

Antagandehandling  
September 2017



LEKEBERGS  
KOMMUN

Ändring av detaljplan för del av Fjugesta  
2:34, 3:139, del av Fjugesta 3:144 m.fl.  
(Fjugesta centrum)

---

## 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 Fjugesta 2:34, 3:139, del av Fjugesta 3:144 m.fl. (Fjugesta centrum)*. Detaljplanehandlingarna för denna ändring av del av detaljplan består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

Lekebergsbostäder AB planerar att uppföra ny bebyggelse på befintlig byggrätt på torget intill kommunhuset i centrala Fjugesta. För att möjliggöra önskad byggnation i tre-fyra våningar krävs en planändring. Efter beslut i kommunstyrelsen (2016-12-13) fick Sydnärkes byggförvaltning uppdraget att ändra gällande detaljplan i området.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra en planbestämmelse för att möjliggöra uppförande av en byggnad i tre-fyra våningar intill torget och kommunhuset i Fjugesta centrum.

## PLANPROCESSEN

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

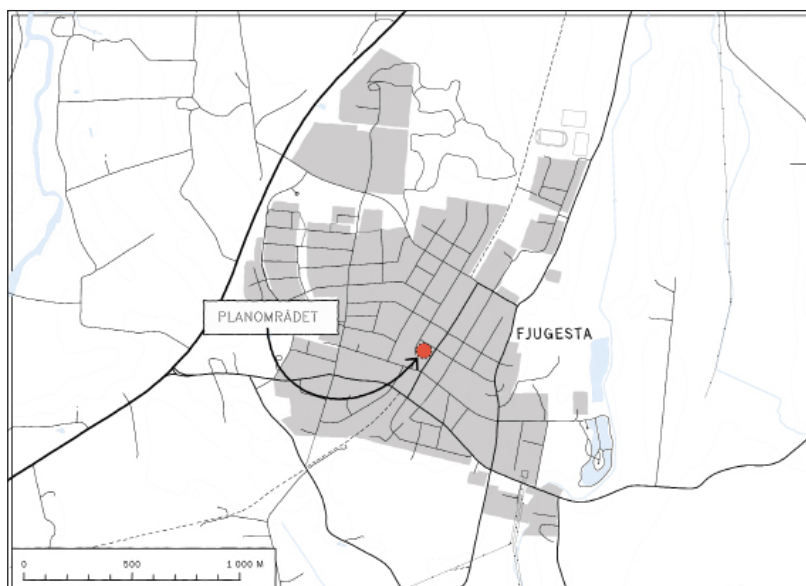
## PLANDATA

### Läge och omfattning

Området för planändringen omfattar ca 1500 kvm och berör fastigheterna Fjugesta 3:144, Fjugesta 2:158, Fjugesta 2:128 som finns i de centrala delarna av Fjugesta.

### Markägoförhållanden

Fjugesta 3:144 och Fjugesta 2:128 ägs av Lekebergs kommun. Fjugesta 2:158 ägs av Lekebergsbostäder AB.



## GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Lekebergs kommun som antogs 2014 är området utpekad inom centrum. Det framförs att tätorten bör förtätas med småskalig ”stadsmässig” bebyggelse. Det framgår även att bostäder och handel kombineras i området.

### Detaljplan

Gällande detaljplan i området är *detaljplan för Fjugesta 2:34, 3:139, del av Fjugesta 3:144 m.fl. (Fjugesta centrum)*. I huvudsak möjliggör planen för handel, centrumändamål, bostäder och kontor. Detaljplanen antogs 1998.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig bebyggelse

På byggrätten som berörs av ändringen har ingen bebyggelse ännu uppförts. I övrigt utgör omgivningen Fjugesta centrum med torget och kommunhuset i anslutning till området som berörs av ändringen.

### Riksintresse och fornlämningar

Inga riksintressen berör området.

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

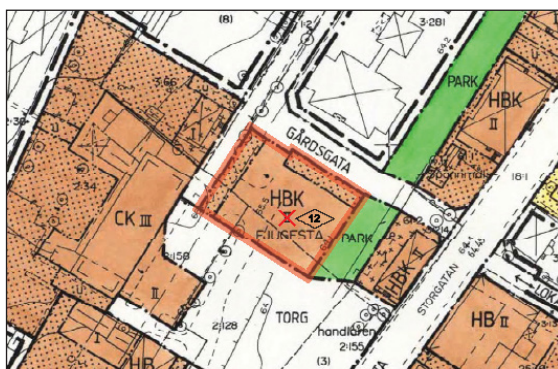
### Riskfaktorer

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

### Planändring och konsekvenser

Planändringen berör endast en planbestämmelse inom en byggrätt i detaljplanen. Följande ändringar föreslås:

*Planbestämmelsen gällande högsta antal våningar II ändras till högsta byggnadshöjd 10 meter.*



Utdrag ur plankarta för ändringen. Röd linje markerar området som berörs av ändringen. Våningsantalet II ersätts med byggnadshöjden 10 meter.

Bestämmelser om våningshöjd rekommenderas inte längre enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser. En våning kan variera i höjd beroende på byggnadens konstruktion. Genom ändringen möjliggörs en byggnadshöjd på 10 meter, vilket kan motsvara tre eller fyra våningar. Ny bebyggelse inom aktuell byggrätt kan då uppföras i liknande höjd som kommunhuset eller äldreboendet oxelgården. Övriga planbestämmelser (HBK = handel, bostad, kontor) föreslås fortsatt reglera markanvändningen.

### Parkering

I samband med bygglovsprövningen kommer krav ställas på att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för den byggnation som blir aktuell. En del parkeringsplatser kommer vara möjliga att anordna i direkt anslutning till den nya aktuella byggnaden vid torget. I övrigt finns möjlighet att utnyttja närliggande mark på kommunalt ägda fastigheter för att etablera nya parkeringsytor. När kv. Käppen byggs om möjliggörs ungefär 55-65 parkeringsplatser varav ca 35 av dessa kommer vara allmänna parkeringsplatser. En stor del av de som idag utnyttjar parkeringen vid torget kan istället hänvisas till den nya parkeringen vid kv. Käppen.

### Utformning och gestaltning

Den aktuella byggrätten är utformad och avgränsad med hänsyn till omgivningen. En ny byggnad på platsen kan bidra till att torget får en tydligare markering som en central plats i Fjugesta. Nya bostäder på platsen medför ett utökad befolkningsunderlag som kan generera mer liv och rörelse på torget. Genom god gestaltning av byggnaden och de offentliga miljöerna i anslutning till denna kan byggnationen sammantaget bidra till att förstärka torgets karaktär som en central mötesplats i Fjugesta. Det är av stor vikt hur den nya byggnaden och ytorna runt omkring den utformas för att harmonisera med befintlig karaktär i omgivningen. Särskild hänsyn gällande byggandens gestaltning bör tas till övriga byggnader som ”ramar in” torget.

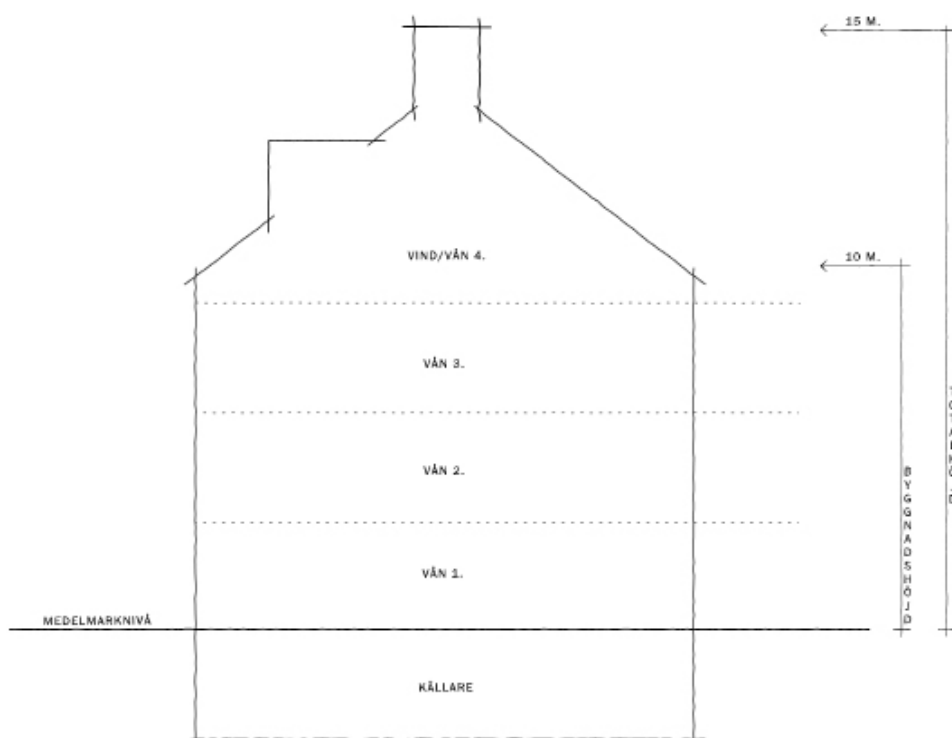


Bild: Skissen är en principsektion och ger exempel på möjlig bebyggelse.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Planprocessen för den föreslagna ändringen beräknas pågå under 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. Inom kvartersmarken för ändringen kan en ny fastighet bildas. Lantmäteriet verkställer genom förrättning fastighetsrättsliga åtgärder efter ansökan.

Området som berörs av detaljplaneändringen påverkar tre fastigheter; Fjugesta 3:144, Fjugesta 2:128 och Fjugesta 2:158. Inom området som berörs av ändringen kan en ny fastighet på ungefär 1500 m<sub>2</sub> bildas genom lantmäteriförrättning.

### **Huvudmannskap**

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i området. Planändringen berör dock endast kvartersmark.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av Sydnärkes byggförvaltning.

Jonas Kinell  
Planarkitekt

Lars Johansson  
Förvaltningschef