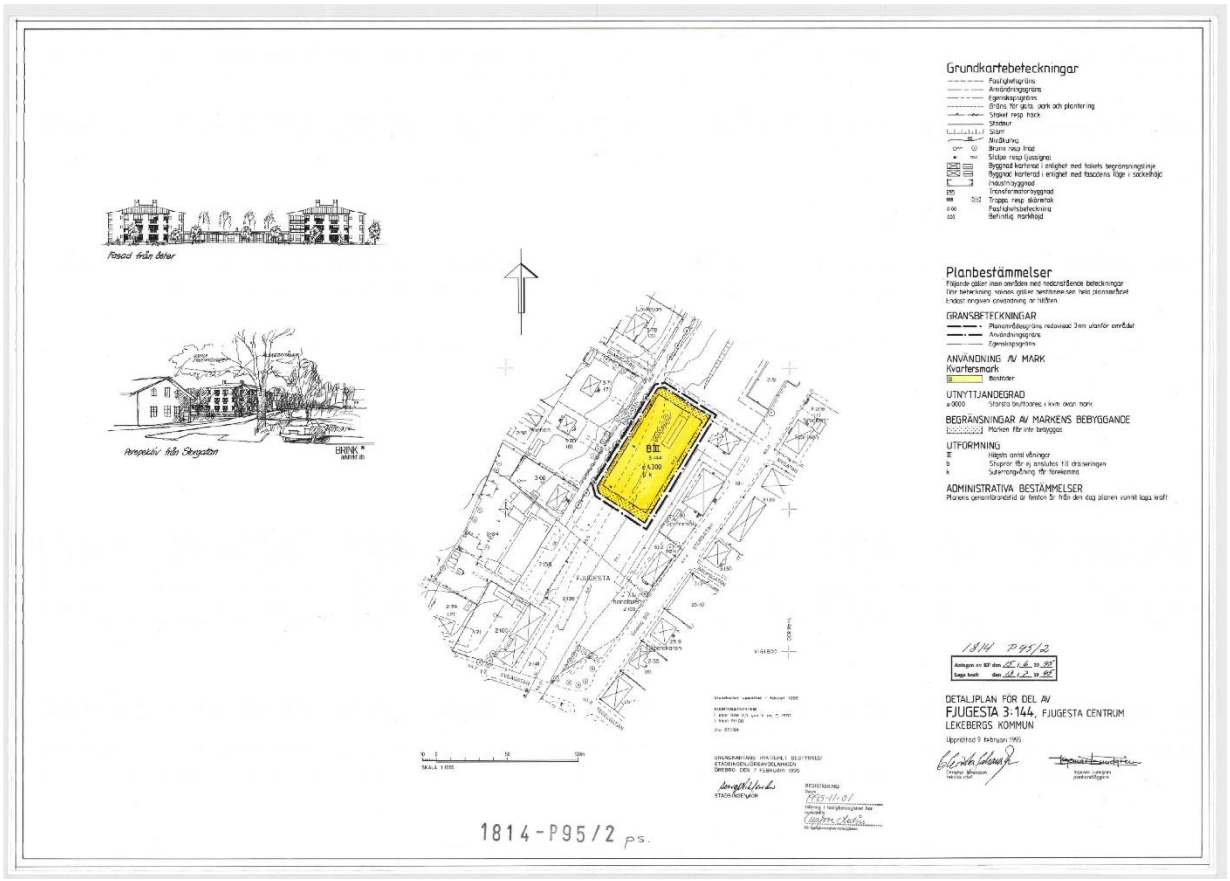
Antagandehandling
Oktober 2026

Dnr: KS 26-369

KOMPLETTERING TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av Detaljplan för del av Fjugesta 3:144 Fjugesta centrum



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan? 4

Processen 4

Information 5

PLANHANDLINGAR 5
PLANUPPDRAG 5
TIDPLAN 5
SYFTE 5
HUVUDDRAG 5
FÖRFARANDE 6
PLANDATA 6

Planeringsförutsättningar 7

STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTTNINGAR 7
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 7

Förutsättningar & förändringar 9

NATURMILJÖ 9
BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING 10
TEKNISK FÖRSÖRJNING 14

Motiv till planbestämmelserna 15

BORTTAGNA OCH REVIDERADE PLANBESTÄMMELSER 15
GENOMFÖRANDETID 16

Genomförandefrågor 16

ORGANISATORISKA FRÅGOR 16
EKONOMISKA FRÅGOR 16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 17
TEKNISKA FRÅGOR 17

Konsekvenser av planens genomförande 17

RIKSINTRESSEN 17
BIOTOPSSKYDD OCH ANDRA SKYDD FÖR NATURMILJÖN 17
MILJÖKVALITETSNORMER 17
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 17
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 18
ÖVERSIKTSPLAN FÖR LEKEBERGS KOMMUN 18
ÖVRIGA KOMMUNALA POLICIES, PROGRAM ELLER MOTSVARANDE 18

DETALJPLANER SOM BERÖRS 18
FASTIGHETER....18
Planeringsunderlag **18**
STATLIGA PLANERINGSUNDERLAG 18
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 18
Medverkande i planarbetet **19**

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 (till exempel för bostäder, industri, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

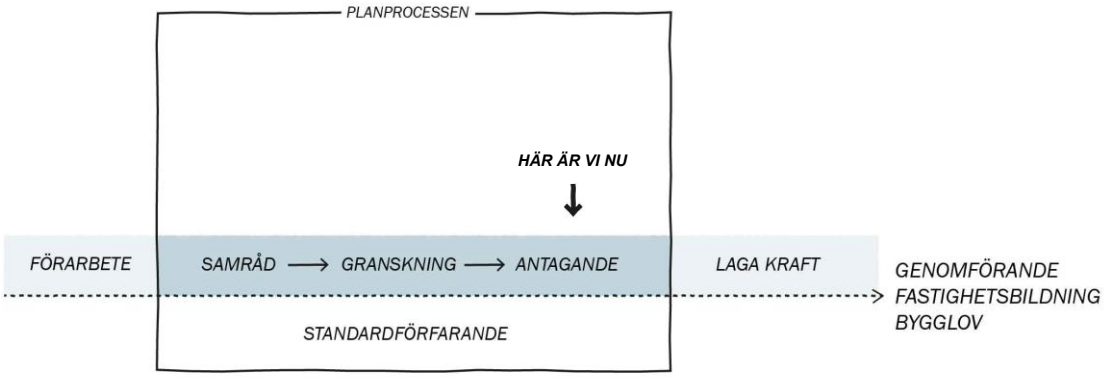
Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

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.



Information

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta (Ursprunglig plankarta från år 1995 i skala 1:1000, med ändringar 2026-10-21)
- Planbeskrivning (Gällande planbeskrivning från år 1995)
- Planbeskrivning (Komplettering till gällande planbeskrivning, denna handling), 2026-10-21
- Samrådsredogörelse, 2026-07-06
- Granskningsutlåtande, 2026-10-21
- Fastighetsförteckning, 2026-10-21
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-07-06

PLANUPPDRAG

Samhällsbyggnad Sydnärke fick 2026-04-07 (§59) i uppdrag av kommunstyrelsen i Lekebergs kommun att ta fram en ändring av detaljplan för fastigheten Fjugesta 3:283, i centrala Fjugesta. Ändring av detaljplan ska enligt uppdraget möjliggöra för en utbyggnad av den befintliga bebyggelsen genom att utöka byggrätten.

TIDPLAN

Samråd	2026-05-26 – 2026-06-16
Granskning	2026-09-10 – 2026-10-01
Antagande	Hösten 2026
Laga kraft	Hösten 2026

SYFTE

Syftet med ändring av detaljplan är att utöka byggrätten för att möjliggöra en planerad tillbyggnad till befintlig bebyggelse. Tillbyggnaden syftar till att möta det ökade behovet av fler platser inom särskilt boende i kommunen.

VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Ändring av detaljplan har valts eftersom de begränsade ändringar som ska göras ryms inom syftet med gällande detaljplan. Med anledning av detta bedöms inte upprättande av en ny detaljplan nödvändig.

HUVUDDRAG

Underliggande detaljplan, akt 1814-P95/2, skapades i syfte att pröva markens användning för vårdbostäder. Bebyggelsen inom planområdet nyttjas fortsatt för vårdbostäder och avses att utökas för att möta behovet av fler platser inom särskilt boende i kommunen.

Med underliggande detaljplan avses den detaljplan som utgör utgångsläget för ändringarna och där vissa bestämmelser avses att ändras eller tas bort samt att nya bestämmelser kan läggas till. Övriga bestämmelser i underliggande detaljplan gäller fortsatt oförändrade.

Ändring av detaljplan innebär att regleringen av byggrätten inom planområdet ändras. Bestämmelsen om största tillåtna bruttoarea tas bort och ersätts med en bestämmelse om största byggnadsarea. Även bestämmelsen om våningsantal utgår och ersätts med en reglering av högsta nockhöjd över angivet nollplan. Den nya byggrätten möjliggör en bebyggelse med en största byggnadsarea om 1800 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 14 meter från markplan.

Sedan den underliggande detaljplanen vann laga kraft år 1995 har kommunen tagit fram ett gestaltningsprogram. Med utgångspunkt i de riktlinjer som redovisas i programmet har bestämmelser avseende utformning samt begränsningar av markens utnyttjande reglerats i ändring av detaljplan.

FÖRFARANDE

Denna ändring av detaljplan följer ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

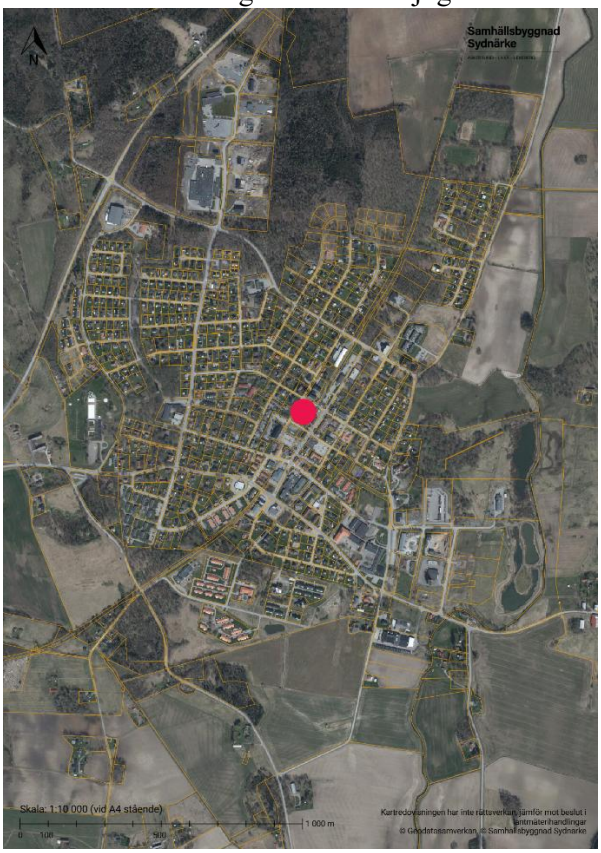
Standardförfarande tillämpas om ändring av detaljplan är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller ha betydande miljöpåverkan.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Ändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

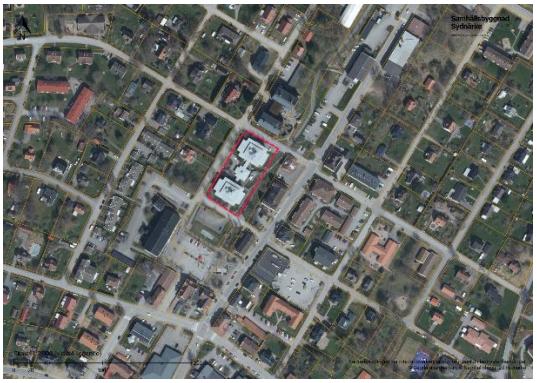
PLANDATA

Läge och yta

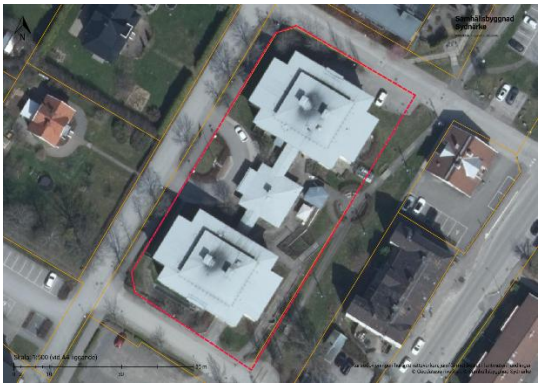
Planområdet är beläget i centrala Fjugesta. Planområdet är cirka 3600 kvadratmeter.



Figur 1: Planområdets placering i Fjugesta tätort markerad med röd prick.



Figur 2: Planområdets placering i centrala Fjugesta markerad med rödstreckad linje.



Figur 3: Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med rödstreckad linje.

Markägoförhållanden
Hela planområdet består av fastighet Fjugesta 3:283 som ägs av Lekebergs Kommunfastigheter Ab.

Planeringsförutsättningar

STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTTNINGAR

Riksintressen
Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret kap. 3 9§ miljöbalken (MB). Riksintresset avser Villingsbergs skjutfält som är ett område med särskilt behov av hinderfrihet.

Miljökvalitetsnormer
Enligt PBL 2 kap. 10 § ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i MB 5 kap, följas vid planläggning om en viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet.

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Biotopskydd och andra skydd för naturmiljön
Inom planområdet, angränsande till fastighet Fjugesta 3:283 södra gräns, finns en ensidig trädallé. Trädallén består av 5 träd i rad. Trädallén innehar ett generellt biotopskydd enligt 11§ kap. 7 MB.

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan för Lekebergs kommun
Lekebergs kommun har en översiktsplan som antogs 2026-06-15, *Översiktsplan för Lekebergs kommun.* Planområdet för ändring av detaljplan är i översiktsplanen utpekat som blandad bostadsbebyggelse. I det utpekade området ska ny eller ändrad markanvändning prövas med detaljplan. Befintliga områden bör om möjligt förtätas genom kompletterande bebyggelse, med hänsyn till platsspecifika förutsättningar. Ingen ny bebyggelse som kan förhindra markanvändning för blandad bostadsbebyggelse bör tillåtas inom eller i direkt anslutning till det utpekade området.

Planområdet för ändring av detaljplan ingår i ett utpekat särskilt gestaltningsområde. Inom detta gestaltningsområde ska bebyggelsen och gaturummets funktionalitet, utformning, gestaltning och tillgänglighet beaktas vid planering. Detta är en del av utvecklingen av kommuncentrum. I översiktsplanen står det att publika verksamheter som inte har en störande för omgivningen och som inte har stora behov av stora ytor ska lokaliseras vid centrum. Centrumområdet bedöms i översiktsplanen, med fördel, ha högre täthet än omgivande bebyggelse.

Ytan öster om planområdet för ändring av detaljplan är i översiktsplanen utpekad som ett parkområde samt rekreationsstråk. Det står att vid planering och prövning av ändrad markanvändning ska behovet av rekreationsstråk och kopplingar mellan park- och rekreationsområden säkerställas. Vidare ska parkområden utvecklas och skötas med en mer anlagd eller naturlig karaktär. Åtgärder som försvårar eller förhindrad områdets funktion som grönområde ska så långt som möjligt undvikas. Viss bebyggelse kan tillkomma om denna underordnas parkfunktionen och/eller hör till och förstärker områdenas funktion som grönområde. Det utpekade parkområdet är även en del i det utpekade

huvudcykelstråket inom kommunen. Huvudcykelstråket ska vara en sammanhängande, trafikseparerat och så rakt som möjligt för att möjliggöra snabb cykling med hög framkomlighet.

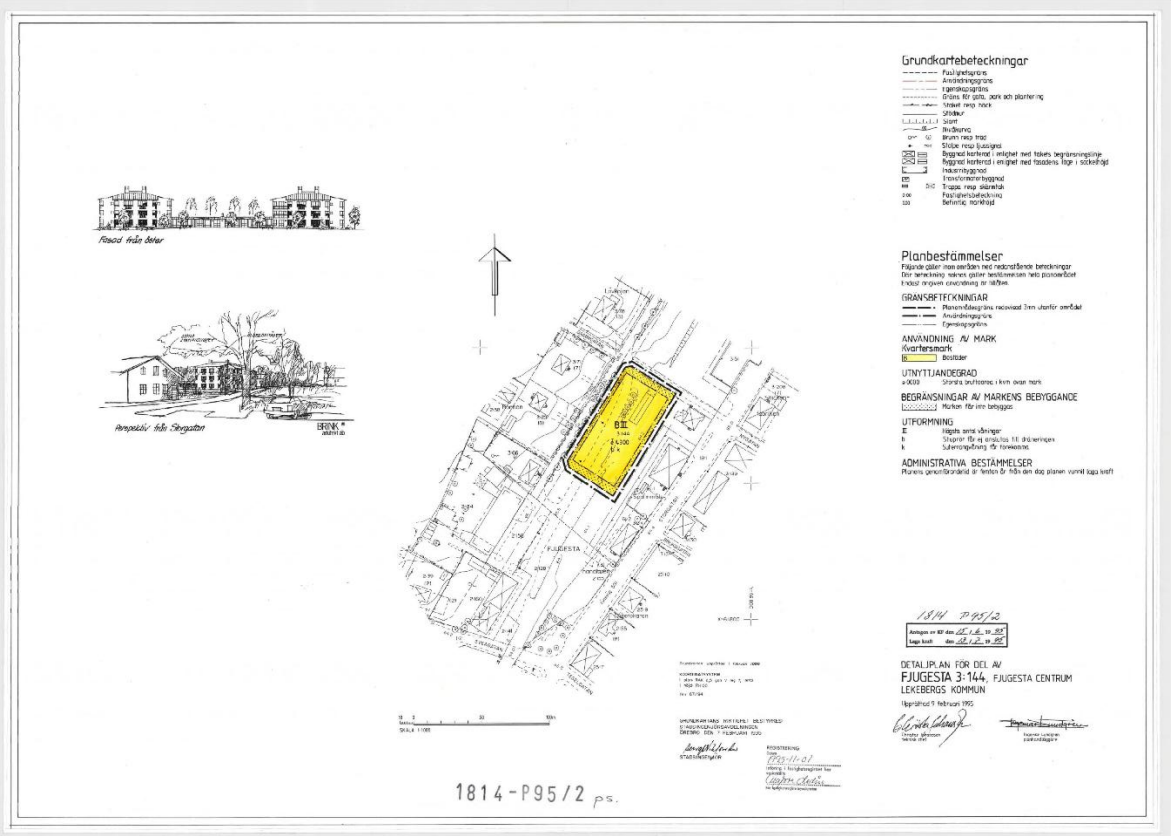
Detaljplan

Underliggande detaljplan

Detaljplan för del av Fjugesta 3:144 Fjugesta centrum, akt 1814-P95/2, är en detaljplan som antogs år 1995. Syftet med detaljplanen är att pröva markens användning för bostäder för uppförandet av vårdbostäder.

Planförslaget på ändring av detaljplan innefattar hela planområdet för gällande detaljplan 1814-P95/2. Detaljplanen, 1814-P95/2, reglerar markanvändningen bostäder med en största byggrätt på 4300 kvadratmeter i bruttoarea. Byggnaderna får max vara i tre våningar, varav suterrängvåning får förekomma. Plankartan innehar även områden runt fastigheten där marken inte får bebyggas, bredden på mark som inte får bebyggas varierar mellan 3 och 5 meter från fastighetsgräns.

Detaljplanen reglerar även att stuprör inte får anslutas till dränering. I planbeskrivningen står det att vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i korsningen Dammgatan och Bangatan. Spill- och dagvattenledning fortsätter ned till Storgatan i dåvarande gång- och cykelväg. Det står att dagvatten bör kunna omhändertas i grönstråket öster om planområdet.



Figur 4: Plankarta över underliggande detaljplan, 1814-P95/2.

Gestaltningsprogram Fjugesta centrum

År 2022 fattade kommunstyrelsen beslut om att ta fram ett gestaltningsprogram för centrum i Fjugesta med anledning av att få ett övergripande ställningstagande för utveckling av centrum. White Arkitekter AB sammanställde ett gestaltningsprogram år 2022 – 2023. Programmet är ett stöd för

gestaltningsfrågor vid detaljplaneläggning av tillkommande byggnader, ombyggnationer av befintlig bebyggelse samt även stöd för nyinvesteringar på allmän plats i både liten och stor skala.

I programmet är bebyggelsen inom fastigheten Fjugesta 3:283 utpekad som en säregen arkitektur inom centrum. Centrum är klassade i olika områden, varav Fjugesta 3:283 ligger inom klassen *bostäder*. *Bostäder* förklaras som ett viktigt karaktärsområde för att centrum ska fungera. Angränsande till planområdet finns ett annat karaktärsområde kallat *kärnan*. Programmet beskriver hur nya byggnader inom karaktärsområdet *kärnan* bör delas in i byggnadsvolymer med utgångspunkt från omkringliggande bebyggelse. Ett riktvärde är att fasadlängd ska vara cirka 25 meter mot allmän platsmark. Det står att längre bebyggelse bör delas in i flera volymer.

I programmet står det bland annat att centrum ska vara klimatanpassat med fokus på att klara lokalt omhändertagande av vatten och översvämning. Entréer inom centrum ska placeras mot offentliga stråk. Exploatering ska ta hänsyn till och stärka den ursprungliga arkitekturen. Den kan med fördel utformas med inspiration från den äldre arkitekturen inom centrum med putsad fasad i kulörer gul ljus, beige och crémevit.

Lekebergs kulturmiljöer – Utredning om särskilt värdefulla kulturmiljöer

Lekebergs kommun har år 2023, med stöd av WSP kulturmiljö, tagit fram en kulturmiljöutredning som identifierar och anger riktlinjer för särskilt värdefulla kulturmiljöer inom kommunen. En generell riktlinje för alla samhällen i kommunen beskrivs vara att vid bygglov ska om- och tillbyggnader hanteras så att byggnaders ursprungliga arkitektoniska utformning värnas samt att volymverkan och materialval ska vara vägledande vid förändring.

I Fjugesta har fyra särskilt värdefulla kulturmiljöer identifierats. Planområdet angränsar till ett av dessa, namngett 12a. Miljö inom 12a utgörs av stationssamhället med Storgatan som huvudgata, kantad av stadsmässig bebyggelse samt villakvarter med äldre egnahemsbebyggelse. Likt här är rådet att byggnadernas ursprungliga arkitektoniska uttryck ska värnas och vara vägledande vid om- och tillbyggnader.

Förutsättningar & förändringar

NATURMILJÖ

Mark och vegetation

Förutsättningar

En stor del av planområdet utgörs av redan exploaterad mark i form av bebyggelse samt hårdgjorda ytor för angöring till bebyggelsen. Väster om planområdet går Bangatan och söder om planområdet Bruksgatan. Båda gatorna kantas av trädalléer, varav en del av trädallén längs Bruksgatan är belägen inom planområdet. Trädallén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. I underliggande detaljplan regleras marken i anslutning till trädallén som prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Öster om planområdet sträcker sig ett grönstråk som fungerar som ett viktigt stråk för gång- och cykelflöden, och nyttjas av allmänheten för att ta sig runt i Fjugestas centrala delar.

Förändringar
Ändring av detaljplan medför en utökad byggrätt, vilket möjliggör ytterligare bebyggelse inom planområdet. Eftersom en stor del av området redan är exploaterat bedöms den ökade byggrätten inte medföra någon betydande påverkan på planområdets befintliga förhållanden för mark- och vegetation.

Den underliggande detaljplanen reglerar byggrätten från trädallén genom att begränsa markens utnyttjande. Där trädallén infinner sig är det inte möjligt att bebygga. Det generella biotopskyddet för trädallén kvarstår. Om biotoper som är skyddade enligt det generella biotopskyddet riskerar att skadas i samband med en exploatering behöver dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen. Även schaktning inom trädskyddszonen är dispenspliktigt. Dispens får endast medges om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall och alternativa lösningar måste utredas. I första hand ska dock skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada på biotoperna.

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING
Bebyggelse, gestaltning och stadsbild
Förutsättningar
Inom planområdet finns befintlig bebyggelse. Bebyggelsen utgörs av två huskroppar som sammanlänkas genom en mellanliggande byggnadsdel. Sammantaget upptar den befintliga bebyggelsen cirka 1210 kvadratmeter i byggnadsarea. De två huskropparna är uppförda i tre våningar samt en suterrängvåning, med en nockhöjd på 13,5 meter från markplan. Fasaderna är utförda i puts med en ljusgul/beige kulör, och en stor andel av fasadytorna upptas av fönster. Fönstren varierar i storlek och har foder i ljusgrön kulör. I den norra delen är suterrängvåningen försedd med fönster, medan övriga delar av suterrängvåningen inom planområdet upplevs som en hög sockel i betong. Suterrängvåningen återfinns endast under bebyggelsen. De delar som upplevs som anslutande till suterrängplanet utanför byggnaden utgör markutjämningar för att möjliggöra tillgång till innergården och är inte en del av suterrängvåningen. Byggnadsvolymerna är utformade med indragningar, vilket bidrar till att fasaderna mot allmän platsmark upplevs som mindre och mer varierade.

Huvudentrén nås från Bangatan via den uppförda mellanliggande byggnadsdelen. Denna byggnadsdel är uppförd i en våning och har en putsad fasad i vit kulör. Mot grönstråket, öster om planområdet, finns en innergård för de boende inom den befintliga bebyggelsen. Innergården integreras med befintligt grönstråk nedanför suterrängvåningen och markutjämning (se figur 6).


Figur 5: Foto på huvudingång till befintlig bebyggelse.


Figur 6: Foto på innergård till befintlig bebyggelse.

Planområdet är inte utpekat i Lekebergs kommuns kulturmiljöutredning från år 2023. Däremot är intilliggande områden och miljöer utpekade för stationssamhället med Storgatan som huvudgata, kantad av stadsmässig bebyggelse samt villakvarter med äldre egnahemsbebyggelse. Egnahemsbebyggelse avser småhusbebyggelse, oftast friliggande villor, som uppfördes under tidigt

1900-tal för att ge arbetare möjlighet att äga sitt eget hem. Bebyggelsen är vanligtvis småskalig, med egna trädgårdar och låg exploateringsgrad.

I gestaltningsprogrammet från år 2023 står det att Fjugesta centrum har en blandad arkitektur med många karaktärsdrag. Byggnaderna varierar i ålder och flera har utmärkande arkitektur för sin tidsepok. Sammantaget kännetecknas centrum av en småskalig struktur, där fasadmaterialet främst utgörs av puts, kompletterat med inslag av tegel. Byggnadernas kulörer varierar, men en stor andel av fasaderna har ljusa gula, beige och crémevita kulörer.

Programmet beskriver hur nya byggnader inom karaktärsområdet *kärnan* bör delas in i byggnadsvolymer med utgångspunkt från omkringliggande bebyggelse. Ett riktvärde är att fasadlängd ska vara cirka 25 meter mot allmän platsmark. Det står att längre bebyggelse bör delas in i flera volymer. Planområdet angränsar till karaktärsområdet *kärnan*.

Planområdet är centralt beläget i tätorten. Söder om planområdet finns Sophie Jansons torg, och i anslutning till torget ligger kommunhuset. Planområdet är tydligt synligt från torget, där den befintliga bebyggelsen utgör en del i att avgränsa och definiera rummet i torget. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är även synlig från delar av Storgatan, särskilt i området där Storgatan möter Dammgatan. I och med utformande indragningar tillsammans med varierade höjdskillnader upplevs inte den befintliga bebyggelsen anspråkstagen i stadsbilden. Därtill förhåller sig utformningen i form av fasadmaterial och kulör till närområdets gestaltning.



Figur 7: Foto på planområdet från Sophie Jansons torg. Kommunhuset syns till vänster i bild.



Figur 9: Foto på Bangatan. Befintlig bebyggelse inom planområdet syns höger i bild.



Figur 8: Foto på planområdet från Storgatan. Korsning mellan Storgatan och Damgatan är höger om bild.

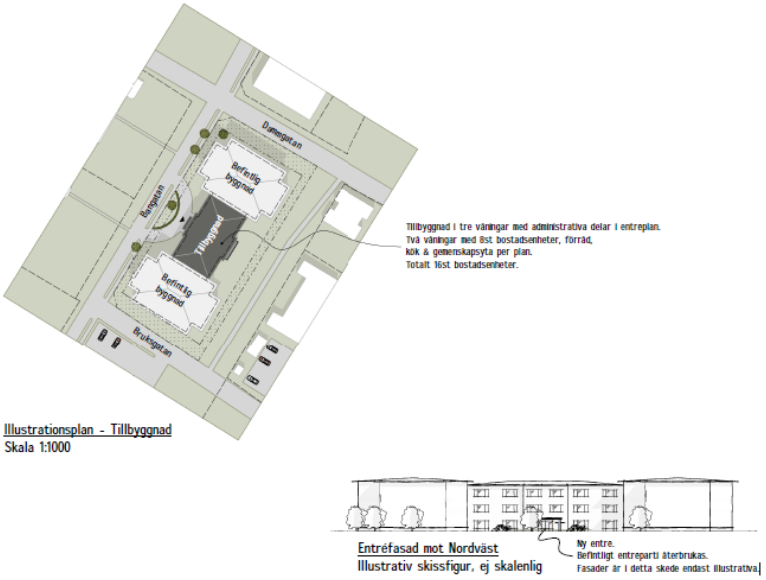


Figur 10: Foto på grönstråket. Befintlig bebyggelse inom planområdet syns vänster i bild.

Förändringar

Ändring av detaljplan möjliggör för uppförande av tillbyggnad genom ändrad reglering av byggrätt. Bestämmelsen om största tillåtna bruttoarea tas bort och ersätts med en bestämmelse om största byggnadsarea. Även bestämmelsen om våningsantal utgår och ersätts med en reglering av högsta nockhöjd över angivet nollplan.

Den nya byggrätten möjliggör en bebyggelse med en största byggnadsarea om 1800 kvadratmeter, vilket innebär att ytterligare cirka 540 kvadratmeter kan bebyggas. Ändring av detaljplan möjliggör även för en högsta nockhöjd på 79 meter över angivet nollplan, i enlighet med befintlig bebyggelses höjd. Det innebär en nockhöjd om 14 meter från markplan. För komplementbyggnad regleras högsta nockhöjd 70 meter över angivet nollplan.



Figur 11: Illustrationsplan för tilltänkt tillbyggnad. Planen är inte skalenlig.

För att säkerställa att framtida byggnation överensstämmer med riktlinjer i det framtagna gestaltningsprogrammet regleras byggnadens utformning samt begränsning i markens utnyttjande. Förslag till ändring av detaljplan reglerar att endast komplementbyggnad och skärmtak tillåts inom delar av planområdet i syfte att skapa variation i byggnadsvolym. Genom att begränsa möjligheten till större byggnationer längs delar av Bangatan samt intill det befintliga grönstråket, dras bebyggelsen tillbaka och del av bebyggelse blir därmed inte synlig i siktlinjerna från torget mot planområdet.



Figur 12: Visionsbild på tilltänkt tillbyggnad. Bilden är tagen nordöst om planområdet.



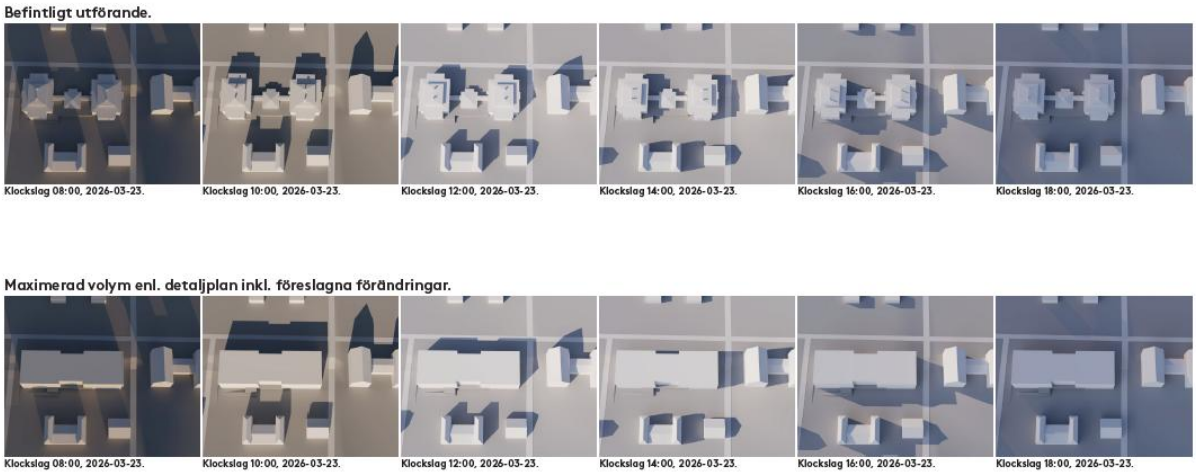
Figur 13: Visionsbild på tilltänkt tillbyggnad. Bilden är tagen sydväst om planområdet.

Därutöver ska fasadlängden mot allmän platsmark maximalt vara 30 meter, i syfte att motverka upplevelsen av storskalig bebyggelse. Även om gestaltningsprogrammet anger 25 meter som riktvärde har 30 meter bedömts lämpligt då den befintliga byggnaden redan idag överstiger 25 meter i fasadlängd. Syftet är att säkerställa att planförslaget möjliggör planenliga förhållanden samtidigt som risken för långa sammanhängande fasadliv begränsas. Med fasadlängd avses den horisontella utsträckningen av en byggnads fasad, det vill säga längden på en sammanhängande yttervägg. För att undvika långa, obrutna ytterväggar kan fasadlängder delas upp genom exempelvis variation i byggnadsvolym, såsom skillnader i bredd, djup och höjd, indragningar eller utskjutningar i fasadliv,

samt genom variation i material och kulör. Ändring av detaljplan reglerar även att fasader ska utföras i puts med ljusgul, beige eller crèmevit kulör i enlighet med framtaget gestaltningsprogram.

För planändringen har en solstudie genomförts i syfte att analysera hur befintlig och planerad bebyggelse påverkar tillgången till solljus under olika tider på dagen och året. Bedömningen utifrån solstudien är att den utökade byggrätt som möjliggörs genom planförslaget inte medför någon betydande påverkan på omgivande bebyggelse avseende försämrade solförhållanden.

Avstånden mellan bebyggelsen inom planområdet och omkringliggande bebyggelse är sådana att närliggande byggnader inte påverkas av skuggning från den tillkommande bebyggelsen. Den skuggpåverkan som uppstår berör främst utemiljöer som är kopplade till den omkringliggande bebyggelsen. Eftersom det redan finns bebyggelse inom planområdet skuggas dessa ytor i viss utsträckning under morgon- och kvällstimmarna. Den tillbyggnad som möjliggörs genom planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig förändring av denna påverkan. Sammantaget bedöms skuggförhållandena vara i huvudsak likvärdiga jämfört med dagens situation. Planområdet är beläget centralt i Fjugesta centrum, där den gällande översiktsplanen lyfter fram möjligheten till förtätning och en högre exploateringsgrad. Mot denna bakgrund bedöms den föreslagna utökningen av byggrätten vara förenlig med kommunens långsiktiga utvecklingsinriktning samtidigt som goda sol- och skuggförhållanden kan upprätthållas för omgivningen.



Figur 14: Utdrag från solstudie. Redovisning av skuggpåverkan vid olika klockslag under ett vinterdygn, jämfört mellan befintlig bebyggelse och maximal byggrätt enligt detaljplanen.



Figur 15: Utdrag från solstudie. Redovisning av skuggpåverkan vid olika klockslag under ett sommardygn, jämfört mellan befintlig bebyggelse och maximal byggrätt enligt detaljplanen.

Planförslaget kan innebära en viss ökning av insynen mellan bebyggelsen inom planområdet och närliggande fastigheter. Med hänsyn till avstånden mellan byggnaderna, den centrala lokaliseringen och den befintliga urbana karaktären bedöms påverkan dock vara begränsad. Viss insyn förekommer redan i dagsläget mellan omkringliggande byggnader och den utökade byggrätten bedöms inte medföra någon väsentlig förändring av förutsättningarna.

I centrala delar av tätorter är en viss grad av insyn en naturlig följd av bebyggelsestrukturen och den högre exploateringsgraden. Mot bakgrund av planområdets läge i Fjugesta centrum samt kommunens ambition om förtätning bedöms den eventuellt ökade insyn som kan uppstå vara acceptabel och förenlig med platsens karaktär.

GATOR OCH TRAFIK

Trafik och parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns i dagsläget fyra till fem parkeringsplatser. Med hänsyn till att byggnaden nyttjas som särskilt boende bedöms parkeringsbehovet vara lågt. Befintligt parkeringsutbud anses därmed tillräckligt och ytterligare parkeringsplatser bedöms inte behövas.

Förändringar

Detaljplaneändringen innebär att cirka 16 nya lägenheter för särskilt boende möjliggörs. Det bedöms inte förändra behovet av parkeringsplatser. Om användningen ändras från vårdbostäder till bostäder finns möjlighet att anordna parkeringsplatser i suterrängvåningen. Parkering ska lösas på den enskilda fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Fastigheten Fjugesta 3:283, som planområdet utgörs av, ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet är ansluten till det kommunala dagvattennätet. En stor del av planområdet utgörs av redan exploaterad mark i form av bebyggelse samt hårdgjorda ytor för angöring till bebyggelsen. Det saknas därmed möjlighet att införa öppen dagvattenhantering eller fördröjning inom planområdet.

STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD

Lokalklimat

Förutsättningar

Myndigheten för civilt försvar har gjort en kartläggning av värme mellan åren 2017-2025. Kartbilden indikera vart höga temperaturer kan uppstå. Planområdet har en något högre markytetemperatur jämfört med bostadsområden i närheten. Kartläggningen visar på en maxtemperatur om 35 till 38 grader Celsius.

I ett föränderligt klimat förutspås extremväder som kan innebära perioder av värmeböljor. Naturbaserade lösningar kan reglera temperaturen lokalt. Träd har en stor förmåga att sänka temperaturen lokalt dels på skuggverkan från kronan, dels på avdunstning och transpiration från

bladen och effekten av avdunstning från växtbädden. Temperatursänkning kan även ske genom icke-hårdgjord mark och vattenansamlingar.

Inom planområdet finns begränsat med grönytor, vilket beror på att området till stor del redan är exploaterat genom befintlig bebyggelse och hårdgjorda ytor för angöring och tillgänglighet. Direkt öster om planområdet finns mark som i gällande detaljplan är planlagd som park. Parkområdet innehåller en hög andel vegetation i form av gräsytor, träd och buskage. Området används både som en del av innergårdsmiljön för boende inom den befintliga bebyggelsen i planområdet och som ett grönstråk för allmänheten. Väster om planområdet löper en större trädallé längs Bangatan. Trädkronorna från allén bidrar till att skugga stora delar av planområdets västra delar.

Förändringar

Grönytor och vegetation bör så långt som möjligt bevaras inom planområdet. Någon reglering som säkerställer detta införs dock inte i detaljplanen. Mot bakgrund av planområdets begränsade omfattning och dess omgivning bedöms de gröna miljöerna i närområdet bidra till lokalt temperatursänkande effekter.

Motiv till planbestämmelserna

I detta avsnitt redovisas motiv till planbestämmelser tillhörande ändringen av detaljplan. För bestämmelser i underliggande detaljplan se akt 1814-P95/2.

PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR

Utnyttjandegrad

e0000 – Största bruttoarea i kvm ovan mark utgår och ersätts med bestämmelse om största byggnadsarea för att skapa förutsättningar för utbyggnad genom ökad byggrätt.

Utformning

III – Högsta antal våningar utgår och ersätt med bestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan för att säkerställa att framtida byggnation inte överstiger nockhöjd på befintlig bebyggelse.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMLSER FÖR KVARTERMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 79 meter över angivet nollplan säkerställer att framtida bebyggelse förhåller sig till höjden på befintlig bebyggelse inom och i närområdet av planområdet.

h_2 – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 70 meter över angivet nollplan används för att komplementbyggnader ska få en underordnad roll till huvudbyggnad.

Utformning

f_1 – Fasad ska vara utförd i puts med ljus gul, beige eller crémevit kulör säkerställer att framtida byggnation överensstämmer med riktlinjer i det framtagna gestaltningsprogrammet.

f_2 – Fasadlängd mot allmän platsmark ska maximalt vara 30 meter säkerställer att framtida byggnation överensstämmer med riktlinjer i det framtagna gestaltningsprogrammet.

Utnyttjandegrad

e_1 – *Största byggnadsarea är 1800 kvadratmeter* möjliggör för uppförande av tilltänkt tillbyggnad genom utökad byggrätt.

EGENSKAPSBESTÄMMLSER FÖR KVARTERMARK

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnad och skärmtak används för att skapa en variation i byggnadsvolym och minska upplevelsen om storskalig bebyggelse. I den östra delen av fastigheten är begränsningen inmätt till 25 meter respektive 7,5 meter från fastighetsgränsen. Det berörda området omfattar en yta om cirka 4,5 × 35 meter. I den västra delen av fastigheten är begränsningen inmätt till 25 meter respektive 7 meter från fastighetsgränsen. Det berörda området omfattar en yta om cirka 4 × 32 meter.

GENOMFÖRANDETID

Ändringens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Denna genomförandetid gäller endast de ändrade bestämmelserna. För de delar av underliggande/gällande detaljplan som inte omfattas av ändring gäller fortsatt att ingen genomförandetid återstår.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan efter genomförandetidens utgång ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver beaktas.

Genomförandefrågor

Avsnittet om genomförandefrågor har till syfte att redovisa de åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av ändringen.

Avsnittet om genomförandefrågor är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Ändringen av detaljplan berör endast kvartersmark. Inga förändringar i huvudmannaskap eller ansvar föreligger jämfört med gällande detaljplan (1814-P95/2).

Tidplan för genomförande

Ändring av detaljplanen bedöms vinna laga kraft kvartal fyra, år 2026. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avser fastighetsägare av Fjugesta 3:283 ansöka om bygglov för tillbyggnad. Det finns ingen satt tidsplan för detta.

Ändring av detaljplanens genomförandetid sätts till 5 år som är den kortaste tiden som är möjligt eftersom detaljplanen inte innebär några direkt ändrade förhållanden av hur planområdet används idag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas i sin helhet av Lekebergs kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
Genomförandet av ändring av detaljplan bedöms inte skapa fastighetsrättsliga frågor.

TEKNISKA FRÅGOR
Genomförandet av ändring av detaljplan bedöms inte förändra förutsättningar för tekniska anläggningar inom eller till och från planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande
I detta avsnitt redovisas de konsekvenser som ett genomförande innebär.

RIKSINTRESSEN
Ändring av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på de värden i berört riksintresse.

BIOTOPSSKYDD OCH ANDRA SKYDD FÖR NATURMILJÖN
Ändring av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på identifierade biotopsskydd.

MILJÖKVALITETSNORMER
Ändring av detaljplan bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Luft
Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas som en följd av lagförslaget.

Buller
Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga plan detaljplaner eftersträvas att begränsa buller enligt förordningen om trafikbuller (2015:2016).

Vatten
Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte överskridas som en följd av lagförslaget.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN
Enligt PBL kap. 4 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ändringens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats för att se om ändringen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Ändring av detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 §, kommer därför inte att upprättas.

Ett särskilt beslut ska tas om en ändring av detaljplan har betydande miljöpåverkan eller inte. Detta särskilda beslut är taget i och med beslutet om att skicka ut denna ändring av detaljplan för granskning.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Ändring av detaljplan bedöms vara förenlig med intentionerna om god hushållning med mark- och vattenområden i MB 3 kap. 1 §.

ÖVERSIKTSPLAN FÖR LEKEBERGS KOMMUN

Ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan för Lekebergs kommun.

ÖVRIGA KOMMUNALA POLICIES, PROGRAM ELLER MOTSVARANDE

Ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med övriga program i Lekebergs kommun.

DETALJPLANER SOM BERÖRS

För ändring av detaljplan gäller tidigare bestämmelser i enlighet med detaljplan 1814-P95/2, dock med ändringar enligt detta planförslag som berör hela planområdet.

FASTIGHETER

Fastighet Fjugesta 3:283 (inom planområdet)

Ändring av detaljplan berör fastighet Fjugesta 3:283 då reglering avseende bruttoarea och antal våningstal ersätts med reglering av byggnadsarea och nockhöjd. Ändring av detaljplan sätter även krav på utformning inom planområdet.

Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas det planeringsunderlag som använts vid framtagandet av ändring av detaljplan. Syftet är att det ska vara tydligt vilka handlingar som legat till grund för ändringens utformning. De flesta underlagen är redovisade i avsnitten *Planeringsförutsättningar* samt *Förutsättningar & förändringar.*

STATLIGA PLANERINGSUNDERLAG

Riksintressen

Riksintressebeskrivningar har hämtats från Samhällsbyggnad Sydnärkes digitala informationskarta. Informationen finns tillgänglig på länsstyrelsens hemsida.

Miljökvalitetsnormer

Information om miljökvalitetsnormer har hämtats från Boverkets hemsida. Information om vatten har hämtats från Vattenmyndighetens hemsida och Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan

Lekebergs kommuns gällande översiktsplan antagen år 2026 inklusive fördjupningar finns tillgängliga på www.lekeberg.se.

Gestaltningsprogram Fjugesta centrum

Gestaltningsprogram Fjugesta centrum finns tillgängliga på www.lekeberg.se.

Lekebergs kulturmiljöer

Kommunens kulturmiljöutredning, Lekebergs kulturmiljöer, finns tillgängliga på www.lekeberg.se.

Detaljplaner inom aktuellt planområde

Inom aktuellt planområde gäller Detaljplan för del av Fjugesta 3:144 Fjugesta centrum, 1814-P95/2. Detaljplanen finns tillgänglig på www.lekeberg.se.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Till planförslaget tillhör *Undersökning av betydande miljöpåverkan*. Dokumentet är lagrat hos Samhällsbyggnad Sydnärke och finns efter beslut om antagande i Lekebergs kommuns diaresystem.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender	Rickard Andersson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef