

Detaljplan för del av Fjugesta 1:2

Lekebergs kommun, Örebro län



Förskola



LEKEBERGS
KOMMUN

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 normalt planförfarande enligt nya PBL 2010:900.



Medverkande tjänstemän



Sydnärkes
Byggförvaltning
Laxå • Askersund • Lekeberg

Hikmet Hrustanovic
Stadsarkitekt

Ove Sahl
Förvaltningschef

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastighet Fjugesta 1:2 Knista församling i Lekebergs kommun

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000
- planbeskrivning
- behovsbedömning och
- fastighetsförteckning/utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister.

Syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningssätt och skapa byggrätt för en förskola med tre avdelningar och tillhörande mark för lek och parkeringsmöjligheter för del av fastigheten Fjugesta 1:2. I projektet ingår även en ny anslutning till Bergavägen. Fastigheten omfattas av detaljplaner 18-FJU-207 och 18-FJU-230.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den norra delen av Fjugesta samhälle, omkring 150 meter söder om riksväg 204 och ca 50 meter väster om Bergsgatan. Planen omfattar del av fastigheten Fjugesta 1:2 som ligger mellan Vallgatan, Bergavägen och Bergsgatan. Området är idag planlagt som parkmark.

Areal

Planområdet är cirka 2 hektar.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret, utökad hinderfritt. Då området är redan bebyggt i enlighet med planförslaget anses inte planen påverka riksintresset negativt.

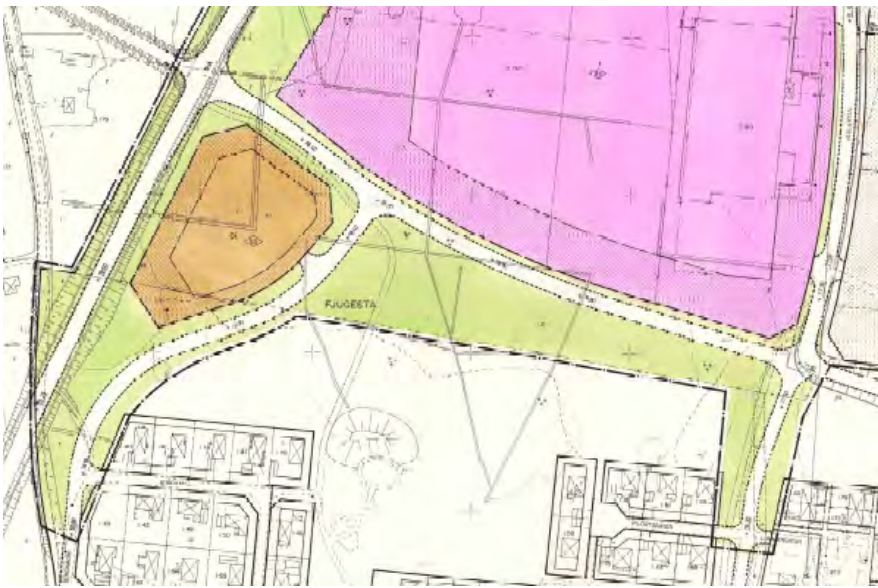
Översiktliga planer

Lekebergs kommuns översiktsplan, Framtiden i Lekeberg antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun den 8 oktober 1998 och fördjupad översiktsplan för Fjugesta tätort den 3 april 2001. I gällande FÖP utpekades planområdet som grönområde samt en viktig zon mot industri och strövområde med koppling till Bergaskogen. I den fördjupade översiktsplanen finns en ofullständig och felaktig redovisning av framtida markanvändning och arbete med en ny översiktsplan pågår.

Detaljplan

Planområdet angränsar i norr till DP 18-FJU-230, (Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av norra Fjugesta), fastställd 1980-02-08. För området gäller detaljplan 18-FJU-207, (Förslag till ändrad stadsplan för kv. Blåsippan m.fl.) fastställd 1973-03-01, som bland annat medger bostadsändamål och park eller plantering.

Detta förslag till detaljplan ersätter denn antagna detaljplaner för det aktuella planområdet.



Gällande detaljplaner i området



Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har beslutat, (2013-02-12 § 34 Dnr 13KS21), att göra en förändring av gällande detaljplan18-FJU-207 Fjugesta samhälle.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markförhållanden

Fastigheten Fjugesta 1:2 ägs av Lekebergs kommun.

Natur

Området utgörs av blockig skogsmark som i stort sluttar svagt mot öster. Skogen utgörs av gammal tallskog med underväxt av björk och lövskog av al och björk med inslag av ek. Marken är fuktig och relativt svårtillgänglig, vilket gör att den utnyttjas begränsat för friluftslivet. Området är undantaget för naturvårdsändamål i kommunens skogsbruksplan. Det hyser vissa naturvärden knutna till främst äldre tallar, men även äldre gran och björk samt viss förekomst av död ved.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord, (VIK AB, 62.7790 BM/AJ Örebro 1974-10-11). Undersökningen visar att jorden består av stenig och blockig morän. Den innehåller växlande halter av skiffer, som är mer eller mindre vittrad. Intill 1-1,5 m djup är moränen förhållandevis lös. Därutöver är den fast till mycket fast (svårchaktad). Markens organiska ytlager, ca 0,1-0,3 m tjockt, utgörs av humus, myllig morän eller myllig lera, samt bitvis av torv. Jorden är genomgående tjälfarlig. Marken är icke självdränerande, varför normala dräneringsåtgärder bör vidtas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon. Om radonhalten bedöms överstiga 200 Bq/m³ luft inomhus ska åtgärder vidtas vid grundläggning.

Bebyggelse

Området är obebyggt. Angränsade områden österut och söderut är planlagda och bebyggda med fristående enplanshus. Inom planområdet planeras det för en förskola med tillhörande lek och parkeringsmöjligheter.



Friytor

Lek och rekreation. Inom planområdet finns en större lekplats.

Trafik

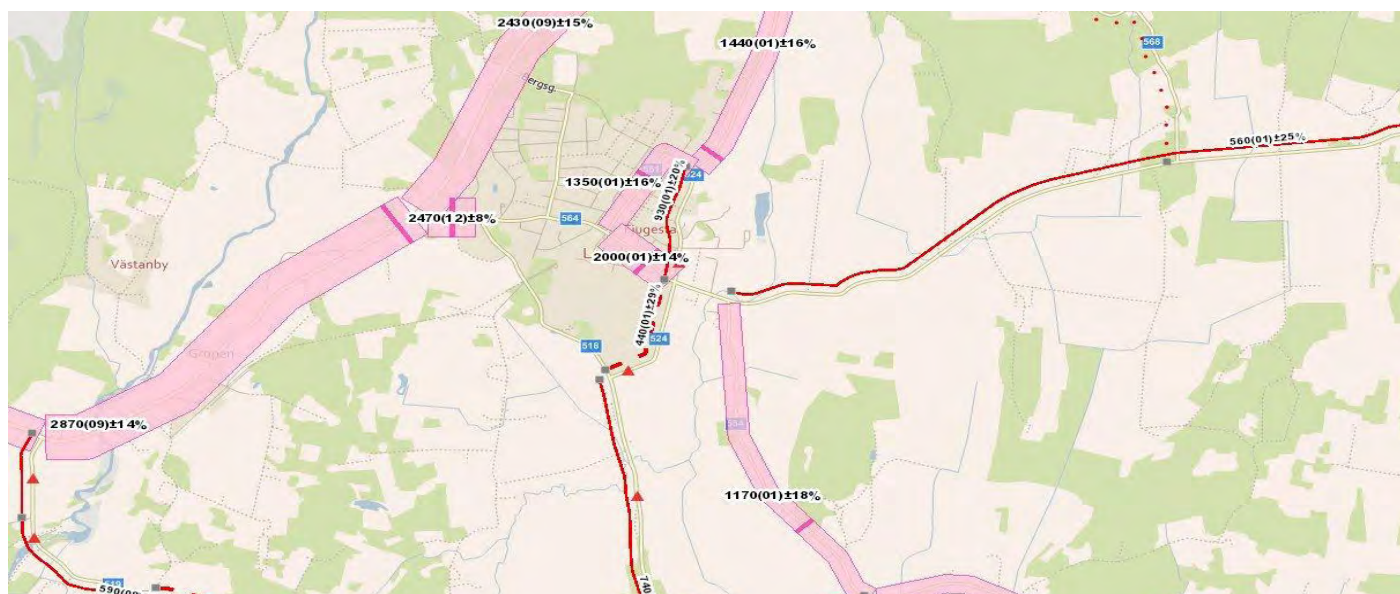
Planområdet kommer att försörjas via Bergavägen som ansluter till Bergsgatan som har anslutning mot länsväg 204. De oskyddade trafikanterna kan även nå planområdet via gång-/cykelväg söderut om planområdet. Ingen kollektivtrafik trafikerar området. Den nuvarande busslinjen har ändhållplats vid Pilörtsgatan ca 200 m öster om planområdet.



Störningar

Riksväg 204 med 2430 fordon/dygn passerar drygt 150 meter, fågelvägen, väster om planområdet så viss bullerstörning kan komma. Däremellan finns vegetation vilket bidrar till att bullernivåerna ligger inom riktlinjer för tillåtna ljudnivåer.

Bullernivån inomhus för ny byggnad får inte överstiga 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent nivå gälla enligt Boverkets och Naturverkets vägledning om buller i samhället.



Hastigheten på Bergsgatan och Bergavägen är begränsad till 40 km. Låg trafikmängd och begränsad hastighet innebär att riktvärdet för buller vid fasad 55dBA understöds.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avloppsledningar finns utbyggda i Porsgatan och Pilörtsgatan.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Vallgatan, ca 250 meter öster om området.

El

Fortum ansvarar för distribution av el i området.

Avfall

Kommunen har hand om allt hushållsavfall i området.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

Parkmark kommer att tas i anspråk för byggnation. I områdets östra del läggs markanvändningen ut som NATUR.

Bebyggelse

Detaljplan möjliggör en förskola i en plan med en byggnadshöjd på 4,5 meter. Tomten dimensioneras efter antal barn i verksamheten, 30 kvm/barn. Vid placering av förskolan ska många träd som möjligt sparas.



Friytor

Lek och rekreation

Friytan vid förskola ska motsvara minst 30 kvm/barn. Söderut/västerut om kvartersmarken finns ett lekområde som kan användas av både skolan och de boende.

Naturmiljö

Öster om kvartersmarken finns ett planlagt naturområde som kan användas av både skolan och de boende.

Gator och trafik

Biltrafik

Området trafikmatas från Bergavägen och den nya lokalgatan som avsluts med en vändplats med parkering. Vägområdets bredd beräknas bli 10 m och detta inkluderar vägbana (6m) med dike.

Gång- och cykelvägar,

En ny gång- och cykelväg byggs väster om kvartersmarken med anslutning till Bergavägen och fortsätter vidare norrut mot skogen.

Kollektivtrafik,

Någon förändring av kollektivtrafiken med anledning av utökad bebyggelse är inte att förvänta.

Parkering, utfarter

All parkering ska ske på kvartersmark. Utfart anordnas mot Bergavägen. Transporter och parkering på skoltomten ska vara skild från skolans friytor.

Störningar

Eventuella störningar från trafik på Rv 50, Bergavägen och Bergsgatan mildras genom att träden inom planområdet bevaras.

Naturvårdsverkets riktlinjer för buller vid ny produktion är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Det ska beaktas i bygglovsskedet så att skolbyggnaden och uteplatser placeras och utformas så att det skapas en god miljö.

Tekniska försörjningar

Vatten och avlopp,

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten,

Dagvatten från parkeringsplatser, körytor och liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten och omhändertas lokalt genom infiltration och ledas till det större diket som kommer att grävas inom området. Dessa diken kommer att fungera som fördröjningsmagasin och leda bort dagvatten norrut in i befintliga diken.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Vallgatan ca 250 meter öster om området. Förskola avses anslutas till fjärrvärmenätet.

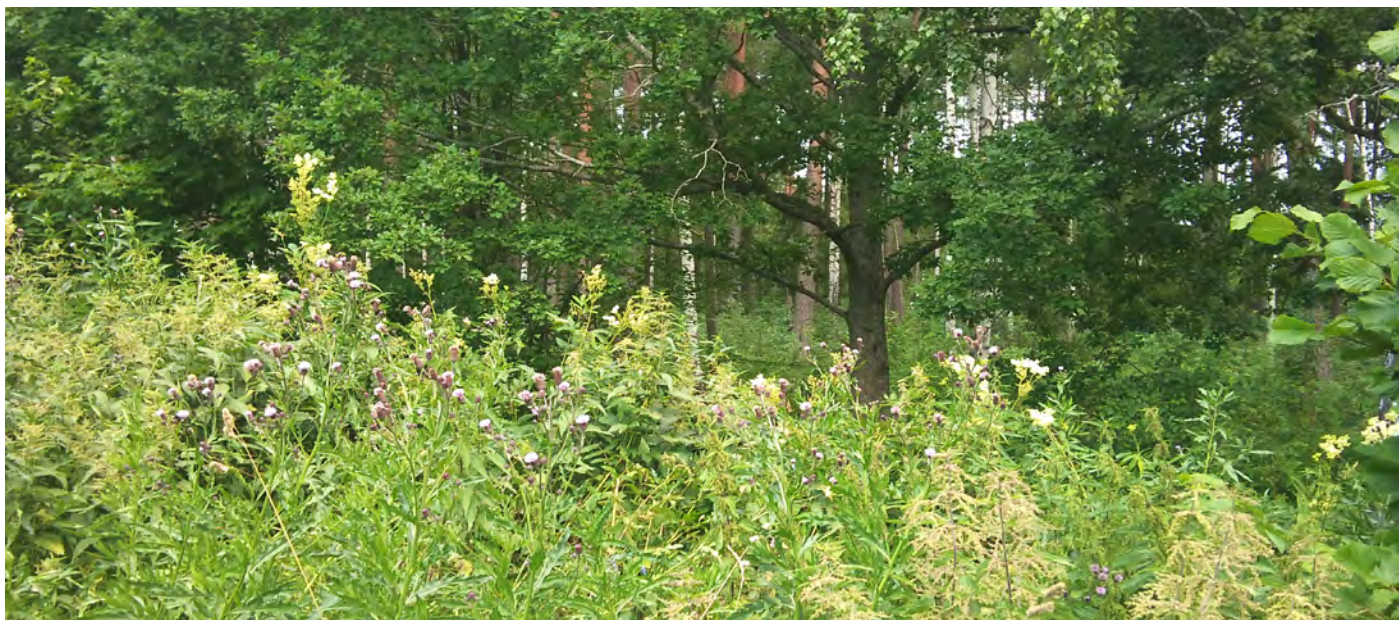
El,
El och tele bedöms kunna anslutas till befintliga ledningar efter samråd med respektive nätägare.

Avfall

Inom fastigheten ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplaner och föreskrifter för avfallshanteringen i Lekebergs kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen skall ske i samarbete med teknik-och serviceavdelningen.

Miljöbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL ska planer miljöbedömas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att klargöra detta ska en behovsbedömning göras enligt bil 2 och 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. En sådan behovsbedömning har gjorts för denna plan där det framgår att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen billäggs planförslaget och följer detta genom planprocessen.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Handläggning av planändringen föreslås ske med normalt planförfarande enligt PBL / plan- och bygglagen/ 5 kap 6 §. Detta innebär att kommunen efter samråd ska kungöra förslag till detaljplan och låta det granskas under en viss tid, granskningstid, som ska vara minst tre veckor innan den antas av kommunfullmäktige.

Tidplan

Samråd om förslaget	v. 18-20,
Granskning av förslaget	v. 36-38,
Antagande av förslaget	november 2013,
Laga kraft	december 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för planläggning av området. Kommunen är huvudman för i planen förekommande allmän platsmark, gator och naturmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Kommunen ansvarar för ansökan om erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetskonsekvenser

Förslaget av detaljplanen innebär att delar av skogsdungen inom planområdet kommer att försvinna och ersättas med en bygggrätt och Fjugesta förtätas med en ny byggnad/förskola. Den byggnaden kommer att säkra framtidens behov av flera skolplatser i området.

Vid utformning av detaljplanen har hänsyn till naturvärdena inom området tagits. Vid placering av förskola ska många träd som möjligt sparas. För att utveckla området och ge möjlighet för gående att tas sig mellan och till rekreationsområdena anläggs nya stigar enligt detaljplan.

Genom detaljplan kan området bli lättillgängligt för rekreation och friluftsliv och bidra till att skapa bra underlag för service mm.

Fastigheter inom planområdet:

Fjugesta 1:2

Kommunägd fastighet Del av fastigheten ca 20.000 m² omfattas av detaljplanen. Ca 7.670 m² övergår från park till skola/förskola. Och ca 290 m² övergår till gatumark, lokalgata.

Fastigheter utanför planområdet:

Fjugesta 1:2

Kommunägd fastighet Delar av fastigheten kan komma att tas i anspråk för ny gc-väg.

Fjugesta 1:57 och 1:58

Fastigheter gränsar till planområdet i öster och kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen.

Fjugesta 1:40, 1:41, 1:43, 1:47, 1:48

Fastigheter gränsar inte till planområdet men ligger i dess absoluta närhet. En trafikökning på Bergavägen kan uppstå om planområdet bebyggs.

Fjugesta 1:46, 1:51, 1:52, 1:53, 1:54, 1:75

Fastigheter gränsar inte till planområdet men ligger i dess absoluta närhet kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har tagits fram av Sydnärkes byggförvaltning på uppdrag av Lekebergs kommun.