LEKEBERGS KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Sannamarken, del av Knista Sanna 1:19
Fjugesta, Lekebergs kommun

Februari 2022

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

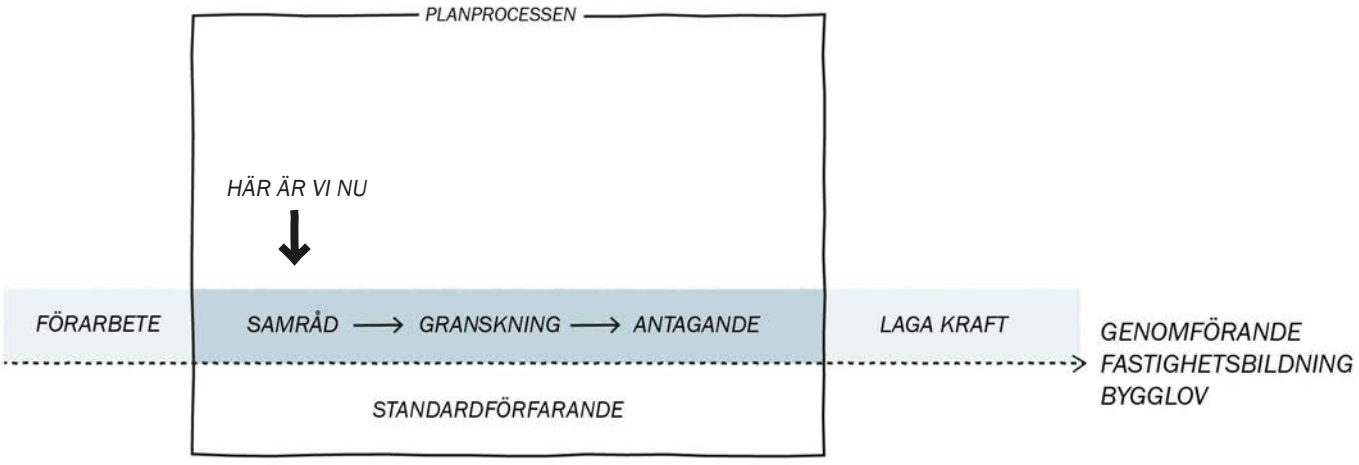
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande.

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande enligt PBL kap 5 § 7 tillämpas. Planprocessen inleds med ett **samråd**. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för **granskning**. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för **antagande,** detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft** tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.



HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:
Plankarta i skala 1:2000 (A2)
Planbeskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

BILAGOR
Arkeologisk utredning etapp 1 och 2. Sten- och järnålderslämningar vid Edsberg Sanna gård. Arkeologigruppen AB, rapport 2021:06
PM Radon, Översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning inför detaljplan. Sigma Civil 2020-11-13
PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning Knista-Sanna 1:19, Sigma civil 2021-03-26
PM Geoteknik förstudie inför detaljplan. Översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning inför detaljplan. Sigma Civili 2020-11-13

PLANENS SYFTE
Planen syftar till att möjligöra bostäder samt kompletterande verksamhet som förskola samt parkområde inom fastigheten Knista-Sanna 1:19. Detaljplanen syftar till att reglera byggnationen för att säkerställa en lämplig utbyggnad utifrån exploateringsgrad, höjder samt utformning, för att utgöra en naturlig utbyggnad av Fjugesta tätort.

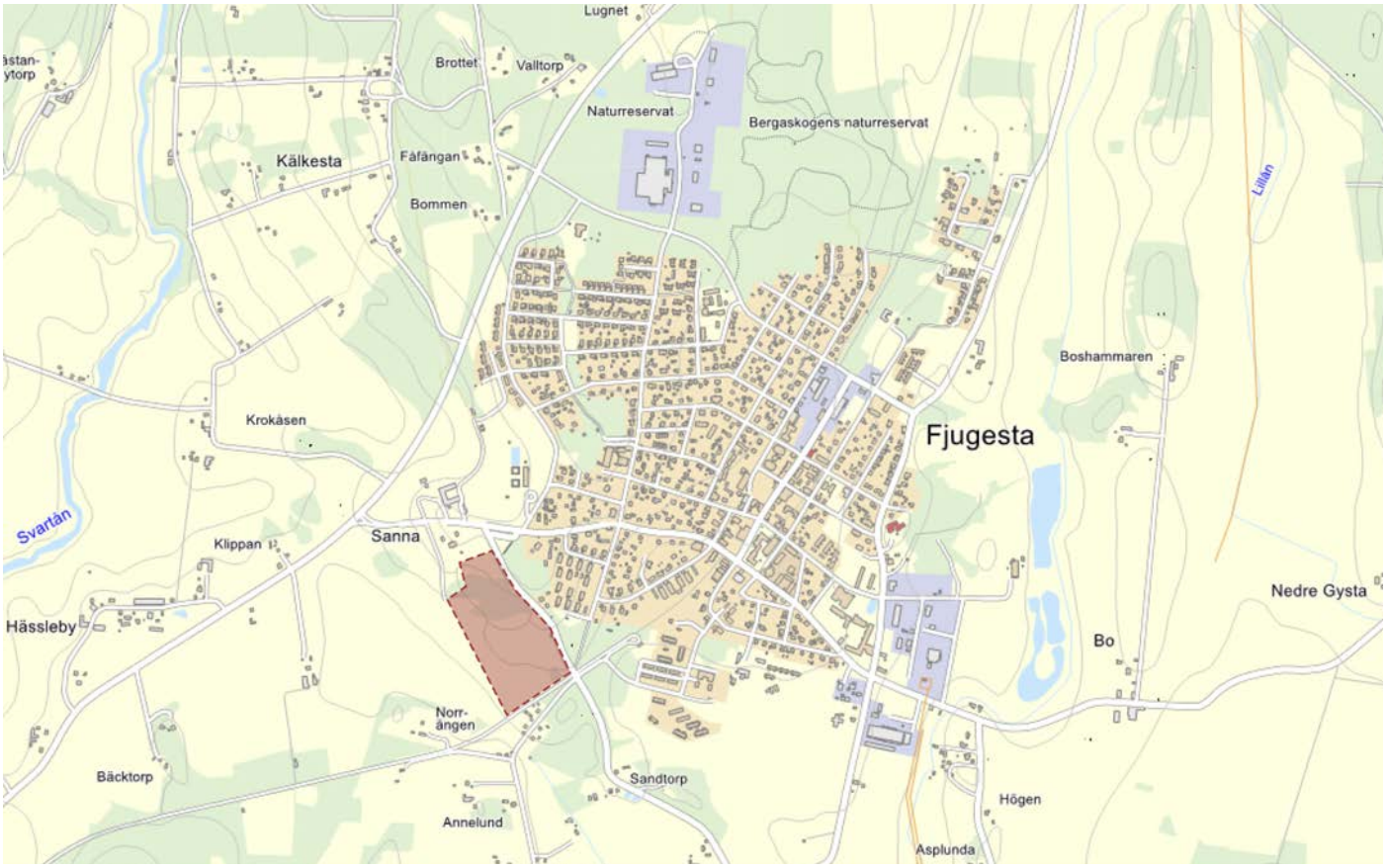
PLANDATA

LÄGE OCH OMFATTNING
Planområdet omfattar ca 10 hektar mark och är beläget väster om Fjugesta tätort i Lekebergs kommun.

Planområdet omfattar del av fastigheten Knista Sanna 1:19.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN
Marken inom området ägs av planintressenten.
Marken belastas med ledningsdragning av el.
Marken belastas med ledningsrätter och servitut som kan behöva justeras när detaljplanen genomförs.

Angränsande fastighetsägare framgår av fastighetsförteckningen.



Planområde i rött

Planområde markerat med röd steckad linje

PLANERINGSUNDERLAG SAMT FÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE

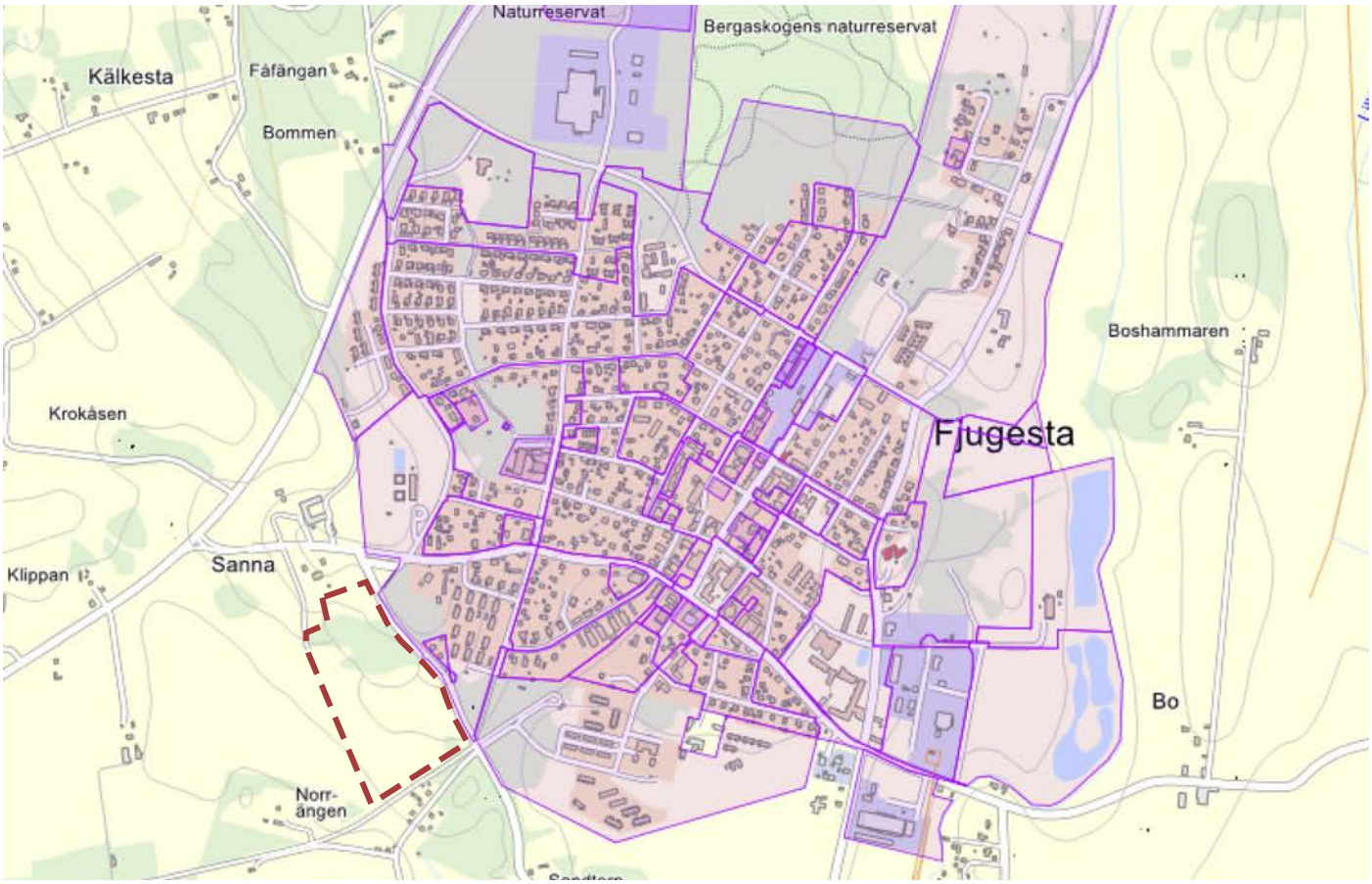
Översiktsplan för Lekebergs kommun

Översiktsplanen för Lekebergs kommun antogs 2015. Översiktsplanens kartmaterial presenterar dels de stora dragen i den föreslagna utvecklingen men även en enklare fördjupning för Fjugesta tätort. I planhandlingen framgår att kommunen vill möjliggöra för ny bostadsbebyggelse och att detta bör ske i anslutning till befintliga tätorter och de tekniska infrastruktursystem som finns där. Fjugesta tätort föreslås i översiktsplanen få utvecklas, där några idéer om utveckling presenteras. Det nu aktuella planområdet omfattas inte av något tydligt utpekande vad gäller kommande markanvändning. Platsen har i långa tider använts till marknadsplats och därmed har överväganden om förändrad markanvändning inte varit aktuell. Utifrån det faktum att översiktsplanen medger utveckling av Fjugesta tätort med flera möjliga platser och att kommunstyrelsen gett positivt planbesked, bör denna detaljplan anses ha stöd i kommunens övergripande planering.

Det pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan för Lekebergs kommun. I de tidiga utvecklingsskisserna är det aktuella planområdet utpekat som ett utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanerat sedan tidigare. På andra sidan om länsvägen börjar detaljplanerat område.



Detaljplanerade områden i lila

Planbesked

Kommunstyrelsen i Lekebergs kommun fattade 2019-09-10 beslut om positivt planbesked för aktuellt planområde.

UNDERSÖKNING AV MILJÖEFFEKTER

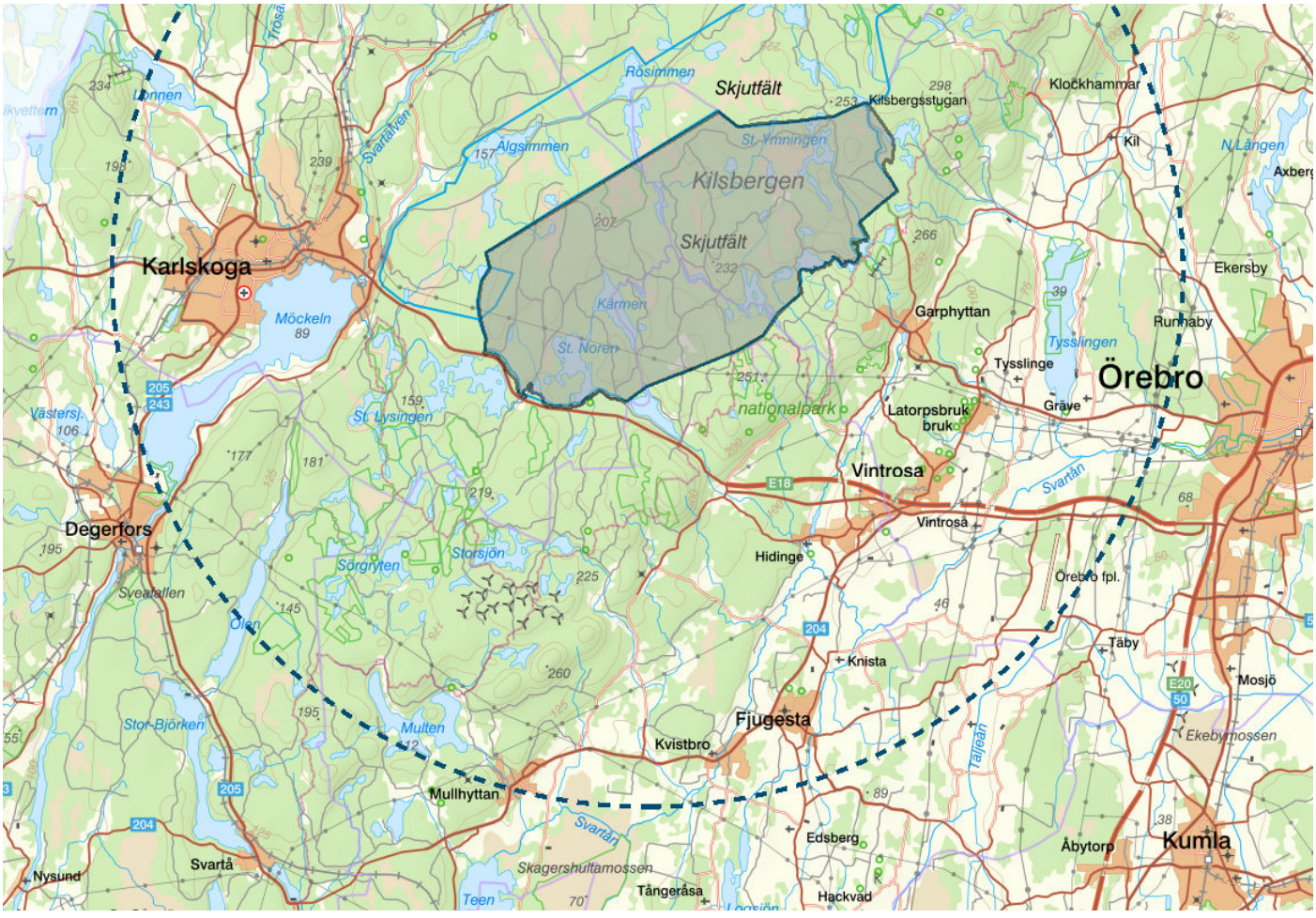
Enligt plan-och bygglagen (PBL) kap 4. 34 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (se bilaga Undersökning om betydande miljöpåverkan.) En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

RIKSINTRESSEN

Geografiska områden som är av nationell betydelse för olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse.

Planområdet är beläget inom påverkansområde för Riksintresse för totalförsvarets militära del, Villingsbergs skjutfält. Påverkansområdet innebär att planområdet är beläget inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet. Inom ett sådant område kan höga objekt medföra skada på den verksamhet som Försvarsmakten bedriver.



Påverkansområde markerat med streckad linje

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Jordbruksmark omfattar både åkermark och betesmark och är ett natur- och kulturarv som skapats av människan under lång tid. Jordbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § MB, och får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Väsentligt samhällsintresse kan vara enligt proposition 1985/86:3; bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förut-sättningar är lämpad för jordbruksproduktion. För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken brukats. Jordbruksmark som inte brukas idag på grund av exempelvis olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningsvärd.

Idag finns inget sätt att klassificera jordbruksmarken. Den 10-gradiga skala som har använts under en lång tid har flertalet brister, och därför används den inte längre i någon högre utsträckning. Jordbruksverket, Boverket, länsstyrelserna och HaV arbetar med att ta fram en ny matris för detta, men är inte klar under denna planprocess. Således görs inte bedömningen om jordbruksmarkens beskaffenhet, utan all jordbruksmark bedöms som likvärdig i Lekeberg.

Bedömningen görs utifrån den aktuella jordbruksmarkens värden och betydelse för livsmedelsförsörjningen utifrån geografiskt läge och närliggande jordbruksstruktur. Avvägningen görs mot intresset av att exploatera marken för bostäder.

Bedömningen bör ligga i att mindre ytor jordbruksmark i högre grad kan tas i anspråk för att låta större sammanhängande jordbruksytor, som i regel är mer effektiva och ekonomisk gynnsammare, bevaras som jordbruksmark. Det är viktigt att kvarvarande arealer av jordbruksmark möjliggör ett fortsatt brukande. Risken finns annars att jordbruksmarken splittras upp och inte längre kan brukas på ett ekonomiskt hållbart sätt. En detaljplan för bostäder kan i så fall innebära att en större andel jordbruksmark går förlorad än enbart den del som ligger inom planområdet.

Ett grundläggande värde hos jordbruksmarken är att det är en ändlig resurs, ett nationellt intresse som är centralt för samhällets försörjning av livsmedel. Möjligheten att producera mat blir allt viktigare, när befolkningen ökar och världens åkerareal minskar.

Åkermark buffrar även stora vattenflöden, till exempel vid kraftiga regn, vilket är av stor vikt när skyfallen kommer oftare än förr.

Åkermark och betesmark binder koldioxid i marken och i jordbruksmarken finns även mängder av arter som riskerar att dö ut om markerna inte brukas och bevaras.

Exploatering genom bebyggelse och hårdgjorda ytor innebär att jordbruksmarken inte kan återställas.

Lekebergs kommun har haft en befolkningsökning på ca 1300 personer de senaste 10 åren. Befolkningsökningen bedöms inte avta och kommunen behöver planera för bostadsförsörjningen utifrån ett helhetsperspektiv för att möta efterfrågan samtidigt som kommunen säkerställa ett effektiv och lämpligt markutnyttjande. Lokaliseringen av nya bostäder är av stor vikt för att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem. Genom att planera bostäder i direkt närhet till befintliga tätorter kan nya bostäder nyttja redan befintliga system gällande såväl vatten, avlopp, el, samt trafiknät för bilar, gång och cykel samt kollektivtrafik. Bostadsförsörjningen bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

I kommunens gällande översiktsplan görs ställningstagandet att i möjligaste mån ska exploatering av jordbruksmark undvikas, undantaget närmast intill tätorterna, där dessa ska ha möjlighet att utvecklas och behovet av skogsmark för rekreation och friluftsliv ska tillgodoses.

Förutsättningar för aktuell jordbruksmark och alternativa lokaliseringar
Jordbruksmarken som planeras tas i anspråk inom aktuell detaljplan har inte aktivt brukats som jordbruksmark på mycket lång tid. Området har använts som marknadsplats och därmed fått andra funktioner. Själva marken har hållits i skick för att årligen återkommande rymma en mängd marknadsstånd och stora mängder besökare. Därmed har områdets betydelse för jordbruket varit mycket liten sedan ca 1965, då marknadsplatsen flyttades till området söder om deponigropen. Markområdet omfattar framför allt gräsmatta, eftersom detta utgjort underlag till marknadsplatsen.

Den aktuella jordbruksmarken har under de senaste 50–60 åren inte haft någon betydelse för livsmedelsförsörjningen.

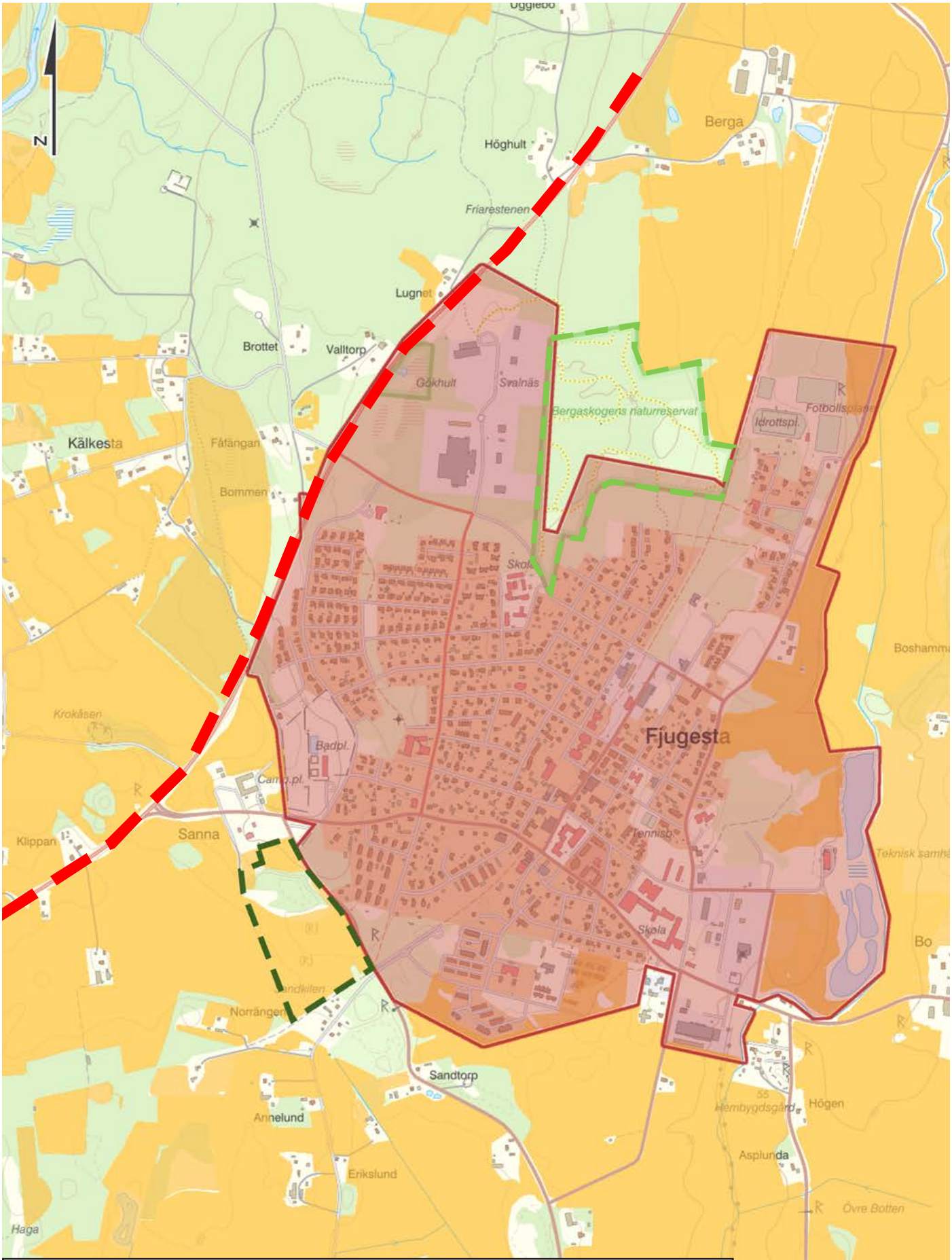
Jordbruksmarken inom området omfattar en väl avgränsad yta, som inte påverkar brukandet av kvarvarande arealer av jordbruksmark i närhet till området.

Alternativa lokaliseringar

Utifrån vetskapen om att Fjugesta behöver utbyggnad för att tillgodose bostadsbehovet kommer mark behöva tas i anspråk. För att kunna bedöma om behovet av nya bostäder kan tillgodoses genom att annan mark, än det aktuella planområdet, tas i anspråk har alternativa lokaliseringar utretts.

Alternativa lokaliseringar begränsas i detta fall till mark i anslutning till Fjugesta tätort.

Kartan på nästa sida visar Fjugesta och redan detaljplanelagd mark. I norr finns Bergaskogens naturreservat och i väster passerar väg 204.



Gult lager på mark:	Brukningsvärd jordbruksmark
Röd streckad linje:	Väg 204
Markerat område i rött:	Detaljplanelagd mark
Område streckad ljusgrön linje:	Naturreservat
Område streckad mörkgrön linje:	Aktuellt planområde

Marken väster om väg 204 bedöms som mindre lämplig för utbyggnad av bostäder eftersom vägen innebär en barriär mellan centrum och bostadsområdet. En stor del av marken är även brukningsvärd jordbruksmark, vilket innebär att marken inte lämpar sig för utbyggnad av bostäder i större utsträckning än det aktuella planområdet. Marken norr om den brukningsvärda jordbruksmarken, väster om väg 204, befinner sig på ett större avstånd till centrum och har därmed sämre anslutningsmöjligheter till befintlig infrastruktur gällande såväl tekniska system, kollektivtrafik samt gång- och cykelmöjligheter. Det blir inte den naturliga utbyggnaden av Fjugesta som eftersträvas.

Mark öster om väg 204 utgörs till stor del av brukningsvärd jordbruksmark, som i stor utsträckning brukas aktivt idag. Denna mark lämpar sig därmed inte bättre att ta i anspråk för bostäder, än nu aktuellt planområde.

Sammanställning

Är marken brukningsvärd?
Ja, även om marken inte brukats och haft betydelse för livsmedelsförsörjningen under de senaste 60 åren är marken att bedöma som brukningsvärd i enlighet med gällande lagstiftning och prejudikat.

Är det ett väsentligt samhällsintresse att nyttja marken för bostäder med tillhörande infrastruktur?
Ja, utifrån bostadsförsörjningsbehovet i kommunen bedöms detaljplanering för bostäder som ett väsentligt samhällsintresse. Genom detaljplanering av mark i direkt anslutning till Fjugesta tätort prövas bostäderna i ett sammanhang och kan genom detaljplanen regleras för att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Riskerar detaljplanen påverka brukandet av jordbruksmark även utanför planområdet?
Nej, planområdet riskerar inte splittra upp ett sammanhängande jordbrukslandskap.

Finns alternativa placeringar för bostäder, som är mer lämpliga?
Nej, det finns inga alternativa lokaliseringar som inte tar i anspråk brukningsvärd jordbruksmark, inte redan är detaljplanelagd och som sammantaget inte har sämre förutsättningar bostadsplanering än aktuellt planområde. Planområdet utgör en naturlig utbyggnad av Fjugesta, med goda kommunikationsmöjligheter och närhet till service.

Kommunen bedömer att intresset av att ta marken i anspråk för bostadsbyggande och tillhörande infrastruktur går före intresset att bevara jordbruksmarken inom aktuellt planområde.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i direkt anslutning till befintlig tätort. Detta innebär att området med lätthet kan tillgodogöra sig befintlig service. Kollektivmöjligheterna i området är goda. Planområdet tar i anspråk i huvudsak befintlig öppet markområde/tidigare marknadsområde för att möjliggöra för bostäder. Planen bidrar till bostadsförsörjning inom Fjugesta tätort.

Planens genomförande bedöms utifrån ovanstående vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden om god hushållning av mark och vatten.

NATUR OCH MILJÖ

Natur och rekreation

Planförslaget omfattar till största del mark som är bevuxet med gräs samt en grusgrop/deponi som har blivit bevuxet med träd och sly. I de sydöstra delarna av planen finns även ett mindre antal björkar.

Planområdet ingår i området för den skogliga värdetrakten *Latorpsplatåns-Teens ädellöv- och lövskog*. Planområdet omfattar dock ingen skog. Direkt öster om planområdet, avskilt av länsvägen finns ett mindre skogsområdet som är utpekat som naturvärde för ädellövskog av Skogsstyrelsen.

Planområdet ingår i Hidinge älgskötselområde samt Hidinge kronhjortsskötselområde.

Området bedöms inte hysa höga naturvärden eller skyddade arter.

Planområdet söder om gropen, foto taget mot norr

Gropen

Biotopskydd

Vissa biotoper är särskilt skyddsvärda, för att de kan utgöra livsmiljö för hotade djur- eller växtarter. Dessa biotoper är generellt skyddade i hela landet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Om skyddade biotoper riskerar att skadas i samband med exploateringen måste dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Inga skyddsvärda biotoper har identifierats inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Inom de västra delarna av planområdet finns det vattenskyddsområde i form av yttre vattenskyddszon. Vattentäkten har försörjt cirka 3 000 personer och har en uttagsmängd på omkring 800 m3 per dygn.

Lekebergs kommun har anslutits till Örebro kommuns dricksvattenssystem vilket innebär att vattenskyddsområdet inte längre är nödvändigt för vattentäkten. Däremot bör grundvattenförekomsten som sådan skyddas och detta kan då göras genom att fortsatt tillämpa de restriktioner som idag gäller för vattentäktens vattenskyddsområde.

Restriktionerna innebär bland annat att det är förbjudet att anlägga infiltrationsanläggningar och slutna tankar för hushållsspillvatten. Detta undviks i planarbetet genom att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Vidare ställer föreskrifterna krav på att dagvatten hanteras på ett korrekt sätt.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras naturligt i marken.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Den bullerkälla som berör planområdet är främst fordonstrafiken på länsväg 518 öster om planområdet. Vägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/h, förutom i den norra sträckningen, där hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Se avsnitt *Konsekvenser* för bedömning av konsekvenserna för planområdet gäller buller.

Risk för olyckor

Transport av farligt gods får inte ske på länsväg 518 i höjd med planområdet.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom område där det föreligger risk för översvämmade vattendrag.

Risk för översvämningar till följd av skyfall bedöm föreligga kring de lågpunkter som finns inom området. En lågpunkt där vatten förväntas samlas vid skyfall är gropen med den tidigare deponin. I södra delen av området finns också ett låglänt område, där dagvatten förväntas samlas.

Markmiljöutredning

För att utreda föroreningssituationen inför ny detaljplan har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts. Se bilaga *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning Knista-Sanna 1:19, Sigma civil 2021-03-26*

Planområdet har identifierats i en MIFO fas 1 undersökning utförd av SWECO 2015-06-25 som en fastighet där markföroreningar kan förekomma. Objektet Sanna gård deponi har inventerats och klassats i riskklass 1 d.v.s. mycket stor risk. Detta härrör sig främst av att de föroreningar som eventuellt kan finnas på platsen är belägna inom vattenskyddsområde för Fjugesta vattentäkt.

Enligt uppgifter i EBH-databasen har deponin varit öppen för avfall av skiftande slag, allt från möbler till däck har deponerats inom deponin. Stor variation av avfall noterades även vid fältbesöket (2014-10-02). Bildäck, mindre betongfundament, rostig barncykel samt barnvagn, hårdplast, rostigt skrot och en mindre ugn var slängda inom ett snårigt och mindre kuperat område. På en öppen yta noterades stora betongfundament och schaktmassor.

Syftet med markundersökningen är att översiktligt genom provtagningar av jord och grundvatten kontrollera om tidigare verksamheter inom fastigheten givit upphov till föroreningar.

Provtagning av jord och grundvatten utfördes 2020-11-06 i 11 punkter i form av provgropsgrävning med grävmaskin. Undersökningen gjordes i formen av en riktad provtagning. Provtagningen gjordes i formen samlingsprov vid varje halvmeter, vid jordartsförändring uttogs tätare prov. I varje provpunkt analyserades jorden på laboratorium med avseende på tungmetaller, aromater, alifater och PAH-16.

Grundvattenprovtagning gjordes i en punkt, där ett s.k. miljörör av typen PEH-63 mm sattes. Ett grundvattenprov uttogs efter omsättning av grundvattnet (ca fyra rörvolymer) i grundvattenröret. Vattenytan var belägen 0,85 (+57,05 RH2000) meter under markytan (2020-11-06).

Resultaten från laboratorieanalyserna jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (NV, 2009). De generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) ska användas för aktuellt område. Uppmätta halter av organiska ämnen i grundvattnet jämförs med branschspecifika riktvärden för bensinstationer (Kemakta 2006) och gällande föreskrifter för dricksvatten (SLVFS 2001:30).

Inga förhöjda föroreningshalter har påträffats vid denna undersökning.

Vid utvärderingen har föroreningarnas farlighet, föroreningsnivå, spridningsförutsättningar och områdets känslighet och skyddsvärde beaktats, enligt Naturvårdsverkets rapport 4918. De övergripande åtgärdsmålen uppfylls med avseende på:
• Påträffade föroreningar skall inte utgöra en begränsning av hälsorisker vid eventuell framtida markanvändning för bostäder (KM).
• Spridning av föroreningar från området ska inte utgöra en risk för närliggande recipienter eller vattentäkt.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan det dock inte uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ skall den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Arsenik

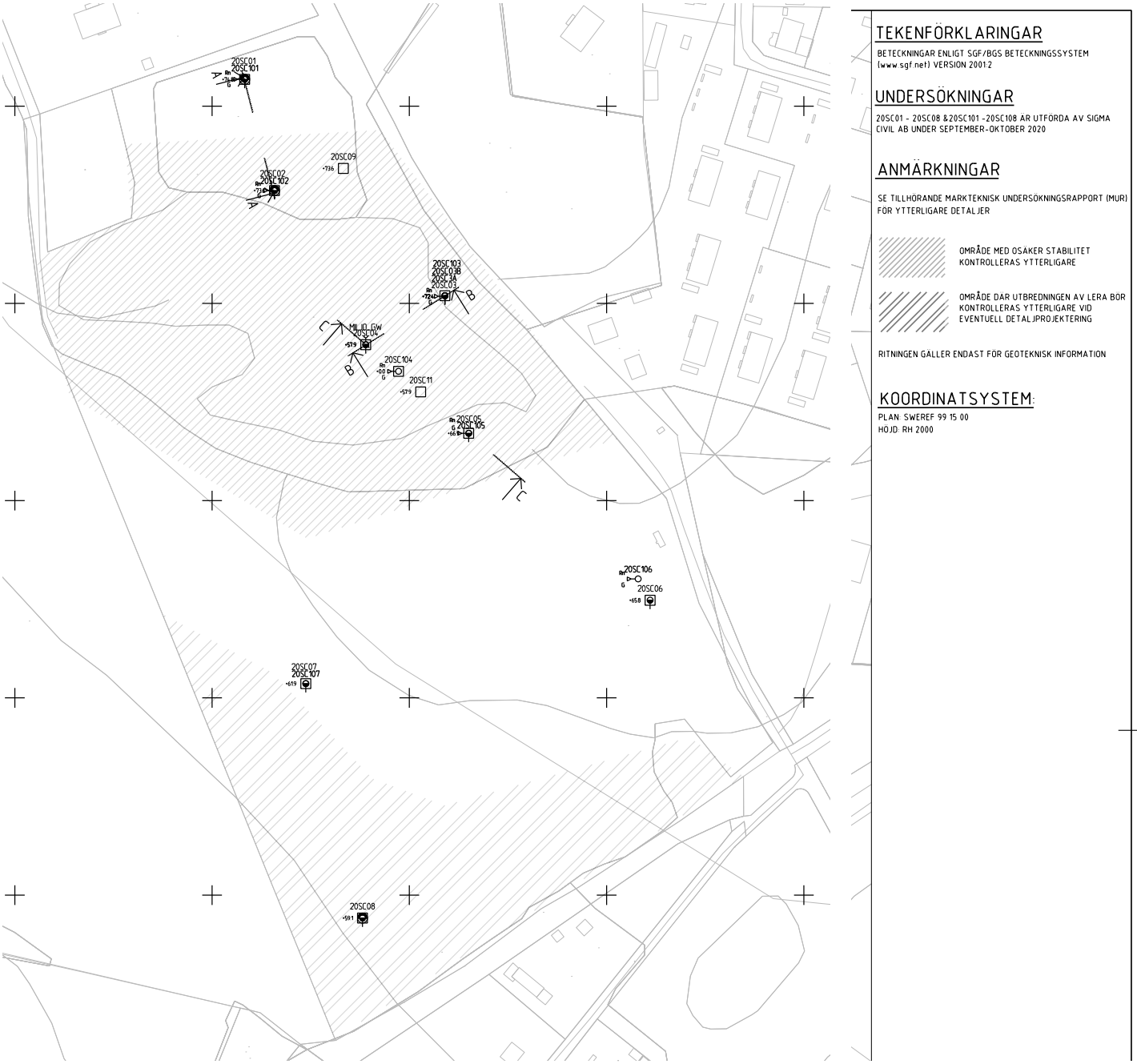
I Lekebergs kommun förekommer halvmetallen arsenik naturligt i höga halter i berggrunden och därmed också i grundvattnet.
Kompletteringar av den markmiljötekniska undersökningen samt en riskbedömning gällande arsenik ska göras efter samrådet. Eventuellt kan de naturliga halterna leda till att åtgärder krävs, men en initial bedömning är att det finns goda möjligheter att åtgärda eventuella höga halter inom planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För att utreda de geotekniska förhållandena inför ny detaljplan har en översiktlig geoteknisk markundersökning genomförts. Se bilaga *PM Geoteknik förstudie inför detaljplan. Översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning inför detaljplan. Sigma Civil 2020-11-13.*

Undersökningen avser att översiktligt beskriva de geotekniska förutsättningarna inom aktuellt område, samt ge förslag på vidare arbeten i detaljplaneprocessen.

Utredningen bör kompletteras med ytterligare provtagning för att bedöma stabiliteten kring grusgropen efter att planen har varit ute för samråd.



Området består i huvudsak av öppna gräsområden men präglas av en nedsänkt grustäkt som är ca 100 m lång och 200 m bred. Grustäktens slänter är branta med höjder varierande mellan ca +57,9 i botten och ca +73,6 i släntkrön. Gropen är bevuxen med flertalet stora träd. Norra delen av området är relativt plan, marknivåerna varierar mellan ca +73,8 till ca +73,6 enligt inmätta punkter. Genom den sydöstra delen av området passerar en rullstensås i nord-sydlig riktning, åsen sluttar västerut med inmätta nivåer varierande mellan ca +61,9 till +65,8.

Området ligger på en ås. Marken består i huvudsak av mulljord på grusig grovsand med undantag från sydvästra delen av området där skruvprover identifierat ca 1 m torrskorpelera underlagrat av lerig och siltig sand.

Inom området finns idag en grop som tidigare använts som grustag. Detta grustag är sedan tidigare uppfyllt i norra och södra sidan. Fyllning i norra sidan består överst av grus, sand, asfaltsrester och tegel. Efter ca 2 m byter fyllningen karaktär till lerig grusig sand men även skrot, plast och trä. Fyllningen har en mäktighet på uppemot 10 m.

Fyllnadsmaterialet i södra sidan gropen består av sand och grus med inslag av bitar av järn, asfalt och tegel. Fyllnadens mäktighet i södra sidan gropen är i dagsläget oklar. I grustäktens slänter har åsmaterial av sand, grus och sten observerats.

Risk för skred

Stabilitetsberäkningar av slänter är utförda med empiriska tabellvärden från TK GEO 13.

Översiktliga beräkningar har utförts för förekommande slänt i grustäkt. Dessa beräkningar visar säkerheten mot skred ej uppnås. I fortsatt utredning behöver släntens geometri mätas in och noggrannare parametrar för stabilitetsberäkning skall inhämtas.

I övrigt anses inte området vara skredbenäget i rådande förhållande.

Sättningsförhållanden

Den naturligt lagrade jorden inom område bedöms ej vara sättningsbenägen. Dock finns en viss osäkerhet kring den fyllning som påträffats i anslutning till täkten d.v.s. om den kan innehålla lera eller organisk jord.

Enligt SGU:s jordartskarta finns lera i delar av planområdet, endast torrskorpelera samt löst lagrad silt/finsand har dock påträffats inom dessa område vid utförd undersökning. Detta gör att jorden inom området kan betraktas som måttligt sättningsbenägen.

Radon

För att utreda radonförhållandena inför ny detaljplan har en radonundersökning genomförts. Se bilaga *PM Radon, Översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning inför detaljplan. Sigma Civil 2020-11-13*

Syftet med undersökningen är att klargöra radonhalten i området för att få vetenskap om de befintliga radonhalterna i marken.

Undersökningen visar på att området består av högradonmark.

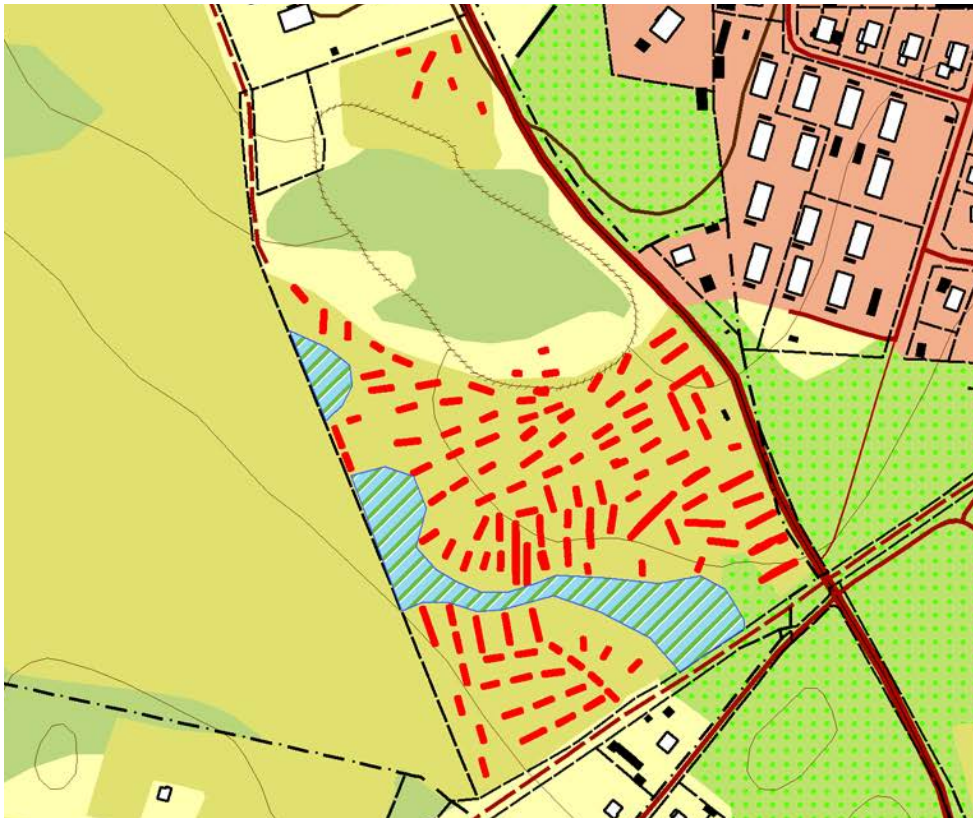
KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Den 19–27 november 2020 genomförde Arkeologgruppen AB en arkeologisk utredning inom fastigheten Knista-Sanna 1:19 i Lekebergs kommun, enligt Länsstyrelsens beslut av den 1 oktober 2020. Se bilaga *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2. Sten- och järnålderslämningar vid Edsberg Sanna gård. Arkeologigruppen AB, rapport 2021:06.*

Syftet med den arkeologiska utredningen var att avgöra om det fanns spår efter tidigare aktiviteter inom området. Det gällde först och främst att eftersöka boplatslämningar från förhistorisk tid och eventuella lämningar från historisk tid (fram till år 1850). Det fanns dock anledning att vara uppmärksam på att det kunde finnas gravar inom området. I sydost finns en domarring (L1981:7170) och förmodligen har det tidigare funnits en gravhög inom området för sandtäkten – borttagen i samband med täktverksamheten.

Inom området grävdes 130 schakt jämnt spridda över ytan. Sammanlagt avtäcktes en yta motsvarande 2700 kvadratmeter.



Grävda schakt inom planområdet

I de flesta schakten var det tomt på anläggningar även om det förekom skiftningar i färg som möjligen skulle kunna vara spår av aktiviteter, men i flera fall föreföll det röra sig om rotbränder och liknande naturliga processer.

Spritt över ytan kom enstaka stolphål och störhål som föreföll vara spår efter hägnader och andra jordbruksaktiviteter. Även ett mindre antal härdar fanns fördelade över området. Enstaka, och inte i sådan omfattning som förväntat, fanns spår av aktiviteterna kring Sannamarken, som sedan 60-talet hållits på platsen. De spår som kom från marknaden befann sig främst i ytskiktet.

Inom två ytor framkom dock lämningar som klart visade att de var av äldre karaktär, säkert förhistoriska. I den södra delen av ytan, i en sluttning mot söder och den före detta våtmarken, träffades på fynd av slaget stenmaterial.

Den andra platsen var belägen i den norra delen av den undersökbara ytan, strax söder om täktområdet. Där kom flera stolphål och ett par härdar fram. Ett av stolphålen var stenskott och överlag var anläggningarna av en karaktär som säkerställde en bedömning att det rörde sig om förhistoriska lämningar. Till yttermera visso kom det fram förhistorisk keramik av järnålderskaraktär i en av härdarna. Anläggningarna kom inom en begränsad yta; det kom dock ett par stolphål cirka femtio meter bort som också torde höra till den lilla boplatslämningen. En närmare bestämning av ytan får anstå till efter förundersökningen.

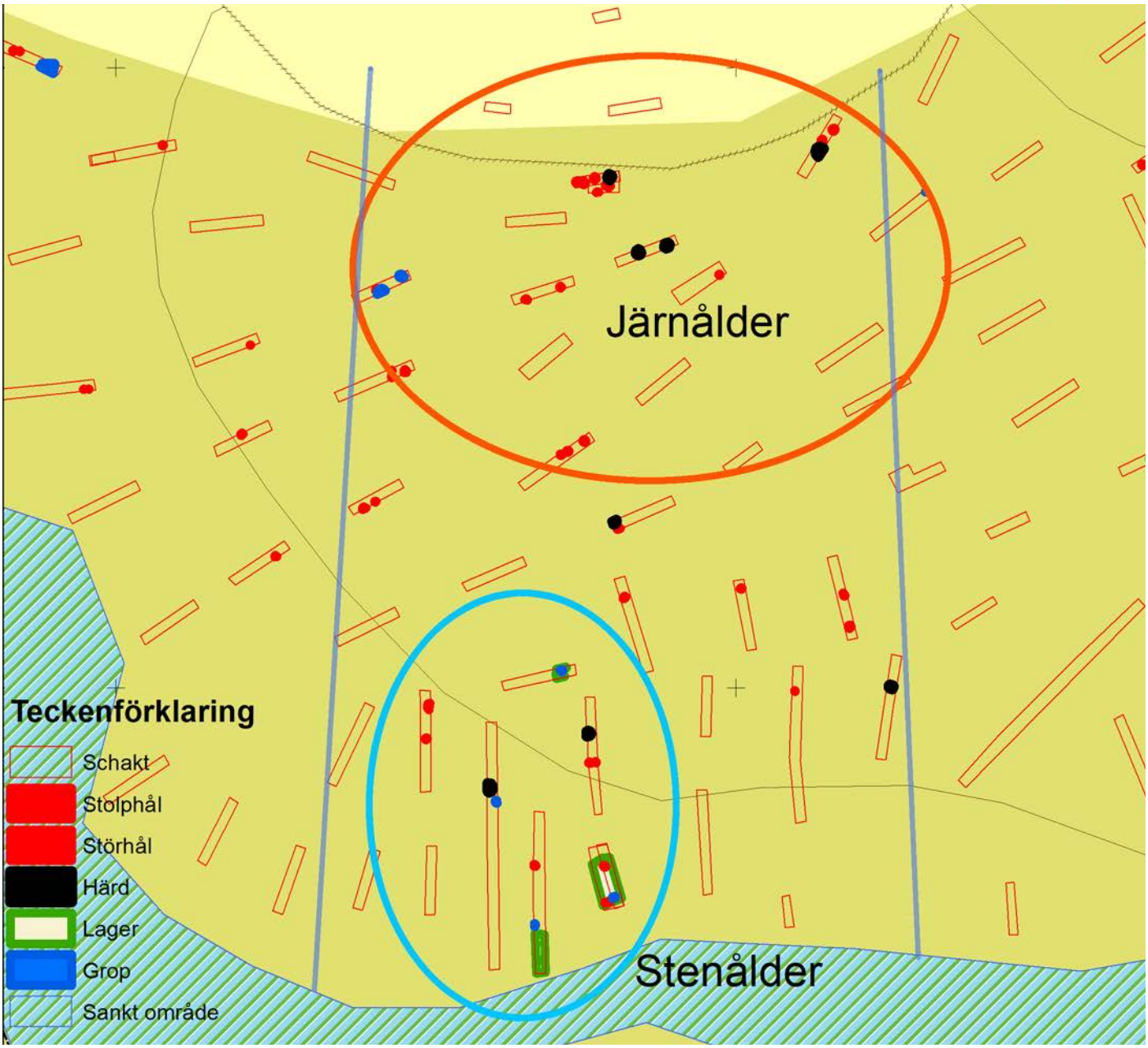
Stenåldersboplatsen kunde klart fastställas genom de slagna stenar som påträffades inom den relativt begränsade ytan. Utifrån höjden över havet kan en datering till mesolitikum förmodas (62 m.ö.h.), även om det är möjligt att man bott där senare. Järnåldersbosättningen kunde säkerställas genom analysen av keramiken, som är klart förhistorisk och sannolikt kan dateras till äldre järnålder.

Sammanlagt registrerades 158 anläggningar, varav de flesta bedömdes vara relativt sentida. I huvudsak var de rester av hägnader och andra agrara aktiviteter eller så var de spår av marknadsverksamheten inom området. En årlig marknad – Sannamarken – har hållits på platsen sedan 1960-talet. Tidigare låg marknadsplatsen högre upp vid vägkorsningen in mot Fjugesta.
Ett antal naturliga lämningar mättes också in, men var spår av händelser som skogsbränder, rotvältor och liknande. Över 34 diken mättes in som förknippas med senare tiders odling.

Bland inmätta lämningar fanns 67 stolphål och/eller störhål av både förhistoriskt och historiskt ursprung. Det kan vara svårt att avgöra till vilken kategori de tillhör enbart utifrån deras utseende. En samling stolphål i anslutning till härden med fynd av järnålderskeramik bör kunna räknas till en förhistorisk boplats.
Tolv härdar påträffades också. De kan förväntas vara av förhistorisk karaktär.
Sammanlagt fanns sex lager inom ytan, men alla var inte av arkeologiskt intresse. Ett lager i sydsluttningen i anslutning till stenålderslämningarna kan möjligen höra till dem.

De anläggningar som framkom där det säkert kan fastställas att det rör sig om spår efter fornlämningar samlas inom de två boplatsområdena. Det rör sig om de två ytor som bedömts som respektive en stenåldersboplats och en järnåldersboplats. Det fanns en förtätning av anläggningar inom dessa ytor och sambandet med fornfynd gör att det rör sig om flertalet forntida anläggningar, även om det inte går att fastställa att alla anläggningar i dessa lägen är fornlämningar.

Av stolphålen är det enbart de som ingår i ovan nämnda boplatsområdens som säkert kan bedömas ingå i fornlämningar. Övriga stolphål kan i några fall komma att visa sig var fornlämningar, men en betydande del har förmodligen tillkommit efter gränsen för fornlämning, som inträder från och med år 1850.
De tolv härdarna torde utgöra fornlämningar då denna anläggningstyp så gott som alltid kan knytas till förhistorien. Ofta dateras de till förromersk och romersk järnålder.



Plan över området med schakt och anläggningar markerade (stolphål/störhål, härdar, lager och gropar). Med blå linjer markeras ett förslag för eventuell förundersökning.

FYSISK MILJÖ

Inom planområdet finns rester av den marknadsplats som funnits här under lång tid. De installationer som finns kvar är framförallt en bod samt ett stort antal elinstallationer för anslutning av marknadsstånd. Området är där utöver obebyggt.

I nordväst, i direkt anslutning till planområdet finns en nybyggd villa på en avstyckad, ej detaljplanelagd, bostadsfastighet.

Norr om planområdet finns bebyggelse i form av Sanna gård. Sannagård är en herrgård med en mangårdsbyggnad och två flyglar. Nuvarande byggnader byggdes i början av 1900-talet. Innan dess låg ett gästgiveri och traktens tingshus här.

Öster om planområdet, på andra sidan länsvägen, ansluter bostadsbebyggelse som fortsätter in mot Fjugesta centrum.

Sanna gård sett söderifrån, från planområdets norra delar

Nybyggd villa sett från planområdets norra delar, foto taget mot väst

TEKNIK

Ellevio är nätägare. Det finns en transformatorstation belägen på andra sidan länsvägen. Fastigheten har egenägt kabelskåp med nuvarande serviskapacitet 500AMP. Från kabelskåpet går nedgrävda elkablar som totalt ansluter till 11st höga elstolpar med belysning och elcentraler. Elnätet inom området har nyttjats av Sannamarken under marknadsdagarna.

Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp för Fjugesta tätort avses utökas för att även omfatta planområdet.

SERVICE

Fjugesta tätort har ett brett utbud av såväl kommersiell som kommunal service.

TRAFIK

Området trafikförsörjs med den statliga vägen länsväg 518. Vägen har en hastighetsbegränsning på 70 km/h, förutom i den norra sträckningen, där hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Enligt Trafikverkets Nationella vägdatabas är bedömt ÅDT för vägen är 560 fordon, varav ÅDT för lastbilar bedöms till 50.

I norr ligger Fjugesta Letstig som har en årsdygnstrafik på ca 2600 fordon. Cirka 300 meter nordväst om planområdet går väg 204, med ett ÅDT på ca 3500 fordon.

Söder om planområdet finns en gång-och cykelväg på en fd banvall som leder till centrala Fjugesta samt till Mullhyttan och Svartå.

Kollektivtrafik

Länstrafiken trafikerar hållplatsen Fjugesta Sannabadet som ligger nordöst om planområdet. Därifrån går busslinjer till Örebro, Kumla, Mullhyttan och Hasselfors.

Röd streckad linje *Lv 204*
Orange streckad linje *Fjugesta Letstig*
Lila streckad linje *Lv 518*

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

HUVUDDRAG

Inom planområdet möjliggörs bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, par-, rad- och kedjehus. I de norra delarna av planområdet möjliggörs även förskoleverksamhet. Den före detta grusgropen planeras som parkmark med stora möjligheter att fungera som ett spännande rekreationsområde samtidigt som det är en relativt stor yta som kan hantera stora mängder regnvatten och därmed fungera som en naturlig översvämningsyta för området.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Fjugesta tätort. Områdets läge innebär att tätorten byggs ut i direkt närhet till befintlig bebyggelse och kan anslutas till befintliga tekniska system. Planen möjliggör ca 60 bostäder i form av friliggande villor, men med möjlighet till ett större antal bostadsenheter om de kvarter som tillåter det, byggs ut med parhus/radhus/kedjehus. Om den norra byggrätten inte nyttjas för förskoleändamål, och istället bebyggs med bostäder möjliggörs ytterligare ca 10 villor, alternativ något fler bostadsenheter om bebyggelsen utgörs av parhus/radhus/kedjehus.

Detaljplanen möjliggör följande

- Bostäder i form av villor, radhus, parhus, kedjehus i 2 våningar
- Förskola med tillhörande tillräcklig yta för att uppfylla boverkets rekommendationer om yta/barn
- Parkmarksområde på drygt 2 hektar
- Ett gatunät som ansluter till länsvägen, samt ett gång- och cykelnät som integreras i kommunens nät för att koppla samman området med såväl centrum som övriga omkringliggande områden.

BOSTÄDER

Planförslaget innebär att Fjugesta byggs ut med bostäder i form av friliggande villor samt sammanbyggda huskroppar såsom radhus, parhus och kedjehus. Antalet våningar regleras inte men nockhöjden möjliggör för 1-3 våningar beroende på utformning av byggnaderna. Boendeparkering ska ske inom kvartersmark.

Inom planområdet regleras minsta, respektive största fastighetstorlek för att skapa möjligheter och begränsningar gällande olika byggnadssätt. Detta för att säkerställa att området får en lämplig exploateringsgrad där kapaciteten i den tekniska infrastrukturen är tillräcklig samtidigt som det ger en viss flexibilitet gällande vilken typ av bebyggelse som placeras inom de olika områdena.

Bostädernas placering regleras genom att prickmark säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på 6 meter mot gata. Genom denna reglering ges utrymme för enhetlig förgårdsmark med plats för parkering samt utrymme för trygg utfart till lokalgatan. Byggnadernas placering regleras även genom bestämmelse om minsta avstånd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad på 4 respektive 2 meter från fastighetsgräns, alternativt att byggnader sammanbyggs i fastighetsgräns.

Observera att illustrationen endast ger ett exempel på en möjlig utveckling med anledning av planförslaget

Detaljplanen reglerar hur marken inom planområdet får och inte får användas men styr inte vad som ska genomföras. Detaljplanen anger ramarna för vad som är möjligt och vad som inte är möjligt vid en framtida bygglovsprövning och fastighetsbildning.

Bostäderna regleras även genom bestämmelse om största byggnadsarea, som reglerar hur stor andel av marken som får tas i anspråk för byggnader. Reglering av byggnadsarea säkerställer områdets grönstruktur med privata trädgårdar inom kvartersmarken, tillsammans med parkområdet i gropen. Begränsnings av byggnadsarea bidrar samtidigt till områdets förmåga att ta hand om dagvatten och hantera skyfall.

Bostädernas höjd regleras med en nockhöjd på maximalt 7,5 meter i de södra delarna av planområdet, och maximalt 5,5 meter i det norra området.

Genom reglering av placering, största byggnadsarra och höjd säkerställs en sammanhållen karaktär i området samtidigt som det ger utrymme till en stor variation i utformning av byggnaderna inom de givna ramarna.

Byggrätter för bostäder placeras med ett minsta avstånd på 15 meter till länsvägen. Avståndet säkerställer att riktvärdena för buller kan upprätthållas.

FÖRSKOLA

I de norra delarna av planområdet möjliggörs en förskola med tillhörande förskolegård. Kommunen bedömer att det kan finnas ett behov av en förskola med fyra avdelningar, vilket kan omfatta ca 80 barn. Användningsområdet för förskoleändamål uppfyller Boverkets rekommendationer på 40 kvm friyta/barn.

PLANBESTÄMMELSER SOM REGLERAR BOSTADS- OCH FÖRSKOLEBEBYGGELSEN:

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet, 4 kap. 11 § 1 st
e_2	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet vid byggnation av radhus. För övriga byggnadssätt är största byggnadsarea 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet., 4 kap. 11 § 1 st
e_3	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, 4 kap. 11 § 1 st

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st
d_2	Största fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt byggas samman i gräns, 4 kap. 16 § 1 st
p_3	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st
p_4	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, alternativ sammanbyggas i gräns, 4 kap. 16 § 1 st
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st

Utformning

f_1	Endast friliggande villor, 4 kap. 16 § 1 st
f_2	Endast friliggande villor samt parhus, 4 kap. 16 § 1 st
f_3	Högsta nockhöjd för komlementbyggnader är 4 meter, 4 kap. 16 § 1 st
f_4	Om balkong/uteplats ska uppföras ska minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna utföras eller placeras så att bullerriktvärden för denna inte överskrids., 4 kap. 16 § 1 st
	Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnader, 4 kap. 16 § 1 st

GRÖNSTRUKTUR OCH ALLMÄN PLATS

Detaljplanen möjliggör för en ny park om drygt 2 hektar i den före detta grusgropen. Området har stor potential att bli ett attraktivt rekreationsområde med promenadstråk, aktivitetsytor och en förbättring av såväl de biologiska som rekreativa värdena som finns i området.

Parkområdet utgör också en naturlig yta för dagvatten och kan fungera som översvämningsyta vid skyfall.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats, vilket ger kommunen möjlighet och ansvar att gestalta, genomföra och drifta parkområdet. Området har potential att fungera som park för såväl de boende inom planområdet som för övriga boende i Fjugesta.

TRAFIK

Biltrafik

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms generera ca 250 fordonsrörelser per dygn vid den södra infarten utifrån en bedömning att varje boende genererar 5 fordonsrörelser per dygn. Vid ett antagande om förskola i det norra området, med 80 barn, där en övervägande del hämtas och lämnas med bil bedöms ca 150 fordonsrörelser per dygn vid den norra infarten.

Biltrafiken i det södra området kommer att ledas på lokalgator som ansluter till en gemensam utfart mot länsväg 518, precis som i den norra delen av planområdet, där en gemensam utfart till länsvägen möjliggörs.

Planområdets norra delar möjliggör för bostads- alternativ förskoleändamål. För att säkerställa planens flexibilitet planläggs inga gator i form av allmän plats inom detta område. Gator inom detta område får anläggas på kvartersmark och kan förvaltas genom en samfällighet, servitut eller andra typer av avtal.

Gatunätet inom planområdet har utformats för att minimera antalet säckgator och skapa ett jämnare trafikflöde i området, även om det bara finns en gemensam utfart till länsvägen i vardera södra som norra området.

Lokalgatornas bredd i plankartan innefattar köryta samt ytor för avrinning av dagvatten. Hastigheten på lokalgatorna regleras i den lokala trafikförordningen men bör samspela med övriga bostadsområden i Fjugesta, där hastigheten är reglerad till 30 km/h.

Hastigheten på länsvägen förbi de södra delarna av planområdet är idag 70 km/h. Vid utfarten från det norra området är hastigheten 50 km/h. Hastigheten skulle med fördel kunna sänkas till 50 km/h för hela vägsträckan. Det skapar en säkrare trafiksituation för såväl det aktuella planområdet samt för befintlig gång- och cykelövergång söder om området.

Gång- och cykeltrafik
Planförslaget möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelnätet i Fjugesta genom en ny gång- och cykelväg längs med länsvägen, som ansluter till gatunätet såväl norr som söder om planområdet. Inom planområdet ansluts lokalgatorna med gång- och cykelvägar till befintlig gång- och cykelväg på banvallen söder om området.

Parkering
Parkering för bostäder samt förskola ska ske inom kvartersmark. Lekebergs kommun har ingen parkeringsnorm, men säkerställer i bygglovsskedet att parkering kan lösas i lämplig omfattning.

Ett mindre antal parkeringar för att tillgängliggöra parkområdet för allmänheten kan tillåtas inom användningsområdet för parkmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Energiförsörjning och telekommunikation
Planområdet ligger i anslutning till teknisk infrastruktur och har idag ett utbyggt elnät, anpassat för den marknadsaktivitet som tidigare bedrivits inom fastigheten. Plankartan kan kompletterad med eventuellt användningsområde för transformatorstation efter samråd med Ellevio.

Fiberutbyggnad bör göras i samband med övrig ledningsdragning vid genomförandet av detaljplanen.

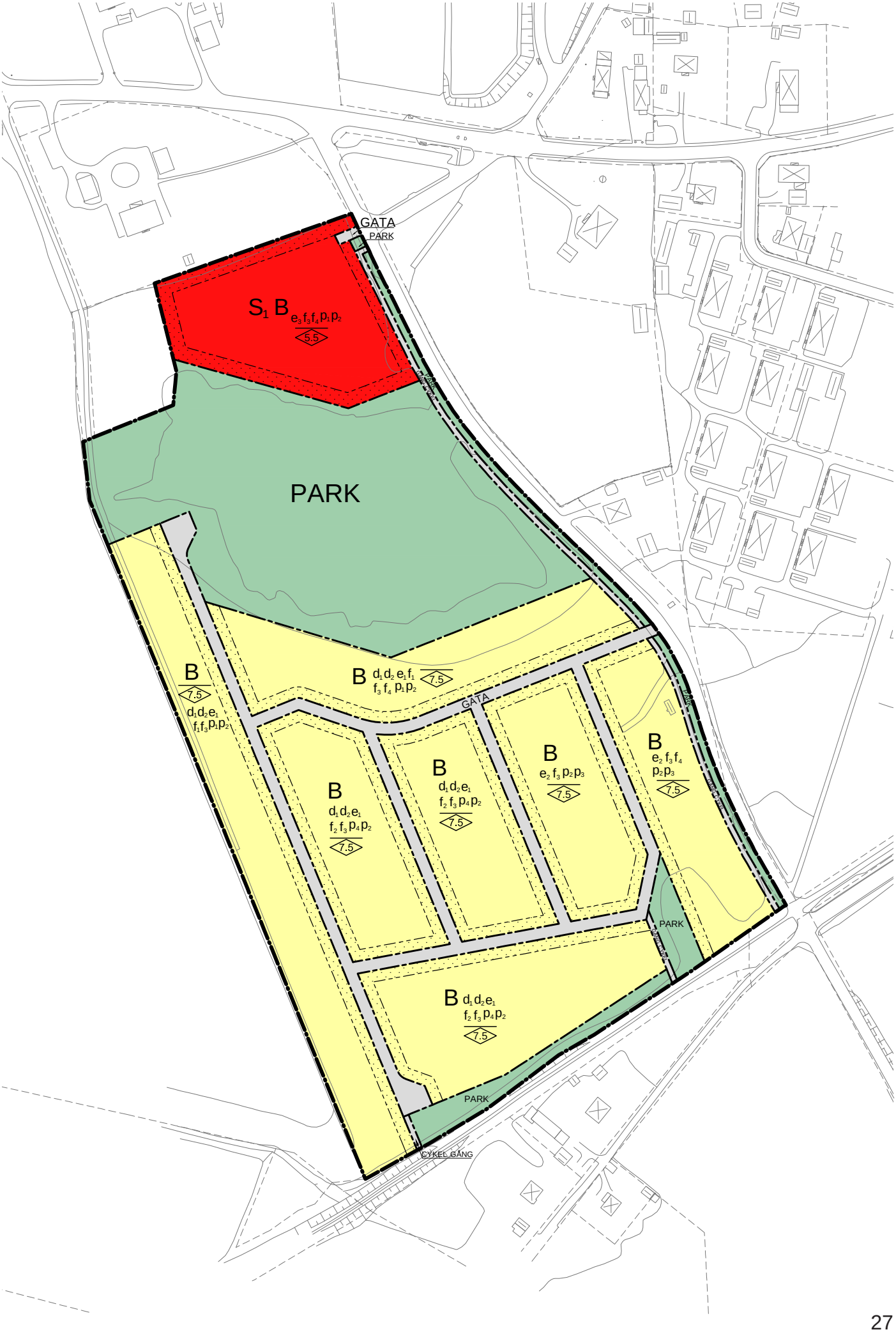
Vatten, spillvatten
Fastigheter inom planområdet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och spillvatten. För anslutning av planområdet krävs utbyggnad av ledningsnätet fram till, och inom, planområdet.

Dagvatten
Hantering av dagvatten kan göras på flera sätt inom planområdet. Området avses anslutas till det kommunala va-nätet, dit dagvatten kan ledas. Lokal fördröjning, rening samt lokalt omhändertagande av dagvatten är även det en möjlig lösning då området omfattar en stor andel mark som inte ges byggrätt och dit dagvatten kan ledas och ytor för omhändertagande kan anläggas.

En dagvattenutredning avses tas fram efter samråd av detaljplanen för att säkerställa hur dagvattnet bör fördröjas och omhändertas. Det bedöms lämpligt att avvakta med utredningen tills efter samrådet för att anpassa denna till de eventuella revideringar som kan bli aktuella efter inhämtande av kunskap och synpunkter från samrådskretsen.

Avfall
Hämtning av hushållsavfall ska i första hand ske vid varje fastighet. Vid byggnation av radhus eller parhus kan dock gemensamt sophus anordnas.

Backningsfri vändmöjlighet för sopbil säkerställs genom lokalgatornas utformning.


GATA
PARK
S1 B e3 f3 f4 p1 p2
5.5
PARK
B
7.5
d1 d2 e1
f1 f3 p1 p2
B d1 d2 e1 f1
f3 f4 p1 p2
7.5
GATA
B
d1 d2 e1
f2 f3 p4 p2
7.5
B
d1 d2 e1
f2 f3 p4 p2
7.5
B
e2 f3 p2 p3
7.5
B
e2 f3 f4
p2 p3
7.5
PARK
B d1 d2 e1
f2 f3 p4 p2
7.5
PARK
CYKEL GÅNG

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med standard planförfarande.

Preliminär tidplan
Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

1:a kvartalet 2022 Samråd
2:a kvartalet 2022 Granskning av förslag till detaljplan
3:a kvartalet 2022 Antagande av detaljplan
3:e kvartalet 2022 Laga kraft

Tidpunkt för laga kraft förutsätter att planen inte blir överklagad.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark för gata, gång och cykel samt parkmark. Ansvar för utbyggnaden av gatunätet ska regleras i exploateringsavtal. Om utbyggnad av allmän plats genomförs av exploatören/fastighetsägaren ska marken sedan överlåtas till Lekebergs kommun.

Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av allmän plats.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för bostäder. Exploatör/fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av tomtmark inför försäljning.

Inom avstyckade bostadsfastigheter ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader och anläggningar uppförs och underhålls.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Lekebergs kommun ska upprättas. Avtalet reglerar frågor om ansvar och ekonomi för det praktiska genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska vara påskrivet av båda parter och godkänt senast i samband med att planen antas.

Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av exploateringsavtalets innehåll efter samrådet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen utgör erforderligt underlag för fastighetsbildning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning och fastighetsreglering avses alla ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse/förändring av servitut. Fastighetsbildning prövas genom lantmäteriförrättningar av lantmäteriet. Förrättningar som krävs för genomförande av planen söks av markägare/exploatör eller kommunen.

Planområdet utgörs idag av en fastighet; Knista-Sanna 1:19. Ett genomförande av planen innebär att kvartersmarken för bostäder samt förskola bildar egna fastigheter. Bostadsfastigheterna kan bestå av enskilda villatomter eller större fastigheter för bostadskvarter i bostadsrättsform.

Mark som inte detaljplanen utgör allmän plats ska överföras till kommunens fastighetsbestånd, förslagsvis Fjugesta 1:2.

Planen reglerar byggrätten i planområdets norra för både bostäder och förskola. Om området ska användas till förskola krävs inga interna gator inom byggrätten. Om byggrätten istället används för bostäder krävs ett internt gatunät. Eftersom detaljplanen inte reglerar detta som allmän plats krävs en enskild lösning för en sådan gatufastighet. Gatunätet kan utgöra en gemensamhetsanläggning eller lösas genom skafttomter där gatumark tillhör enskilda bostadsfastigheter men görs gemensamma via servitut.

Närmare undersökning av lämpliga lösningar tas fram efter samrådet.

Servitut och rättigheter

Information om befintliga servitut och rättigheter inom eller i anslutning till planområdet framgår av upprättad fastighetsförteckning.

Inlösen

Skola

Användningen S-skola, förskola betraktas som allmän kvartersmark och det bör beaktas att det till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat är enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet (förskola i detta fall) inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Kommunen har inte tillräckligt underlag nu för att ta ställning till om områdena behövs för allmänt ändamål (skola/förskola) eller inte. Ett sådant ställningstagande är beroende av en rad olika faktorer, inte bara utvecklingen inom detta område utan i mycket hög grad även utvecklingen inom andra områden och sektorer.

Allmän plats (park, gata, gång- och cykel)

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Inlösenskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Ansvar för utbyggnaden av teknisk infrastruktur där kommunen ska vara huvudman ska regleras i exploateringsavtal. Om utbyggnad av infrastrukturen genomförs av exploatören/fastighetsägaren ska anläggningarna sedan överlåtas till Lekebergs kommun.

För teknisk infrastruktur som kommunen inte är huvudman för ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Planintressenten står för alla plankostnader, i enlighet med tecknat planavtal.

Kostnader för genomförande

Exploateringskostnader regleras i exploateringsavtal. Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av exploateringsavtalets innehåll efter samrådet.

Inlösen

Ersättning för inlösen av mark som enligt plan ska användas för allmän plats regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och planintressenten.

Fastighetsbildning

Förrättningskostnader med anledning av planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och planintressenten.

KONSEKVENSER

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Ett genomförande av detaljplanen förändrar landskapet från obebyggd gräsyta, med en bevuxen grusgrop, till ett exploaterat område med bostäder och tillhörande infrastruktur, samt att grusgropen förändras till ett parkområde.

Planområdet bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser för naturen i område, då naturvärdena inom marken som planeras för bostäder inte bedöms hysa några höga naturvärden. Grusgropens naturvärden kan förbättras genom ett genomförande av parkmiljön som möjliggörs i planen.

Landskapsbilden förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Konsekvenserna av förändringen bedöms inte ha betydande negativa konsekvenser.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna av kvävedioxid (NO2), svaveldioxid (SO2), bly, partiklar (PM10), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O3) i utomhusluft.

En inledande kartläggning av luftföroreningshalterna i Sydnärkes samverkansområde, vilket inbegriper kommunerna Askersund, Laxå och Lekeberg, med ett totalt invånarantal på cirka 25000 har utförts 2018.

Utförda mätningar och kartläggning indikerar att miljökvalitetsnormen för utomhusluft klaras innevarande och under kommande år. Planförslaget ligger i kollektivtrafiknära läge och bedöms inte leda till en betydande försämring av luftkvaliteten eller att luftkvalitetsnormerna i området överskrids.

Vatten

Under det aktuella området finns del av grundvattenförekomsten Garphyttan-Vintrosa (SE657320-145137).

Detta är en sedimentär bergförekomst med bedömd uttagningsmöjlighet på 2 000 – 6 000 l/h. Den kemiska grundvattenstatusen och den kvantitativa statusen är goda. Grundvattenförekomsten är klassad att ha god kvantitativ och kemisk status. Grundvattenförekomsten utgörs av grundvattenmagasin i sandstenen (sedimintär berggrund).

Grundvattenmagasinet är lokaliserad delvis inom planområdet och förekomsten utgörs av grundvattenmagasin i sand- och grusförekomst. Grundvattenmagasinet bör inte påverkas i den utsträckning att förekomsten försämras. Planerade bostäder bedöms inte försvåra eller äventyra att miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten uppnås.

Vatten som avrinner från det aktuella området kommer så småningom att nå vattenförekomsten Svartån från Logsjön-Lillåns utlopp till Lindbacka (SE656913- 145448). För denna vattenförekomst finns miljökvalitetsnormer utfärdade, vilka innebär att god ekologisk status ska uppnås år 2027 och att kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus.

Buller

Se *Hälsa och säkerhet* nedan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

För aktuellt detaljplanearbete är nedanstående bestämmelser och riktvärden relevanta.
Buller från spårtrafik och vägar
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Förordning (2017:359).
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Beräkningsmetod

Bullernivåerna från vägtrafiken har i detta fall beräknats med hjälp av Trivector Buller väg II. Programmet bygger på den samnordiska beräkningsmodell som Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder. Programmet innehåller den senaste justeringen av modellen, revidering 1996.

De bullernivåer som anges i resultatet är ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalentnivån beskriver den genomsnittliga bullernivån över ett dygn. Maxnivån är det högsta värde som erhålls under dygnet. Felmarginalen för de beräknade ljudnivåerna, enligt den nordiska beräkningsmodellen, är ± 3 dBA.

Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter och beräkningsinställningar har använts vid beräkning. Trafikmängderna utgår från trafikbedömning samt genomförda trafikmätningar. Uppräkningen för år 2040 utgår från Trafikverkets trafikuppräkningstal för manuella beräkningar, där prognosen för Örebro län anger en ökning av biltrafiken med 36% från år 2020.

Väg	ÅDT 2020/2040	Tunga fordon	Hastighet	Mottagarens höjd	Vägbredd	Mottagagarav-stånd från vägmitt
Lv 518	500/680	10%	70 km/h	2 meter	6,5 meter	15 meter
Fjugesta Letstig	2600/3500	7%	50 km/h	2 meter	7 meter	50 meter
Lv 204	3100/4200	10%	80 km/h	2 meter	8 meter	300 meter

Resultat och slutsats

Bullerberäkningen visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad klaras vid alla byggrätter inom planen. Ingen ytterligare planbestämmelse, utöver placering av byggrätt krävs därför i planen.

Väg	Ekv dBA	Max dBA
Lv 518	55/56	76/76
Fjugesta Letstig	52/54	65/66
Lv 204	51/53	54/55

Riktvärdena för ljudnivå vid uteplats riskerar att överskridas för byggrätter inom planområdet om de placeras oskyddade mot vägen. Genom att placera uteplatser vid fasad som vänds bort från vägen, utgör själva huset en bulleravskärmning som gör att riktvärdena för ljudnivå vid uteplats inte överskrids.

Planen regleras därför med följande planbestämmelse:
Om balkong/uteplats ska uppföras ska minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna utföras eller placeras så att bullerriktvärden för denna inte överskrids.

Översvämning

Efter samråd om planen ska en dagvattenutredning tas fram. Utredningen ska hantera normala dagvattenflöden samt hantering av skyfall. Planen kommer att anpassas till utredningens slutsatser.

Risk för skred och ras
För att utreda de geotekniska förhållandena inför ny detaljplan har en översiktlig geoteknisk markundersökning genomförts. Undersökningen avser att översiktligt beskriva de geotekniska förutsättningarna inom aktuellt område.

Utredningen kompletteras med ytterligare provtagning för att bedöma stabiliteten kring grusgropen efter att planen har varit ute för samråd.

SOCIALA

Befolkning och service
Föreslagen detaljplan innebär en befolkningsökning motsvarande ca 150-200 personer. Föreslagen ny bostadsbebyggelse ligger intill i utkanten av Fjugesta, med god tillgång på såväl kommersiell som kommunal service.

Detaljplanen kan medföra ett behov av utökad skolkapacitet, vilket kommunen är medvetna om och vilket ligger i linje med en förväntad befolkningsökning överlag i kommunen.

Konsekvenser för barn
Via direktanslutande gång- och cykelvägar från planområdet går det att säkert nå både park samt skola och förskola. Nya aktivitetsytor för barn kan med fördel planeras inom parkmarken i planområdet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser för barn.

Tillgänglighet
Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett tydligt krav. Planförslaget bedöms inte medföra hinder att uppfylla tillgänglighetskrav vid ett genomförande av planen.

RIKSINTRESSE
Planområdet är beläget inom påverkansområde för Riksintresse för totalförsvarets militära del, Villingsbergs skjutfält. Påverkansområdet innebär att planområdet är beläget inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet. Inom ett sådant område kan höga objekt medföra skada på den verksamhet som Försvarsmakten bedriver.

Detaljplanen begränsar bebyggelsen till en nockhöjd på 7,5 meter, vilket inte klassas som höga objekt. Detaljplanen medför därför inte konsekvenser för riksintresse för totalförsvarets militära del, Villingsbergs skjutfält.

KULTURMILJÖ
Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha negativ påverkan på kulturmiljö. Genom arkeologisk utredning har det utretts vilka områden som kan komma att beröras av en slutundersökning inför genomförande av planen.

TRAFIK

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms generera ca 400 fordonsrörelser per dygn till och från planområdet.

Detta innebär en ökning i trafikflödet på i första hand länsväg 518 samt Fjugesta Letstig men även på det lokala angränsande trafiksystemet. Trafikanslutningarna som föreslås och trafikökningen, till följd av detaljplanen, bedöms ge ringa påverkan på trafikflödet och trafiksäkerheten i området. Trafiknätet bedöms ha kapacitet för att hantera de förändringar i trafikrörelser som uppstår vid planens genomförande.

Parkering kommer att ske på kvartersmark i anslutning till tillkommande bostäder.

I samband med exploateringen bör ett gång- och cykelstråk byggas för att ansluta till hållplatsläget i norr och till gång- och cykelvägen i söder. Även säkra passager över länsväg 518 behöver skapas i samband med exploateringen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har på uppdrag av Sydnärkes byggförvaltning upprättats av Structor miljöteknik AB genom Ulrika Åberg, planarkitekt och Malin Ivarsson, planarkitekt.

Ulrika Åberg
Planarkitekt
Structor miljöteknik

Adam Johansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnad Sydnärke

Fanny Germer
Planarkitekt
Samhällsbyggnad Sydnärke

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnad Sydnärke

Samhällsbyggnad Sydnärke
Laxå • Askersund • Lekeberg