt används av groddjuren i området. Målet med naturreservatet Gökhults groddamm är att bevara och främja området med värdefulla miljöer som gynnar grodor, paddor och salamandrar. Målet ska även vara att främja det tätortsnära friluftslivet samt att sprida kunskap om groddjurens livsmiljöer. Inom reservatet finns även nyckelbiotopen lövsumpskog.

I direkt anslutning österut till det tänka detaljplaneområdet finns det kommunala naturreservatet Bergaskogen. Reservatet består av äldre skog och en tidigare trädbärande äng där det idag växer lövträd, hallon och hundäxing. Syftet med reservatet är att trygga tillgången till tätortsnära natur samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas. Variationen är viktigt med både öppna och mer slutna miljöer, både ur social och biologisk synvinkel.

Hela planområdet berörs av den nationella strategin för skogsskydd och bemärks som skoglig värdestrakt: prioriterade trakter för reservatsbildning. De två värdestrakterna som identifierats på planområdet består av ädellövskog och lövskog.

Landskapsbild och topografi

Landskapsbilden i området är idag ganska brokig. Marken har en väldigt platt topografi speciellt i de delar som idag är exploaterade. Området sluttar ner mot Bergaskogen och Gökhults naturreservat. Vid väg 204 finns det på sina platser lite högre vallar. Resterande delar ligger i samma höjd som väg 204. Det tänkta detaljplaneområdet ligger även vid den stora infarten till centralorten Fjugesta och är bland det första man ser av orten vid ankomst från Örebro.

Inom de befintliga detaljplanerna varierar byggnadshöjderna mellan 8 och 15 meter.

Byggnadshöjderna är viktiga att ta i beaktning vid en detaljplaneprocess, detta så att området kan utnyttjas till fullo men även smälter in i omgivningen.

Miljö, säkerhet och hälsa

Ingen översvämningsrisk till följd av stigande vatten från sjöar och vattendrag har identifierats på planområdet enligt översvämningskartering. Inom planområdet finns det däremot identifierade lågpunkter och flödesvägar som identifierats vid skyfallskartering.

Grundvattnets sårbarhet är hög på fyra områden inom planområdet. Under det aktuella området finns delar av grundvattenförekomsten Fjugesta (SE656233-144 587) som är utpekad som prioriterad dricksvattenförekomst i de regionala och de kommunala vattenförsörjningsplanerna.

Det finns inga identifierade potentiellt förorenade områden inom planområdet. Det finns däremot vissa områden inom planområdet som kan påverkas av den naturligt förekommande arseniken som finns unders stora delar av Fjugesta. Inom området finns det fastigheter som av Samhällsbyggnad Sydärkes miljöavdelning utför flertalet tillsynsärenden på. Tillsynsärendena omfattas av avfallslagstiftningen och har kopplingar till uppläggning av avfall för anläggningsändamål, cisterner, krossning eller lagring av massor.

Boende i närhet till Berga industriområde kan komma att påverkas av en högre etableringsgrad som kan medfölja vid detaljpaneläggandet. De kan komma att påverkas mestadels av buller och ljud av mer och tung trafik.

Det tänka detaljplaneområdet ligger inom skyddsavstånd från väg 204. Väg 204 är en prioriterad väg för farlig transport. Dessa vägar har ett generellt skyddsavstånd på 20 meter. I dagsläget är det ingen byggnad som ligger inom detta skyddsavstånd.

~~Riksintressen och strandskydd~~

Hela området berörs av riksintresse för totalförsvaret: område med särskilt behov av hinderfrihet. I övrigt berörs området inte av några riksintressen.

Delar av området påverkas av det strandskydd som gäller runt Gökhults naturreservat.

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

- Strandskyddet behöver upphävas vid en ny detaljplan om detaljplanen även ska innefatta strandskyddsområdet och Gökhults naturreservat.
- Natur och naturvärden speciellt kopplade till de två naturreservaten är av stor vikt. Detaljplaneområdet ska inte påverka naturreservaten på ett negativt sätt genom att bland annat låta förorenat dagvatten rinna ut i dem. Inte heller ska detaljplanen påverka naturreservaten till den grad att de bli för torra. Detaljplanen ska även möjliggöra en koppling mellan de två naturreservaten, en koppling både för människor och djur.
- Det kommunala och enskilda intresset i att få till en väl fungerande detaljplan är av hög vikt och ska beaktas under ett detaljplanearbete.
- Kostnader som följer detaljplanearbetet ska innan arbetets start lösas igenom ett planavtal eller liknande.
- Dagvattenfrågan är väldigt stor inom varje detaljplan. Inom en detaljplan som denna är det av högsta vikt att frågan om dagvattenhantering tas på allvar så att det går att inom detaljplanen eller fastigheten fördröja och hantera dagvattnet.
- Då detaljplaneområdet ligger där det ligger, vid stora infarten till centralorten Fjugesta, är det viktigt att landskapsbilden spelar in i detaljplaneläggande.
- Skyddsavståndet på 30 meter från väg 204 måste beaktas.

Ställningstaganden Samhällsbyggnad Sydnärke

Samhällsbyggnad Sydnärke ser det som lämpligt att ta fram en detaljplan för Fjugesta 3:180 m.fl.

Samhällsbyggnad Sydnärke föreslår därför att kommunstyrelsen i Lekebergs kommun ger ett positivt planbesked.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas år 2026 och nå ett beslut om antagande år 2028.

Bilagor

Ansökan om planbesked

Adam Johansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnad Sydnärke

Richard Andersson
Tf. Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnad Sydnärke