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

Lekebergs kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Ändring av detaljplan innebär att regleringen av byggrätten inom planområdet ändrats. 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.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd mellan 2026-05-26 och 2026-06-16. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Efter samrådet har 6 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Samhällsbyggnad Sydnärke.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2026-06-10
2. Lantmäteriet	2026-06-23
3. Nerikes Brandkår	2026-05-28
4. Postnord	2026-06-01

5. Sydnärkes bygg- och miljönämnd	2026-06-15
6. Sakägare 1	2026-06-01

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Höga temperaturer

Myndigheten för civilt försvar (MCF) har gjort en kartläggning av värme mellan åren 2017-2025. Maxtemperaturer vid markytan har tagits fram via satellitdata. Kartunderlaget kan ge en bild över vilka områden där man behöver vara extra vaksam på att det kan uppstå höga temperaturer. Kartorna kan ses på Länsstyrelsens KlimatGIS, tillhörande rapport för GIS-skiktet kan ses på MCF:s hemsida (Värmekartering).

Då planområdet omfattar vårdbostäder för äldre vill Länsstyrelsen särskilt belysa att det aktuella planområdet har en något högre markytetemperatur jämfört med en del bostadsområden i närheten. Eftersom äldre är en grupp som är särskilt sårbar för höga temperaturer kan det vara viktigt att ha med värmeperspektivet i planarbetet och att utreda om det finns åtgärder som behöver säkerställas i planen för att minska risken för hälsoskadliga temperaturer.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse om höga temperaturer.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar:

Plankarta har justerats så att det tydligt framgår vad bestämmelser avgränsas av. Detta har även justerats till kompletterande planbeskrivningen vid motivering av bestämmelser.

3. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Inga synpunkter.

Kommentar:

Noterat.

4. Postnord

Sammanfattning:

Inga synpunkter.

Kommentar:

Noterat.

5. Sydnärkes bygg- och miljönämnd

Sammanfattning:

Inga synpunkter.

Kommentar:

Noterat.

6. Sakägare 1

Sammanfattning:

Noterar att nuvarande begränsning av våningsantal ersätts med en reglering av nockhöjd samt att byggrätten utökas genom ökad tillåten byggnadsarea. Även om nockhöjden anpassas efter befintlig bebyggelse innebär den ökade byggrätten en möjlighet till en betydligt större sammanhängande byggnadsvolym.

Oxelgården fungerar väl i området idag tack vare sin utformning med separata byggnadsvolymer, öppna ytor och befintlig grönska. Trots att byggnaderna är högre än omkringliggande villabebyggelse upplevs området fortfarande öppet och anpassat till kvarterets karaktär.

Sakägare ser en risk att en större sammanbyggnad förändrar detta och skapar en mer massiv byggnadskropp och en lång fasad mot Bangatan. Det skulle förändra upplevelsen av hela kvarteret.

Detaljplaneändringen bör ses i ett större sammanhang. Området redan förändrats genom högre bebyggelse och det finns även andra närliggande områden där framtida exploatering kan bli aktuell. Varje enskild förändring kan var för sig upplevas begränsad, men den samlade effekten kan bli att befintlig småhusbebyggelse successivt omges av betydligt större byggnadsvolymer. Kommunen bör bedöma helheten och den långsiktiga utvecklingen av kvarteret, inte endast den aktuella tillbyggnaden av Oxelgården.

Sakägare önskar särskilt att följande beaktas i det fortsatta arbetet:

- Att tillkommande byggnation utformas så att känslan av separata huskroppar bibehålls och att en lång sammanhängande fasad mot Bangatan undviks.
- Att befintliga träd och grönstruktur mot Bangatan bevaras och säkerställs då dessa idag har stor betydelse för områdets karaktär, avskärmning och minskad insyn.
- Att en sol- och skuggstudie genomförs för att visa påverkan på omkringliggande bostadsfastigheter. Detta bör baseras på den maximala byggrätt detaljplanen möjliggör och inte enbart på en preliminär illustrationsskiss.
- Att påverkan från ökad insyn analyseras vid placering av fönster, gemensamma ytor och eventuella nya våningsplan.
- Att kommunen redovisar den maximala byggnadsvolym som den nya detaljplanen faktiskt möjliggör, inte enbart nuvarande tänkt tillbyggnad. Detta eftersom detaljplanen reglerar

framtida möjligheter inom området under lång tid framöver, även om dagens projekt eller behov förändras.
- Att påverkan från framtida exploatering i närområdet vägs in så att befintliga bostäder inte stegvis byggs in av större byggnadsvolymer utan en samlad bedömning.

Sakägare motsätter sig inte utvecklingen av Fjugesta centrum eller att området förändras över tid. Däremot anses det att övergången mellan centrum/flerbostadsbebyggelse och befintliga villafastigheter behöver planeras varsamt. Redan genomförda projekt visar vikten av att nya byggnader anpassas genom placering, grönstruktur, avstånd och uppbrutna byggnadsvolymer. Tidigare genomförd högre exploatering i området inte automatiskt bör användas som argument för ytterligare ökad skala, utan snarare visar behovet av att vara varsam med kommande förändringar så att balansen mellan centrumutveckling och befintlig småhusmiljö bibehålls.

Kommentar:

I plankarta regleras begränsningar av markens utnyttjande samt utformningskrav för att skapa en variation i byggnadsvolym och därmed minskar upplevelsen av en sammanhängande byggnadskropp.

Planhandlingarna har kompletterats med en solstudie. I planbeskrivningen redogörs för planändringens påverkan av skuggning och insyn till närliggande bebyggelse.

Trädallé vid Bangatan ingår inte inom planområdet. Trädallén innehar ett generellt biotopskydd enligt 11§ kap. 7 MB. Därav skyddas trädallén av annan lagstiftning.

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.

Förslag till Ändring av Detaljplan för del av Fjugesta 3:144 Fjugesta centrum Lekebergs kommun, Örebro län.

Samhällsbyggnad Sydnärke har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- ***Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse om höga temperaturer.***
- ***Plankarta har justerats så att det tydligt framgår vad bestämmelser avgränsas av. Detta har även justerats till kompletterande planbeskrivningen vid motivering av bestämmelser.***
- ***Planhandlingarna har kompletterats med en solstudie. I planbeskrivningen redogörs för planändringens påverkan av skuggning och insyn till närliggande bebyggelse.***

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Cloe Bender	Rickard Andersson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef