



Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35,
Lanna Golf Resort.

PLANBESKRIVNING

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 ändring av detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.



HANDLINGAR

Denna planändring ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan:
Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort. Detaljplanehandlingarna för denna ändring av del av detaljplan består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A2)
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Fastighetsägaren för Sälven 1:35 har hemställt om kommunens medverkan till upprättande av detaljplan på fastigheten Sälven 1:35 i Lekebergs kommun. Gällande detaljplan i området utformades specifikt för att anpassas till bostäder för golfintresserade då golfbanan tidigare låg precis i anslutning till Sälven 1:35. Nu har det uppstått nya förhållanden i området och gällande detaljplan önskas ändras av fastighetsägaren. Efter beslut i kommunstyrelsen (2016-02-16) fick Sydnärkes byggförvaltning uppdraget att upprätta en ny detaljplan för fastigheten. Kommunstyrelsen i Lekeberg beslutade dock 2016-10-18 att tidigare beslut om att upprätta en ny detaljplan ska upphävas. Samtidigt togs beslutet att det istället ska upprättas en ändring av detaljplanen för fastighet Sälven 1:35.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra planbestämmelser för att möjliggöra uppförande av parhus i två våningar på del av fastighet Sälven 1:35.

PLANPROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 då alla krav för detta är uppfyllda.

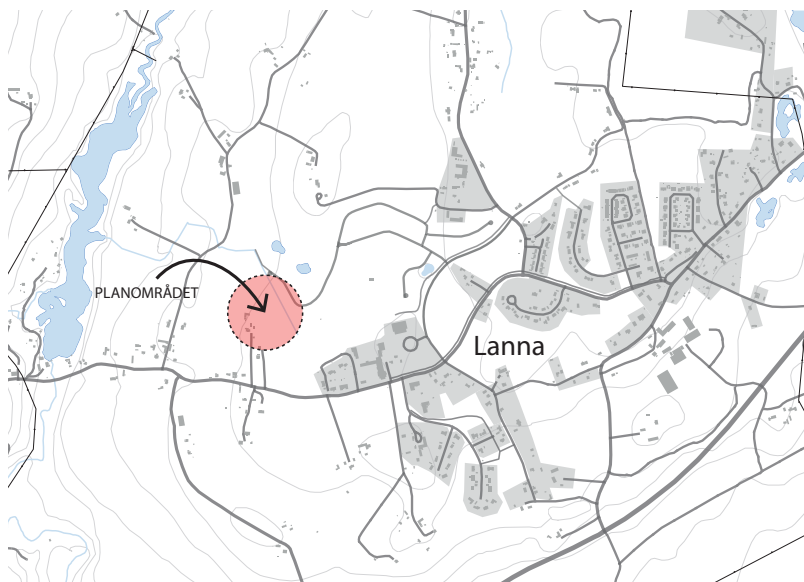
PLANDATA

Läge och omfattning

Planändringen berör del av fastighet Sälven 1:35 som omfattar ca 14000 kvm. Planområdet ligger i utkanten av Lanna.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.



GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktsplan

I gällande fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Vintrosa-Lanna, Vinnaområdet, från 2012, är aktuellt planområde inte utpekade för bostäder. Det har dock redan genomförts en lämplighetsbedömning för bostadsändamål inom den planprocess som gjordes för gällande detaljplan i området. Detaljplaneändringen bedöms inte heller strida mot intentioner som finns i översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Sälven 1:35 är *Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort*. Detaljplanen antogs 2008. Detaljplanen möjliggör för friliggande bostäder i en våning och en högsta byggnadshöjd på 5,8 meter. Detaljplanen utformades för att anpassas mot etableringen av bostäder för golfintresserade i anslutning till golfbanan i Lanna.

I anslutning till planområdets östra delar avgränsar detaljplan för Vreta 2:11, del av golfbanan. Detaljplanen antogs 2015 och möjliggör för bostäder men även ett område med handel, skola mm.

Planområdet avgränsade tidigare till områdesbestämmelser för golfbanan vid Lanna. Den del av områdesbestämmelserna som tidigare avgränsade till planområdet har ersatts av detaljplan för Vreta 2:11.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse har ännu uppförts på kvartersmark i gällande plan. På fastighet Sälven 1:35 finns dock ett obebott bostadshus. Tidigare fanns ytterligare ett bostadshus, en ladugård samt ett par uthus men bebyggelsen har rivits.

Riksintresse och fornlämningar

Planområdet ligger inom riksintresset för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset som berörs är Latorpsplatån (NRO 18014). Latorpsplatån är ett platåberg med lager av sandsten, alunskiffer och kalksten. De geologiska förutsättningarna är en bidragande orsak till latorpsplatåns stora artrikedom. Det finns skogsmiljöer i form av björk, gran, al, ask, lind och ek men även ängs- och åkermark samt ett stort urval av blommor. Den näringsrika berggrunden gett upphov till ett mångformigt landskap som präglas av odlings-, ängs- och hagmarker samt med inslag av ädellövskogar. Området ska skyddas mot åtgärder som kan skada natur- eller kulturmiljön.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt närhet till planområdet.

Riskfaktorer

Den föreslagna förändringen av gällande detaljplan bedöms inte ge en ökning av riskfyllda förhållande avseende buller, föroreningar eller dylikt.

Djurhållning/Hästverksamhet

I omgivningarna kring planområdet finns hästagar och hästhållning. Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen i form av störningar. I fråga om hästar finns även en befarad hälsorisk, risken för spridning av allergen. I samband med prövning av hästverksamhet i närheten av bostäder behöver därför frågor om olägenheter och hälsorisker beaktas. Om hästverksamhet ska bedrivas i närhet till planområdet krävs ett visst skyddsavstånd enligt Boverkets *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (2011).

Genom tidigare ställningstaganden i detaljplan för Sälven 1:35 har man redan gjort bedömningen att det föreligger tillräckligt skyddsavstånd mellan nyttillkommande bostäder och hästhållning på intilliggande fastigheter. I förhållande till hästhållning har planbestämmelsen B₁ (bostäder, får kombineras med omgivande hästhållning) angivits. Denna planbestämmelse har dock inget lagstöd och föreslås därför tas bort och ersättas med B (bostäder). B₁ (bostäder, får kombineras med omgivande hästhållning) har inte någon egentlig verkan utan det är byggrätterna inom kvartersmarken som avgör var bostäder kan uppföras och således även skyddsavståndet till hästhållning på intilliggande fastigheter. Justeringen från B₁ till B medför alltså ingen förändring i detta sammanhang.

Det är viktigt att ha i åtanke att det förekommer hästhållning på intilliggande fastigheter. Vegetation och trädridåer mot intilliggande fastigheter bör om möjligt bevaras. Det vore även fördelaktigt om det planteras nya trädridåer med hänsyn till omgivande hästhållning.

Planändring och konsekvenser

Genom planändringen föreslås byggrätten justeras till att utgöra en sammanhållen byggrätt. Därtill föreslås följande ändringar gällande planbestämmelser:

B1 (Bostäder, får kombineras med omgivande djurhållning) justeras till B (Bostäder).



Bild: Utdrag gällande plankarta (till vänster) och utdrag plankarta för planändringen (till höger)

Planbestämmelsen fril. (endast friliggande hus) tas bort.

Planbestämmelsen I (högsta våningsantal om en våning) tas bort.

Planbestämmelsen e₁ 8 (största antal bostadshus) tas bort.

Planbestämmelsen e₂ 160 (största byggnadsarea per fastighet) tas bort.

Planbestämmelserna e₁ 8 och e₂ 160 ersätts med planbestämmelserna e₁ 30 (största byggnadsarea i procent av fastighetsarea) och e₂ 24 största antal lägenheter, 24 stycken.

Planbestämmelsen b₁ tillförs. Bestämmelsen reglerar att byggnader skall uppföras i radonsäkert utförande.

Övriga planbestämmelser föreslås fortsatt reglera markanvändningen. Ny bebyggelse regleras alltså fortsatt genom planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd 5,8 meter. En byggnadshöjd på 5,8 meter innebär att byggnader i 1-2 våningar kan uppföras.

Detaljplaneändringen medger en annan flexibilitet än den befintliga detaljplanen. Illustrationsskisserna nedan visar två alternativ som detaljplaneändringen möjliggör. Ett alternativ är att det kan uppföras 12 stycken parhus. Ett annat alternativ är att det kan uppföras 12 stycken villor. Oavsett byggnation så regleras andelen hushåll genom bestämmelsen om största antal lägenheter 24 stycken.



Bild: Illustrationsskisserna visar två alternativ för möjlig exploatering i området. Till vänster illustreras 12 stycken parhus och till höger illustreras 12 stycken villor.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planprocessen för den föreslagna ändringen beräknas pågå under hösten 2016/vintern/våren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är fem (5) år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

En detaljplan utgör ett underlag för hur fastighetsbildning kan ske. Detaljplanen medger kvartersmark för bostad, gatumark, naturmark och område för transformatorstation som innebär att nya fastigheter, gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening kan bildas. Lantmäteriet verkställer genom förrättning fastighetsrättsliga åtgärder efter ansökan. Ansvar för ansökan och bekostande av förrättning åligger fastighetsägaren för fastighet Sälven 1:35.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes byggförvaltning.

Jonas Kinell
Planarkitekt

Lars Johansson
Förvaltningschef