
Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort, Lekebergs kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

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

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2016-11-14 och 2016-12-05. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda, funnits tillgängligt på Lekebergs kommun samt varit publicerat på kommunens hemsida. Efter samrådet har 8 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplaneändringen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes byggnadsförvaltning. I samband med samrådet bifogades även ett godkännandeformulär som berörda ombads fylla i om de godkände planen. Alla berörda har inte godkänt detaljplaneförslaget vilket innebär att planen fortsatt får hanteras efter standardförfarande.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2016-12-01
2. Lantmäteriet	2016-12-06
3. Trafikverket	2016-11-30
4. Nerikes Brandkår	2016-12-03
5. Fastighetsägare Vreta 2:11 m.fl.	2016-11-16
6. Fastighetsägare Hidinge-Smedstorp 1:1	2016-12-01
7. Fastighetsägare Sälven 4:4	2016-12-02

8. Fastighetsägare Sälven 1:5	2016-12-05
-------------------------------	------------

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Länsstyrelsen konstaterar att ändringen av detaljplanen inte strider mot översiktsplanen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Lantmäteriet påpekar att när planbestämmelsen om största andel av fastighetsarealen som får bebyggas används i denna plan kan fastigheterna bli större än området inom planområdet.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas. Planbestämmelsen om utnyttjandegrad förtydligas.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket framför att en ny eller ändrad anslutning till statlig väg kräver tillstånd från väghållningsmyndigheten.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas.

4. Nerikes Brandkår

Sammanfattning:

Nerikes Brandkår har inget att erinra mot föreslagen planändring.

5. Fastighetsägare Vreta 2:11 m.fl.

Sammanfattning:

Yttranden godkänner inte planändringen. Man motsätter sig att planbestämmelser tas bort och ersätts. Man anser att den gamla planen ska gälla för att inte påverka tomter på Vreta 2:11 m.fl.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas.

6. Fastighetsägare Hidinge-Smedstorp 1:1

Sammanfattning:

Yttranden anser att planen bör kompletteras med illustrationer som visar vilken bebyggelse som möjliggörs genom ändringen.

Man anser att planen bör kompletteras med riktlinjer om minsta tomtstorlek, 1000 kvm.

I yttrandet framförs att man anser att den östliga infarten till Sälven 1:35 inte kan tas bort då det utgör den enda infarten till fotbollsplanerna där ambulans kan ta sig in på området.

Man förordar även en alternativ gatudragning som tidigare redovisats i bygglovsärende (dnr 2011-352). Man föreslår istället att området ansluts till gatanätet på Vreta 2:11 vilket minskar trafiken förbi Hidinge skola.

Fastighetsägarna anser slutligen att detaljplanen utformas så att det ställs krav på att omhändertagandet av dagvatten från fotbollsplanerna inte försämras.

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras så att det tydligare framgår vad som möjliggörs genom ändringen.

Detaljplanen kompletteras med riktlinjer om minsta tomtstorlek, 1000 kvm.

Föreslagen anslutning till Hidingevägen bevaras. Den alternativa gatudragning som redovisats i bygglovsärende (dnr 2011-352) är dock ändå möjlig att genomföra.

Befintliga dagvattenbrunnar och omhändertagandet av dagvatten från fotbollsplanerna ska inte påverkas negativt.

7. Fastighetsägare Sälven 4:4

Sammanfattning:

Man undrar varför underrättelse, granskning, granskningsutlåtande tas bort.

Önskar informationsmöte om nya detaljplaner och att fler blir informerade än närmaste grannar.

Flera generella åsikter om Lannas utveckling som inte berör detaljplaneförslaget framförs.

Det framförs att trafiksituationen i området är problematisk och att den kan förvärras med anledning av planförslaget.

Det kommenteras gällande hästverksamhet att det finns många hästar och hästgårdar i varierande storlek i närheten. Det uttrycks att det inte är möjligt att uppföra bostäder så nära omgivande hästverksamhet på varken Sälven 1:35 eller Sälven 1:41. Det framförs en oro om att hästägare blir bortträngda till förmån för nya bostäder i Lanna.

Kommentar:

Eftersom inte alla som räknas som berörda av detaljplaneändringen godkännt planförslaget kommer planen hanteras i standardförfarande med granskning innan planen kan antas.

Samrådsmöte har inte ansetts nödvändigt när det handlar om en mindre detaljplaneändring.

De senaste trafikberäkningar som trafikverket gjort längs Hidingevägen redovisar små trafikmängder (440 fordon per dygn). Detaljplaneförslaget bedöms inte heller medföra att det blir så pass stora trafikmängder att det kan utgöra betydande omgivningspåverkan.

Planbestämmelsen B₁ (bostäder, får kombineras med omgivande hästhållning) har inget lagstöd och föreslås därför tas bort och ersättas med B (bostäder). B₁ (bostäder, får kombineras med omgivande hästhållning) har ingen faktisk verkan utan det är byggrätterna inom kvartersmarken som avgör var bostäder kan uppföras och således även avståndet till hästhållning på intilliggande fastigheter. Genom tidigare ställningstagande i detaljplan för Sälven 1:35 har man alltså redan gjort bedömningen att det föreligger tillräckligt skyddsavstånd mellan nytillkommande bostäder och hästhållning på intilliggande fastigheter. Justeringen B₁ till B medför alltså ingen förändring i detta sammanhang.

8. Fastighetsägare Sälven 1:5

Sammanfattning:

Yttranden för fram ett antal frågeställningar:

Får man ha kvar sina hästar då B₁ justeras till B?

Kan det byggas parhus och radhus då bestämmelsen om friliggande tas bort?

Är det möjligt att bygga höghus då bestämmelsen om våningsantal tas bort?

Vad medför det då bestämmelsen om största antal bostadshus tas bort?

Vad innebär planbestämmelsen e₁ 30?

Varför har kommunen inte ordnat med ett möte för att reda ut frågetecken kring planen?

Kommentar:

Planbestämmelsen B₁ (bostäder, får kombineras med omgivande hästhållning) har inget lagstöd och föreslås därför tas bort och ersättas med B (bostäder). B₁ (bostäder, får kombineras med omgivande hästhållning) har ingen faktisk verkan utan det är byggrätterna inom kvartersmarken som avgör var bostäder kan uppföras och således även avståndet till hästhållning på intilliggande fastigheter. Genom tidigare ställningstagande i detaljplan för Sälven 1:35 har man alltså redan gjort bedömningen att det föreligger tillräckligt skyddsavstånd mellan nytillkommande bostäder och hästhållning på intilliggande fastigheter. Justeringen B₁ till B medför alltså ingen förändring i detta sammanhang.

Planhandlingarna kompletteras så att det tydligare framgår vad som möjliggörs genom ändringen.

En huvudsaklig anledning till att detaljplanen ändras är på grund av fastighetsägarens önskemål om att bygga parhus på fastigheten. Det kommer inte vara möjligt att uppföra "höghus".

Bebyggelsen regleras genom högsta byggnadshöjd 5,8 meter.

Samrådsmöte har inte ansetts nödvändigt när det handlar om en mindre detaljplaneändring.

Förslag till revidering av ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort, Lekebergs kommun, Örebro län.

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det med följande justeringar är lämpligt att gå vidare med förslaget:

- *Planbestämmelsen om utnyttjandegrad förtydligas.*
- *Planhandlingarna kompletteras så att det tydligare framgår vad som möjliggörs genom ändringen.*
- *Detaljplanen kompletteras med riktlinjer om minsta tomtstorlek, 1000 kvm.*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning

Jonas Kinell

Ove Sahl

Planarkitekt

Förvaltningschef