

Samrådshandling  
januari 2017

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Hackvads-Bo 1:14  
och 1:11



LEKEBERGS  
KOMMUN

Upprättad 2016  
av K-Konsult Karlskoga  
på uppdrag av Sydnärkes  
Byggförvaltning

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan (DP) är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett planområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, 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

Denna detaljplan följer ett enkelt planförfarande enligt PBL 1987:010 eftersom planuppdrag gavs 2010.

HÄR ÄR VI NU



Sydnärkes  
Byggförvaltning  
Laxå • Askersund • Lekeberg

## **HANDLINGAR**

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:500 (A2)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## **BAKGRUND**

Ägaren till fastigheten Hackvads-Bo 1:14 har inkommit med en förfrågan om att planlägga området som berör fastigheterna Hackvads-Bo 1:14 och 1:11. Sydnärkes byggnadsnämnd beslutade 2010-06-10 att en ny plan ska upprättas i området.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett mindre bostadsområde bestående av 6-8 villatomter alternativt ett 10-tal radhus eller marklägenheter eller en kombination av ovanstående. Planen reglering även tillhörande gemensamma funktioner som väg, va-anläggning, mm.

## **PLANPROCESSEN**

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 1987:010 eftersom planuppdrag gavs 2010.

## **MILJÖBEDÖMNING**

Enligt PBL (plan-och bygglagen) 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.

Sammantaget bedöms det detaljplanen medger inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats.

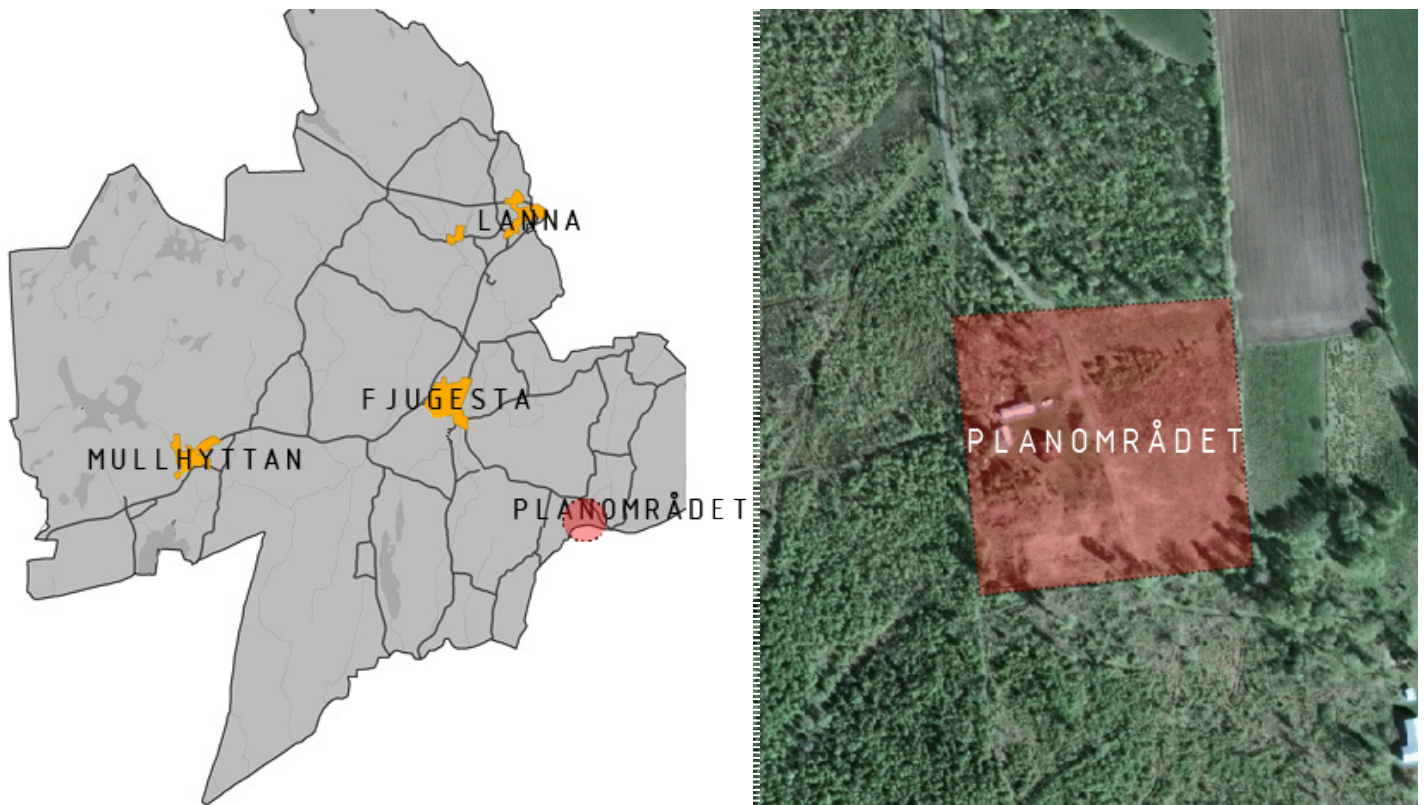


Bild: Planområdets geografiska läge och avgränsning

## PLANDATA

### Läge och omfattning

Planområdet är beläget vid Hackvads Via, ca 500 meter söder om länsväg 534 mellan Fjugesta och Kumla. Planområdet upptar en yta på ungefär 15 000 m<sup>2</sup>

Planområdet omfattar de båda fastigheterna Hackvads Bo 1:11 och 1:14.

Hackvads Bo 1:14 motsvarar efter fastighetsreglering i princip den tidigare fastigheten Hackvads Bo 1:6.

### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan för Lekebergs kommun (2014)

I kommunens översiktsplan, antagen i juni 2014, uttalas tydligt att ny bostadsbebyggelse på landsbygden ska behandlas positivt. Området kring Hackvad ligger inom det sk drumlinområdet som är riksintresse och även särskilt samrådsområde. Särskilda krav kan därmed förväntas vad gäller bebyggelsens utformning, i någon mån även placering. Det detaljplanen medger strider inte mot intentionerna i översiktsplanen.

### Detaljplaner

Området är inte planlagt tidigare.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för ett nytt bostadsområde med ungefär 6-8 villor, alternativt ett 10-tal radhus eller marklägenheter eller en kombination av ovanstående.

Utgångspunkten är att bebyggelsen inom planområdet ges en viss sammanhållen karaktär samt att volym, höjd och utförande i huvudsak anpassas gentemot den bebyggelsestil som är tongivande i denna del av kommunen (drumlinområdet). Det ska dock vara möjligt möta ett alternativt behov till villaboende genom att radhus eller marklägenheter ska kunna tillskapas.

### Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ligger inom den del av drumlinområdet vid Hackvad som är riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planområdet ligger däremot utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård och därmed även utanför det särskilda samrådsområdet där särskilda krav gäller avseende bebyggelsens utformning.

Området har längre tillbaka i tiden varit brukat. Strax norr om planområdet finns en registrerad fornlämning.

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) KML, har genomförts enligt beslut av Länsstyrelsen. Utredningens första fas visar att det finns äldre odlingsrösen i planområdets nordvästra hörn som kräver ytterligare utredning innan ytan får bebyggas eller andra anläggningsåtgärder vidtas. Denna yta markeras en skraffering som markerar att en arkeologisk utredning krävs innan marken får exploateras. I övrigt anses planområdet färdigutrett ur arkeologisk synpunkt och får bebyggas i enlighet med vad planen reglerar.

### Mark och vegetation

Förutom trädgården runt det befintliga bostadshuset består vegetationen av lövsly och enstaka större lövträd. Området har ganska nyligen avverkats.

### Geotekniska förhållanden

Marken sluttar svagt från väster mot öster. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts men markförhållandena på platsen är väl kända och homogena i form av en flack grusås, varför marken bedöms lätt att bebygga utan förstärkningsåtgärder. Geoteknisk undersökning bör ändå övervägas inför byggande.

Området består av jordarter som generellt betraktas som högriskområde för radon. Eftersom det inte genomförts någon översiktlig geoteknisk undersökning ska mätning av markradon göras innan bostadsbyggnader uppförs. Alternativt ska bostadshus eller byggnader där människor kan komma att vistas kontinuerligt utföras i radonsäkert utförande.

### Föroreningar

Inga kända föroreningar finns inom eller i närheten av planområdet.

### Störningar och risker

Utifrån beskrivna markförhållanden finns ingen risk för ras eller skred. Det finns inte heller någon risk för översvämningar. Avståndet till närmaste större väg är ca 500 meter och det finns ingen verksamhet i närheten som genererar störande buller.

## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett enbostadshus med två uthusbyggnader. Det finns ingen annan bebyggelse i närheten.

Hackvads Via är en bybildning belägen drygt 500 meter norr om planområdet. Den här delen av kommunen är i övrigt beströdd med enstaka gårdar och klungor av hus.

## Planerad bebyggelse

Genom detaljplaneförslaget kan ett bostadskvarter skapas som, utöver den befintliga avstyckad villafastighet Hackvads-Bo 1:11, rymmer 6-8 nya villatomter. Alternativt ett 10-tal radhus eller marklägenheter rymmas inom bostadskvarteret. Ett antal villor kan även kombineras med lämpligt antal radhus och/eller marklägenheter.

Antalet tillkommande fastigheter är beroende av hur stora tomter som önskas, vilket inte regleras i detaljplanen. Utgångspunkten ska vara att bebyggelsen inom planområdet ges en viss sammanhållen karaktär och att volym, höjd och utförande i huvudsak ansluter till den bebyggelsestil som är tongivande i denna del av kommunen. Eftersom planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård med tillhörande samrådsområde ska inte sådana höga krav på utförande ställas.

Huvudbyggnader/bostadshus som får uppföras i högst 2 våningar. Högsta totalhöjd (nockhöjd) för komplementbyggnader är 4,5 meter.

Högst 30 procent av respektive fastighets areal får bebyggas med byggnader.

Komplementbyggnader som uthus och garage får inte sammanlagt utgöra en större andel av arealen än huvudbyggnaden. Attefallshus och friggebodar får enligt nuvarande lagstiftning tillkomma utöver angivna begränsningar. Byggnader får inte uppföras närmast gatan eller på och intill ytor som ska vara tillgängliga för andra funktioner (tillfart eller gång-/cykelväg). Inom dessa ytor får däremot anläggningar i form av körytor, parkering, staket, etc finnas. Staket, plank eller liknande inom dessa ytor (prickmark) får inte överstiga en höjd av 1.30 meter.

Byggnader ska ha trä- eller putsfasad (f1). Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak, valmat tak eller mansardtak (f2). Vid två fulla våningar får takvinkeln av gestaltningsskäl inte understiga 10 grader och inte överstiga 30 grader. Om huvudbyggnaden bara har en (1) full våning medges större takvinkel enligt gängs principer. Huvudbyggnadens tak ska ha tegel- eller betongpannor alternativt falsadplåt (f3). Takpannor bör ha röd kulör medan falsat plåttak kan vara i rött eller svart. Komplementbyggnader (garage, uthus, etc) får även ha andra takmaterial (papp eller annan typ av plåt) och dessutom utföras som pulpettak.

## Kommersiell och offentlig service

Närmaste dagligvarubutik, förskola samt låg- och mellanstadieskola är belägen i Fjugesta, ca 12 km från planområdet.

## Verksamheter

Inga verksamheter bedrivs inom eller i direkt anslutning till planområdet. I omgivningarna i övrigt bedrivs lantbruk.

Ingen verksamhet som påverkar boendemiljön är tänkt att bedrivs inom planområdet. Avstånd till omgivande lantbruk bedöms så stort att det inte påverkar bostadsbebyggelsen. Det bedrivs för närvarande ingen djurhållning inom 500 meter från planområdet.

## **Trafik**

Området nås via en smal grusväg från norr som ansluter till länsväg 534 vid Hackvads Via.

Anslutning till området sker via befintlig samfälld väg, till större delen utanför planområdet. Vägen fungerar tillfredsställande idag och försörjer det befintliga bostadshuset men på sikt bör vägen förbättras när området byggs ut. Gatan inom planområdet regleras som kvartersmark och bör utgöra en gemensamhetsanläggning där samtliga berörda fastigheter ingår. Gatan avslutas i söder med en vändplan med erforderliga mått för räddningstjänst, sophämtning, etc. Trafiken till och från området bedöms inte bli så omfattande att separat gång-/cykelväg är nödvändig. Däremot regleras att allmänheten ska ha tillgång till områdesgatan samt en passage i gatans förlängning mot söder så att man kan passera genom bostadsområdet gående eller med cykel. För att ge intrycket av en äldre bygata förordas att en allé ska skapas längs områdesgatan. Detta är dock frivilligt och regleras inte i detaljplanen.

## **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafik finns längs länsväg 534 ca 500 meter norr om planområdet i form av en busshållplats (Hackvads Via) i direkt anslutning till områdets tillfartsväg.

## **Teknisk försörjning**

Området är inte anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Befintligt bostadshus har en enskild va-lösning.

Området kommer inte att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. En enskild gemensam vatten- och avloppsanläggning föreslås anläggas till vilken såväl ny bebyggelse som den befintliga fastigheten kan anslutas. Avloppsanläggningen ges ett eget användningsområde (E1) och bygg rätt i planområdets nordöstra del. Befintliga luftledningar för el och tele ersätts inom planområdet med markförlagda ledningar i områdesgatan, m fl ytor (u1). Vatten- och avloppsledningar samt bredband kan dras fram i samma sträckning.

## **Dagvatten**

Dagvatten omhändertas lokalt genom naturlig infiltration på tomter och i diken.



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Handläggning och tidplan

Planen handläggs med enkelt planförfarande enligt gamla Plan- och Bygglagen (SFS 1987/010). Planuppdrag gavs 2010-06-10.

Handläggning inleddes under våren 2015 men eftersom en arkeologisk utredning krävdes har förfarandet förlängts.

### Detaljplanens rubricering

Efter beslut om planuppdrag har fastigheten Hackvads Bo 1:6 delats i de två fastigheterna Hackvads Bo 1:11 och 1:14 varav den senare utgör de obebyggda exploaterbara ytorna inom planområdet. Planens rubricering har därför ändrats till Hackvads Bo 1:14 m fl.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från och med det datum planen vunnit laga kraft.

## ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Exploatören/ägaren till fastigheten Hackvads Bo 1:14 är fullt ut ansvarig för planens genomförande.

Efter avstyckning är ägare ansvarig för respektive fastighet samt de rättigheter och skyldigheter som belastar dessa.

Upplåtelseform kan vara ägande men även hyres- och/eller bostadsrätt.

Upplåtelseformen kan dessutom ändras i framtiden.

Ägare fastigheten Hackvads Bo 1:11 är ansvariga för åtgärder på den egna fastigheten. Efter lantmäteriförrättning är bildad samfällighetsförening ansvarig för områdesväg, vatten och avlopp samt andra gemensamma funktioner i området.

### Avtal

Mellan Sydnärkes Byggförvaltning och ägaren till fastigheten Hackvads Bo 1:14 finns ett avtal som reglerar plankostnaden.

Mellan Sydnärkes Byggförvaltning och K-Konsult Karlskoga finns en uppdragsbekräftelse som reglerar ersättning för upprättande av planhandlingar.



## **FASTIGHETSBLDNING OCH FASTIGHETSRTTSLIGA KONSEKVENSER**

### Hackvads Bo 1:6

Fastigheten Hackvads Via 1:6 har efter att planuppdrag getts (ingick i planuppdragets rubricering) delats i de två fastigheterna Hackvads Via 1:11 och 1:14. Fastigheten Hackvads Bo 1:6 existerar således inte längre.

### Hackvads Bo 1:11

Fastigheten kommer att få andel i gemensamhetsanläggning för gata (inklusive väg utanför planområdet fram till länsväg 534). När fastigheten får del i gemensamhetsanläggning för väg behövs inte längre nuvarande servitut för väg över fastigheten Hackvads Bo 1:14. Fastigheten kan få andel i vatten- och avloppsnät och gemensamt enskilt reningsverk, om ägaren till fastigheten frivilligt önskar använda anläggningen och/eller om fastigheten fått föreläggande att ordna godkänt avlopp. Då området inte ingår i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster kan fastigheten inte tvångsanslutas till va-anläggningen.

### Hackvads Bo 1:14

Från fastigheten kan vid valfri tidpunkt 6 till 8 fastigheter avstyckas för bostadsändamål i enlighet med planen. Planen medger alternativt ett 10-tal radhus eller marklägenheter men det går även att göra en kombination av ovanstående byggnadstyper. De avstyckade fastigheterna kommer ges andelar i en eller flera gemensamhetsanläggningar för områdesväg (inklusive väg via s:1 och s:2 utanför planområdet fram till länsväg 534), gång- och cykelväg samt vatten- och avloppsnät och gemensamt enskilt reningsverk.

### Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

För att sköta och underhålla väg fram till området (via s:1 och s:2) samt områdesväg inom planområdet bildas en gemensamhetsanläggning där samtliga fastigheter, även befintlig avstyckad fastighet, inom planområdet kommer ges andelar.

Eftersom vägen mellan bostadsområdet och länsvägen även nyttjas av andra fastigheter torde även några fastigheter utanför planområdet få andelar i denna gemensamhetsanläggning.

Samma gemensamhetsanläggning bör även ha ansvar för gång- och cykelvägen. Ytterligare en gemensamhetsanläggning skapas för att äga, sköta och underhålla vatten- och avloppsnät inklusive gemensamt enskilt avloppsreningsverk som försörjer fastigheterna inom planområdet samt väg fram till avloppsanläggningen. Befintlig avstyckad fastighet, Hackvads Bo 1:11, kan också ingå om fastighetsägaren frivilligt önskar använda anläggningen (se ovan).

En samfällighetsförening bildas för att administrera gemensamhetsanläggningarna. En yta i planområdets sydvästra del kan endera utgöra ett skaft för den sydvästligaste av de framtida fastigheterna, alternativt utgöra en gemensamhetsanläggning där intilliggande framtida fastighet ingår.

### Övriga rättigheter

Ledningsrätter eller nyttjanderättsavtal bör träffas för ledningar och kablar som har externa ägare, främst el- och teleledningar.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planen bekostas i sin helhet av ägaren till fastigheten Hackvads Bo 1:14 genom planavtal. Planavgift ska därför inte utgå vid framtid bygglov.

Ägaren till fastigheten Hackvads Bo 1:14 eller annan exploatör som övertar projektet ska bekosta plangenomförandet. I detta ingår kostnader för alla fastighetsrättsliga åtgärder, byggande eller förbättring av väg fram till och väg inom området, anläggande av va-nät inklusive avloppsreningsverk, el-, tele- och bredbandsanslutning samt andra kostnader som kan hänföras till exploateringen.

Ovanstående kostnader kan regleras vid försäljning av fastigheter inom planområdet. Ägaren till fastigheten Hackvads Bo 1:11 bekostar åtgärder på den egna fastigheten, inkl tillämplig del för att ordna vatten och avlopp, genom egen anläggning eller genom anslutning till områdets gemensamma nät, samt andel i gemensamhetsanläggning för väg.

Den arkeologiska utredning som genomförts har bekostats av länsstyrelsen i Örebro län. För den yta där ytterligare arkeologisk utredning krävs innan den får bebyggas bekostar exploatören sådana utredningar.

Lekebergs kommun har inga kostnader kopplade till exploateringsprojektet.

## **UTREDNINGAR**

Fastighetsägare, eller av denne anlita byggherre/entreprenör, är ansvarig för erforderliga tekniska utredningar inför byggande eller andra åtgärder på respektive fastighet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är upprättad av Bosse Björk, planarkitekt, K-Konsult Karlskoga på uppdrag av Sydnärkes Byggförvaltning.

Bosse Björk  
K-Konsult

Ulrika Åberg  
Planarkitekt

Jonas Kinell  
Planarkitekt

Ove Sahl  
Förvaltningschef

