Samrådshandling
September 2026

LEKEBERGS KOMMUN

Dnr: KS 26-393

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fjugesta 3:284 med flera

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan? 4

Processen 4

Information 5

PLANHANDLINGAR 5

PLANUPPDRAG 5

TIDPLAN 5

SYFTE 5

FÖRFARANDE 6

PLANDATA 6

Planeringsförutsättningar 7

STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTTNINGAR 7

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 7

Förutsättningar & förändringar 10

NATURMILJÖ 10

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING 14

SERVICE OCH SOCIAL MILJÖ 19

GATOR OCH TRAFIK 19

TEKNISK FÖRSÖRJNING 20

STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD 21

Motiv till planbestämmelserna 23

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN 23

EGENSKAPSBESTÄMMELSER 24

GENOMFÖRANDETID 25

Genomförandefrågor 25

ORGANISATORISKA FRÅGOR 25

EKONOMISKA FRÅGOR 25

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 25

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 25

Konsekvenser av planens genomförande 26

RIKSINTRESSEN 26

MILJÖKVALITETSNORMER 26

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 26

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 26

ÖVERSIKTSPLAN FÖR LEKEBERGS KOMMUN 27
ÖVRIGA KOMMUNALA POLICIES, PROGRAM ELLER MOTSVARANDE 27
DETALJPLANER SOM BERÖRS 27
FASTIGHETER 27
FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER 28
KOMMUNALTEKNIK 28
STÖRNINGAR OCH RISKER 28
Planeringsunderlag **28**
STATLIGA PLANERINGSUNDERLAG 28
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 28
Medverkande i planarbetet **29**

Vad är en detaljplan?

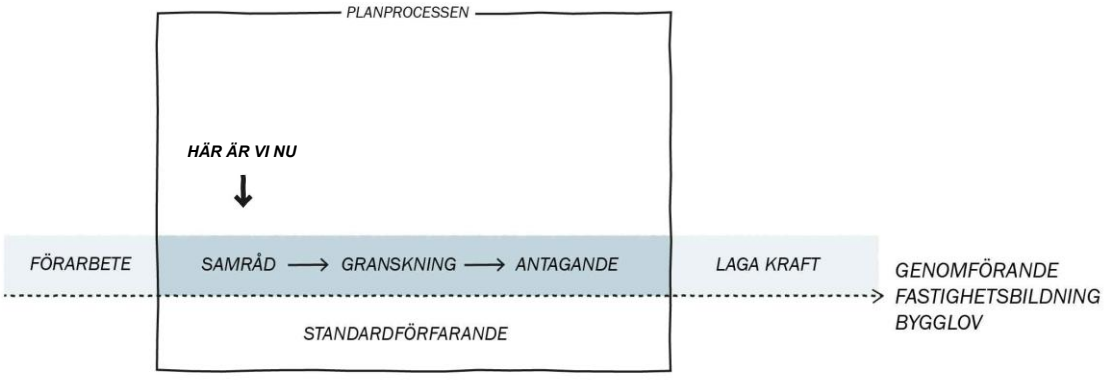
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet 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.

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.



Information

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A3), 2026-09-09
- Planbeskrivning (denna handling), 2026-09-09
- Fastighetsförteckning, 2026-07-09
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-08-21

PLANUPPDRAG

Samhällsbyggnad Sydnärke fick 2026-04-07 (§60) i uppdrag av kommunstyrelsen i Lekebergs kommun att ta fram en ny detaljplan för fastighet Fjugesta 3:284. Den nya detaljplanen ska, i enlighet med uppdraget, möjliggöra inflyttning av kommunens hemtjänstverksamhet inom planområdet. Planen ska även säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för parkering av verksamhetens tjänstefordon.

TIDPLAN

Samråd	2026-09-22 till 2026-10-13
Granskning	Hösten 2026
Antagande	Vintern 2027
Laga kraft	Vintern 2027

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra inflyttning av kommunens hemtjänstverksamhet genom att säkerställa tillräckliga ytor avsatta för parkering av verksamhetens tjänstefordon. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig fastighetsindelning genom fastighetsreglering i enlighet med planförslaget.

HUVUDDRAG

Planförslaget omfattar en del av ett kvarter som idag består av en tidigare förskola, en teknisk anläggning och ett parkområde. Förslaget innebär att delar av gällande stadsplaner, akter 18-FJU-112 och 18-FJU-114, samt gällande tomtindelningsplan, akt 18-FJU-134, upphävs och ersätts av en ny detaljplan.

Cirka 3 000 kvadratmeter ändras från kvartersmark för allmänt ändamål och allmän platsmark för park eller gatuplantering till kvartersmark för kontorsändamål. Därutöver ändras cirka 1 500 kvadratmeter från kvartersmark för allmänt ändamål till kvartersmark för teknisk anläggning. Cirka 1 800 kvadratmeter behåller sin nuvarande användning och regleras fortsatt som allmän platsmark för parkändamål. Planförslaget omfattar även angränsande gatumark för att möjliggöra reglering av utfartsförbud mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Detaljplanen medger en byggrätt om 850 kvadratmeter byggnadsarea inom kvartersmark för kontorsändamål. Högsta tillåtna nockhöjd uppgår till 5 meter. Inom kvartersmark för teknisk anläggning medges en byggrätt om 450 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta nockhöjd om 6 meter.

FÖRFARANDE

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

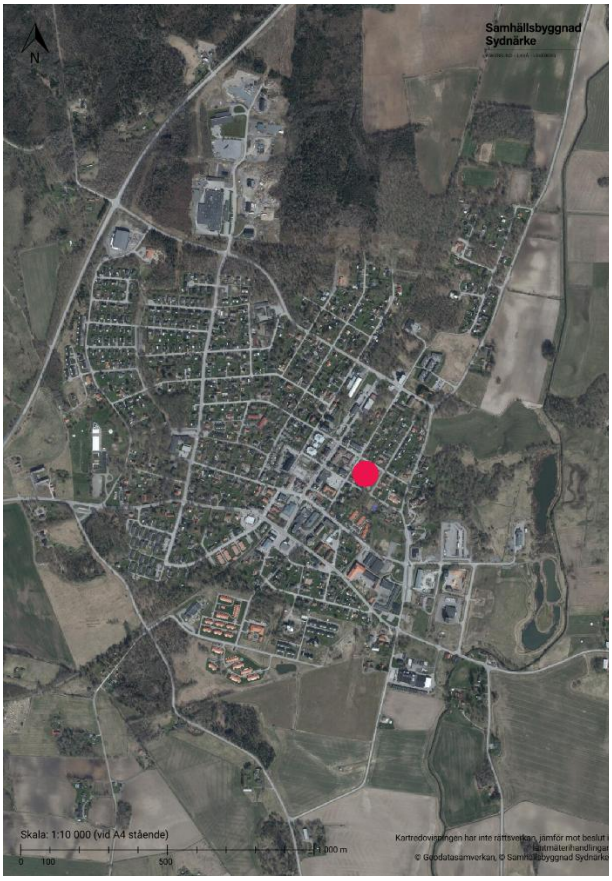
Standardförfarande tillämpas om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller ha betydande miljöpåverkan.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

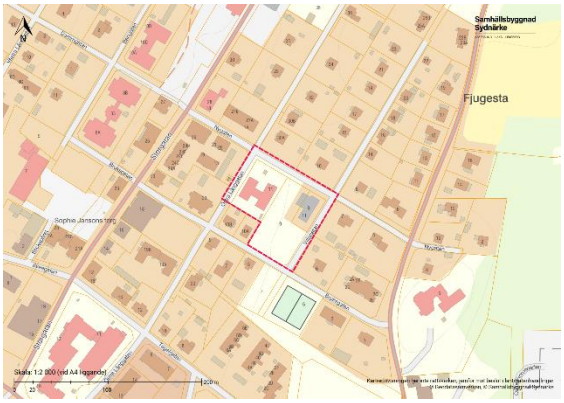
PLANDATA

Läge och yta

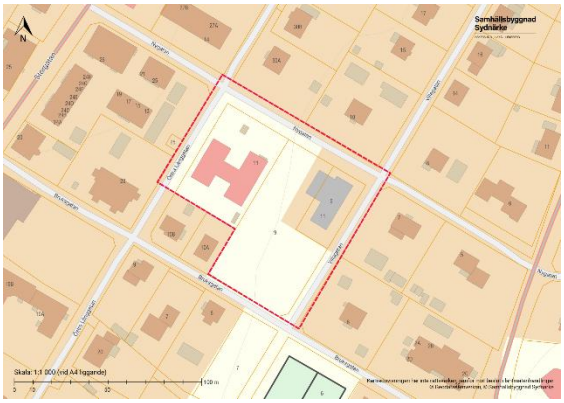
Planområdet är beläget i de centrala delarna av kommunens huvudort Fjugesta. Planområdet är cirka 9000 kvadratmeter.



Figur 1: Planområdets placering i Fjugesta tätort markerad med röd prick.



Figur 2: Planområdets placering i centrala Fjugesta markerad med rödstreckad linje.



Figur 3: Planområdets ungefärliga avgränsning markerad med rödstreckad linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fyra fastigheter. Fastigheten Fjugesta 3:284, där den tidigare förskoleverksamheten var belägen, ägs av Lekebergs Kommunfastigheter AB. Fastigheterna Fjugesta 3:17 och Fjugesta 18:1 ägs av Lekebergs kommun och omfattar allmän plats i form av väg- och

parkmark. Fastigheten Fjugesta 30:1 ägs av Telia Sverige Net Fastigheter AB och omfattar bebyggelse för teknisk anläggning.

Planeringsförutsättningar

STATLIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret kap. 3 9§ miljöbalken (MB). Riksintresset avser Villingsbergs skjutfält som är ett område med särskilt behov av hinderfrihet.

Miljökvalitetsnormer

Enligt PBL 2 kap. 10 § ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i Miljöbalken (MB) 5 kap, följas vid planläggning.

Cirka 600 meter öster om planområdet rinner vattenförekomsten Lillån. Lillån är ett naturligt vattendrag lokaliserat mellan Logsjön och Svartån. Lillån uppnår ej god kemiskt status och vattendragets ekologiska status är otillfredsställande med anledning av övergödning och rätning/kanalisering.

Inom planområdet finns grundvattenförekomst. Det är en sedimentär bergförekomst som har god kemiskt status och god kvantitativ status.

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan för Lekebergs kommun

Lekebergs kommuns översiktsplan antogs 2026-06-15. Planområdet är inom tätorten Fjugesta. Inom område utpekat som tätort i översiktsplanen ska ny bebyggelse prövas i ett sammanhang. Det betyder att all bebyggelse och ändrad markanvändning ska lämplighetsprövas enligt plan- och bygglagen.

Planförslaget ingår i ett utpekat särskilt gestaltningsområde i översiktsplanen. Inom detta gestaltningsområde ska bebyggelsen och gaturummets funktionalitet, utformning, gestaltning och tillgänglighet beaktas vid planering. Särskild omsorg ska läggas på utformning och gestaltning av bebyggelsemiljön, i enlighet med gestaltningsprogram för Fjugesta centrum. Detta är en del av utvecklingen av kommuncentrum. I översiktsplanen står det att publika verksamheter som inte är störande för omgivningen och som inte har stora behov av stora ytor ska lokaliseras vid centrum. Centrumområdet bedöms i översiktsplanen, med fördel, ha högre täthet än omgivande bebyggelse. Planområdet angränsar till område utpekat som kommuncentrum.

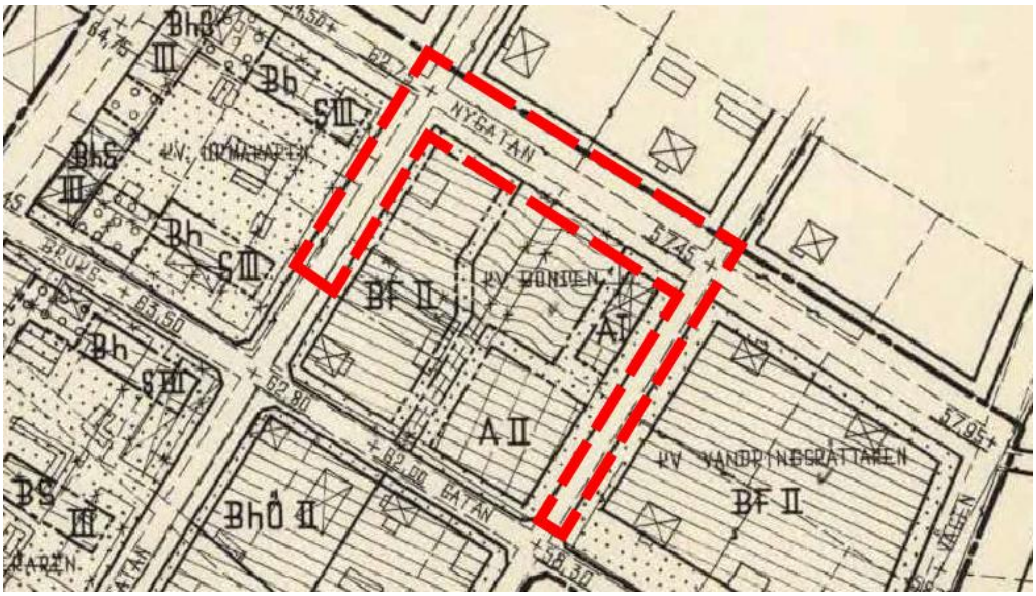
Villaområdet norr om planområdet är utpekats som försiktighetsområde vid förtätning. Detta med anledning av tomtindelning som utgör en del av det särskilda kulturmiljövärdet inom hela eller del av området.

Detaljplan *och tomtindelningsplan*

Detaljplaner inom planområdet

Förslag till ändring av stadsplan för del av Fjugesta M:3 (centrum)

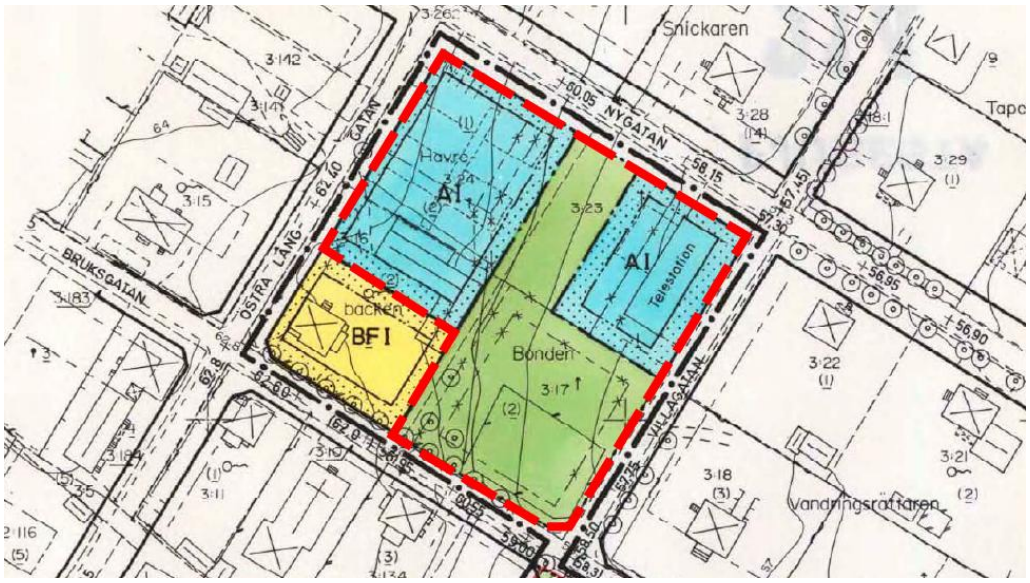
En mindre del av planförslaget berörs av gällande stadsplan, akt 18-FJU-112, antagen år 1958. Förslaget omfattas till stor del av allmän platsmark i form av gatumark, men även av en mindre del kvartersmark i form av parkmark samt mark som icke får bebyggas.



Figur 4: Plankarta - Förslag till ändring av stadsplan för del av Fjugesta M:3 (centrum), akt 18-FJU-112. Del av stadsplan som berörs av förslag på detaljplan illustreras med rödstreckad linje.

Förslag till ändrad stadsplan för kv Tegelslagaren m fl i Fjugesta

En större del av planförslaget berörs av gällande stadsplan, akt 18-FJU-214, antagen år 1973. Förslaget omfattar allmän platsmark för park eller gatuplantering och byggnadskvarter för område för allmänt ändamål. Syftet med stadsplanen är att möjliggöra byggandet av cirka 60 flerfamiljshuslägenheter i hyresform samt viss omdisponering av byggnadsrätt inom kvarteret Bonden (kvarteret berört av planförslaget). Inom område för allmänt ändamål regleras byggrätt genom mark som icke får bebyggas samt en högsta byggnadshöjd på 4 meter.

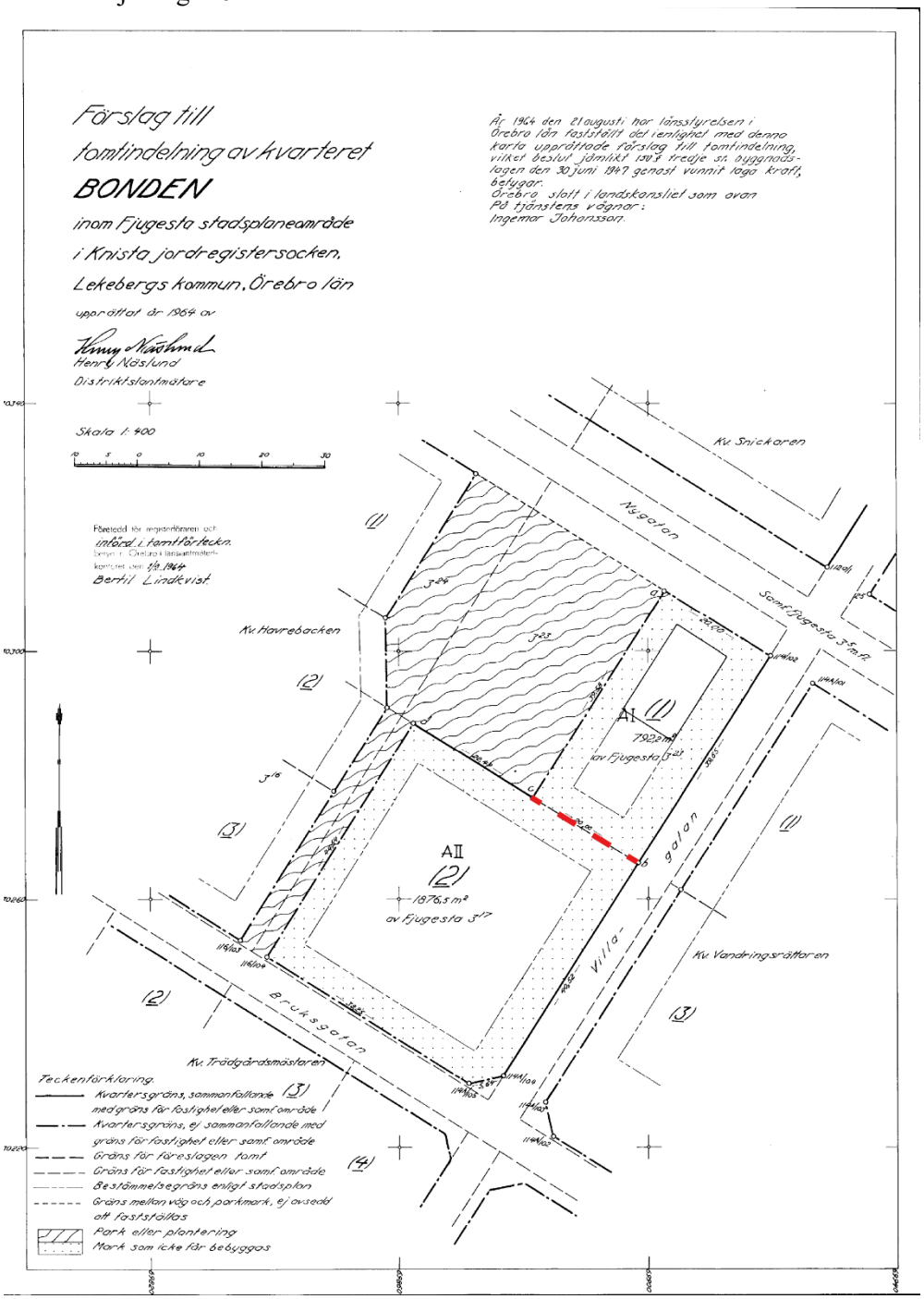


Figur 5: Plankarta - Förslag till ändrad stadsplan för kv Tegelslagaren m fl i Fjugesta, akt 18-FJU-214. Del av stadsplan som berörs av förslag på detaljplan illustreras med rödstreckad linje.

Tomtindelningsplan

Förslag till tomtindelning av kvarteret Bonden

År 1964 upprättades en tomtindelningsplan, akt 18-FJU-134, över kvarteret Bonden utifrån underliggande stadsplan som antogs år 1958. Syftet med tomtindelningsplanen var att dela kvarteret Bonden i två tomter betecknade nr 1 och nr 2. Planen innehåller gräns för föreslagen tomt, illustrerad med rödstreckad linje i figur 6.



Figur 6: Plankarta - Förslag till tomtindelning av kvarteret Bonden. Gräns för föreslagen tomtgräns illusterars med rödstreckad linje.

Gestaltningsprogram Fjugesta centrum

År 2022 fattade kommunstyrelsen beslut om att ta fram ett gestaltningsprogram för centrum i Fjugesta med anledning av att få ett övergripande ställningstagande för utveckling av centrum. White Arkitekter AB sammanställde ett gestaltningsprogram år 2022 – 2023. Programmet är ett stöd för gestaltningsfrågor vid detaljplaneläggning av tillkommande byggnader, ombyggnationer av befintlig bebyggelse samt stöd för nyinvesteringar på allmän plats i både liten och stor skala.

Planområdet är lokaliserat inom det utpekade karaktärsområdet *Bostäder*. Området beskrivs ha en högre täthet av boende i form av flerbostadshus närmast centrum. Vid omvandling och komplettering av bebyggelse inom området bör bebyggelse som vetter mot offentliga stråk ha entréer riktade mot stråken. Ändringen i befintlig bebyggelse bör ta hänsyn till och stärka den befintliga arkitekturen. Ny bebyggelse kan med fördel utformas med inspiration från den äldre arkitekturen.

Vid nybyggnation bör hänsyn tas till att tätheten inom karaktärsområdet *Bostäder* ska vara lägre än i *Kärnan*, karaktärsområdet närmast centrum. Vidare beskrivs det att fasad bör lokaliseras mot gatan. Bebyggelse med ett stort omfång bör delas in i volymer med utgångspunkt från omkringliggande bebyggelse. En riktlinje är att fasadlängd inte bör vara längre än 25 meter. Ny bebyggelse bör ges fasadkulör med inspiration från den traditionella färgsättningen vid torget och storgatan, ljusa kulörer.

Ett tilltänkt avrinningsstråk har pekats ut mellan Bruksgatans korsning med Bangatan och dess korsning med Östra Långgatan. Stråket syftar till att skapa möjligheter för att klimatanpassa centrum med fokus på att klara lokalt omhändertagande av vatten och översvämning.

Lekebergs kulturmiljöer – Utredning om särskilt värdefulla kulturmiljöer

Lekebergs kommun har år 2023, med stöd av WSP kulturmiljö, tagit fram en kulturmiljöutredning som identifierar och anger riktlinjer för särskilt värdefulla kulturmiljöer inom kommunen. En generell riktlinje för alla samhällen i kommunen beskrivs vara att vid bygglov ska om- och tillbyggnader hanteras så att byggnaders ursprungliga arkitektoniska utformning värnas samt att volymverkan och materialval ska vara vägledande vid förändring.

I Fjugesta har fyra särskilt värdefulla kulturmiljöer identifierats. Planområdet angränsar till ett av dessa, namngett 12a. Miljö inom 12a utgörs av stationssamhället med Storgatan som huvudgata, kantad av stadsmässig bebyggelse samt villakvarter med äldre egnahemsbebyggelse. Likt här är rådet att byggnadernas ursprungliga arkitektoniska uttryck ska värnas och vara vägledande vid om- och tillbyggnader.

Förutsättningar & förändringar

NATURMILJÖ

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet omfattar delar av ett kvarter. Inom kvarteret finns en varierad bebyggelsestruktur. I den västra delen av kvarteret finns två bostadsfastigheter som inte omfattas av planförslaget. Planområdesgränsen följer här fastighetsgränserna.

Norr om bostadsfastigheterna finns en större byggnad som tidigare använts för förskoleverksamhet. Fastigheten Fjugesta 3:284 består till stor del av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse och asfalt.

Huvudbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader upptar cirka 30% av den befintliga fastigheten. Därutöver finns mindre gräsytor samt sandytor som tidigare nyttjats av förskoleverksamheten.

I planområdets nordöstra del finns en teknisk anläggning. Bebyggelsen omges av buskar, träd och annan vegetation som avgränsar tomten från omgivningen.

Resterande delar av planområdet utgörs huvudsakligen av parkmark. Inom parken finns asfalterade gångytor och en lekplats med sand som markbeläggning. Parkområdet innehåller även träd och vegetation av varierande storlek och karaktär. Inga av träden inom planområdet omfattas av särskilt skydd enligt miljöbalken.

Topografin inom planområdet varierar med höjdskillnader inom området. Den största höjdskillnaden återfinns i den norra delen av planområdet, mellan fastigheterna Fjugesta 3:285 och Fjugesta 3:17, där marknivån skiljer cirka 4 meter. Marken inom kvarteret lutar generellt nordost där kvarterets lägsta punkt ligger i nordöst på cirka 58 meter över havet. Den högsta punkten finns i den västra delen av planområdet, längs Östra Långgatan, på cirka 64 meter över havet. Lutningen fortsätter vidare mot det befintliga bostadsområdet nordost och öst om planområdet.

Figur 7: Bild på bebyggelse tidigare använt för förskoleverksamhet. Bild tagen öster om Östra Långgatan.

Figur 8: Bild på yta inom planområde som användes för parkändamål. Bild tagen från korning mellan Bruksgatan och Villagatan.

Figur 9: Bild på höjdskillnad mellan fastigheterna Fjugesta 3:284 och Fjugesta 3:17. Bild tagen söder om Nygatan.

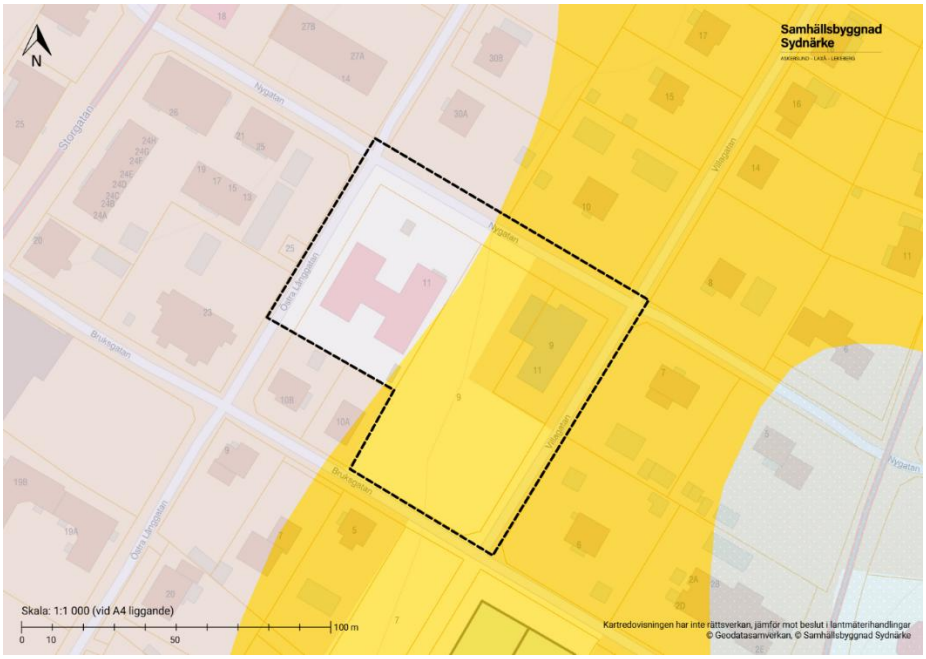
Förändringar
Planförslaget innebär att del av mark för parkändamål övergår till kvartersmark för kontorsändamål. Trots att marken varit planlagd för parkändamål har den nyttjats av den före detta förskoleverksamheten. Marken är inte tillgänglig för allmänheten då ytan är inhägnad med ingång via förskoleverksamhetens fastighet.

Planförslaget medger en byggrätt på 850 kvadratmeter i byggnadsarea inom kvartersmarken för kontorsändamål. Idag är cirka 650 kvadratmeter bebyggt vilket innebär att ytterligare 200 kvadratmeter kan bebyggas enligt tillåten byggrätt. Byggrätten till kvartersmark för tekniska anläggningar regleras utefter befintliga förhållanden. Det innebär en byggnadsarea om 450 kvadratmeter. Inom kontor och teknisk anläggning får det bebyggas 30% av kvartersmarken. Det anses skapa förutsättningar för utbyggnad av carport till tjänstebilar samtidigt som bebyggelsen anpassas till den befintliga exploateringsgraden. Detta genom att byggrätten ökar i kvadratmeter till följd av kvartersmarken utökas.

En stor andel av marken inom kvartersmark för kontorsändamål kan omvandlas från grönytor till hårdgjord yta. För att minska anspråket av hårdgjorda ytor samt belastning av befintliga dagvattenledningar reglerar planförslaget att minst 20% av marken ska vara genomsläpplig inom kvartersmark. Det motsvarar en area om cirka 450 kvadratmeter för kontorsändamål samt 230 kvadratmeter för teknisk anläggning.

Del av park som återstår regleras fortsatt som allmän platsmark för parkändamål. Genom att bevara en stor del av marken planlagd för parkändamål kvarstår en stor del av de naturvärden som finns inom kvarteret.

Geotekniska förhållanden
Förutsättningar
Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet av moränlera och glacial lera. Markens genomsläpplighet bedöms som låg inom planområdet.



Figur 10: Kartbild som visar de olika jordarterna. Grå yta består av moränlera och gul yta består av glacial lera. Planområdet illustreras med svartstreckad linje.

Förorenad mark

Förutsättningar

Norr om planområdet, på fastighet Fjugesta 3:28, finns ett utpekat potentiellt förorenat område i riskklass tre. På fastigheten har det bedrivits bestickstillverkning från 1950 talet fram till år 1998. Trikloretylen är ett ämne med mycket hög farlighet har använts vid tillverkningen. Ämnet har dock i små mängder.

Byggnaden bedöms vara måttligt förorenad på grund av trikloretylen som sannolikt har spillts i verksamheten. Eftersom trikloretylen genom diffusion och konvektion kan vandra genom betonggolv så antas marken också vara måttligt förorenad. På grund av att marken består av lera som har låg genomsläpplighet så är spridningsförutsättningarna små. Föroreningsnivån i grundvattnet bedöms därför som låg.

Risken att eventuellt föroreningar ska ha spridits till planområdet bedöms därmed som låg.

Radon

Förutsättningar

Enligt SGU:s gammaspektrometriska mätningar av gammastrålning beräknas markens halter av naturligt förekommande radioaktiva isotoper vara 5 ppm och högre. Planområdet ligger inom radonriskområde där förhöjd radonhalt har konstaterats.

Förändringar

Vid byggnation och markarbete ska radonhalt tas i beaktning.

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns två byggnader. I nordvästra delen av området finns en byggnad som tidigare har använts för förskoleverksamhet. Byggnaden är uppförd i en våning och har en högsta nockhöjd om 4,75 meter. Fasaden består av rödmålad träpanel och byggnaden har en hög andel fönster med generösa glaspartier. Huvudentrén är orienterad mot Nygatan. Med anledning av den tidigare förskoleverksamheten finns även en entré för varuleveranser mot Nygatan. Byggnaden har sadeltak med tegeltäckning. Byggnaden har en byggnadsarea om cirka 620 kvadratmeter. Till fastigheten hör även komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om cirka 30 kvadratmeter.

Figur 11: Bild på bebyggelse tidigare använd för förskoleverksamhet. Bild tagen i korsning mellan Nygatan och Östra Långgatan.

I den nordöstra delen av planområdet finns den andra byggnaden, vilken används som teknisk anläggning. Byggnaden har en byggnadsarea om cirka 400 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 5,58 meter. Fasaden består av ljusgul puts och byggnaden har sadeltak med tegeltäckning. Fönstersättningen är symmetrisk med återhållsamma glaspartier. Det finns två entréer, en är orienterad mot Nygatan och en mot Villagatan.

Figur 12: Bild på bebyggelse för teknisk anläggning. Bild tagen i korsning mellan Nygatan och Villagatan.

Inom kvarteret där planområdet är beläget finns två bostadshus uppförda i två våningar. Bostadsbebyggelsen omfattas inte av aktuellt detaljplanearbete, men angränsar direkt till planområdets gräns. Båda byggnaderna har en gul fasadkulör, men fasadmaterialen skiljer sig åt då den ena byggnaden har träfasad medan den andra har putsad fasad. Bebyggelsen är uppförd på varsin fastighet, men fastigheterna delar infart genom en gemensamhetsanläggning.

Figur 13: Bild på de två bostadshusen inom kvarteret. Bild tagen i korsning mellan Östra Långgatan och Bruksgatan.

I Fjugesta har fyra särskilt värdefulla kulturmiljöer identifierats. Planområdet angränsar till en av dessa, benämnd 12a. Kulturmiljön utgörs av stationssamhället med Storgatan som huvudgata, kantad av stadsmässig bebyggelse samt villakvarter med äldre egnahemsbebyggelse. Norr, öster och delvis söder om planområdet återfinns områden med äldre egnahemsbebyggelse. Denna bebyggelsestruktur kännetecknas av friliggande enbostadshus inom relativt stora tomter. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd i en till två våningar med tillhörande trädgårdar, vilket ger området en småskalig och grön karaktär.

Väster om planområdet finns en varierad bebyggelsestruktur med inslag av flerbostadshus i olika utformningar samt en större livsmedelsbutik. Bebyggelsen skiljer sig från den omgivande egnahemsbebyggelsen genom en högre täthet och större variation i byggnadsvolymer och funktioner.

Figur 14: Bild på närliggande bebyggelse till planområdet. Bild tagen från Bruksgatan med östlig riktning.

Figur 15: Bild på närliggande bebyggelse till planområdet. Bild tagen från Nygatan med västlig riktning.

Figur 16: Bild på närliggande bebyggelse till planområdet. Bild tagen från Östra Långgatan med nordlig riktning.

Figur 17: Bild på närliggande bebyggelse till planområdet. Bild tagen från Nygatan med nordlig riktning.

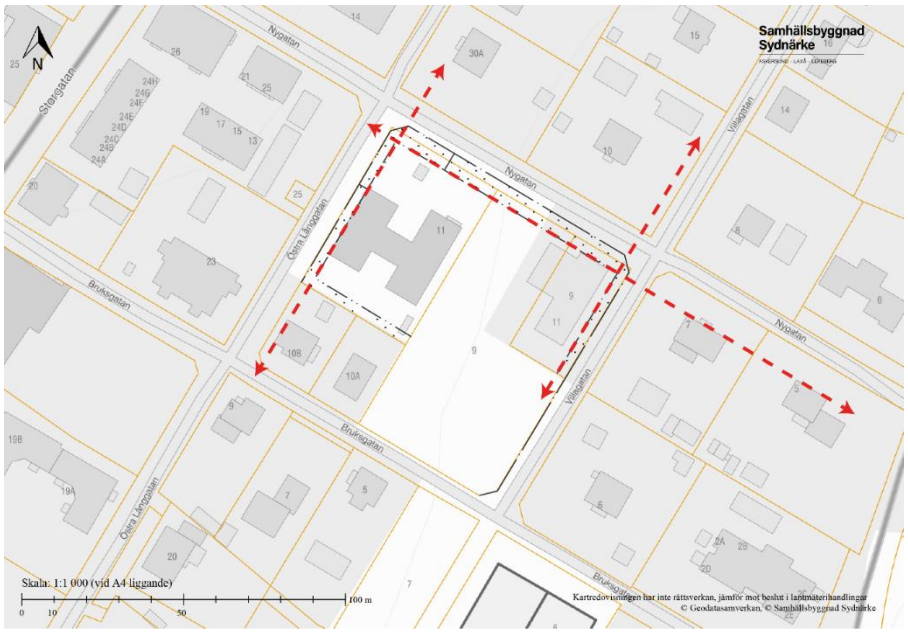
Inom planområdet finns flertalet ledningsrätter. I Nygatan finns en ledningsrätt, 1814-255.1. I fastighetsgräns till Fjugesta 30:1 mot Villagatan finns en ledningsrätt, 1814-563.1. Det finns ytterligare en ledningsrätt inom fastighet Fjugesta 30:1, 1814-555.2.

Förändringar

Planförslaget medger en byggrätt på 850 kvadratmeter i byggnadsarea inom kvartersmarken för kontorsändamål. Idag är cirka 650 kvadratmeter bebyggt vilket innebär att ytterligare 200 kvadratmeter kan bebyggas enligt tillåten byggrätt. Den högsta nockhöjden inom kvartersmark för kontorsändamål regleras till 5 meter. Regleringen utgår ifrån befintliga förhållanden då den befintliga bebyggelsen inom fastighet Fjugesta 3:284 har en högst nockhöjd på 4,75 meter.

Byggrätten till kvartersmark för tekniska anläggningar regleras utefter befintliga förhållanden. Det innebär en byggnadsarea om 450 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 6 meter. Inom kontor och teknisk anläggning får det bebyggas 30% av kvartersmarken. Det anses skapa förutsättningar för utbyggnad av carport till tjänstebilar samtidigt som bebyggelsen anpassas till den befintliga exploateringsgraden. Detta genom att byggrätten ökar i kvadratmeter till följd av kvartersmarken utökas.

Planförslaget tar hänsyn till den omgivande bebyggelsestrukturen genom reglering av högsta nockhöjd samt begränsning av markens utnyttjande. Genom bestämmelser om mark som inte får förses med byggnadsverk och mark som endast får användas för markparkering säkerställs att ny bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till närområdets bebyggelsestruktur. Den omkringliggande egnahemsbebyggelsen är generellt placerad med ett visst avstånd till gaturummet, vilket planförslaget tar hänsyn till genom regleringen av byggrättens omfattning och placering, se figur 18.



Figur 18: Illustration av planförslagets begränsning av markens utnyttjande. Rödstreckade linjer visar hur egenskapsgräns för begränsning av markens utnyttjande utgår ifrån närliggande egnahemsbebyggelsestruktur.

Mark som inte får förses med byggnadsverk regleras längs kvartersmark som angränsar till allmän platsmark gata, med undantag för den nordvästra delen av planområdet. Inom denna del regleras i stället mark som endast får användas för markparkering, vilket syftar till att säkerställa tillräckliga parkeringsytor för framtida verksamhet. Bestämmelserna om mark som inte får förses med byggnadsverk respektive mark som endast får användas för markparkering gäller sex meter från Nygatan och tre meter från övriga angränsande gator. Därutöver regleras mark som inte får förses med byggnadsverk tre meter från angränsande bostadsfastigheter i planområdets sydvästra del. Syftet med regleringen är att säkerställa ett visst avstånd mellan ny bebyggelse och befintliga bostadsfastigheter samt att anpassa bebyggelsens placering till den omgivande bebyggelsestrukturen.

Mot Villagatan, inom kvartersmark för teknisk anläggning, regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att säkerställa att marken hålls tillgänglig i och med befintlig ledningsrätt, 1814-588.2. Resterande ledningsrätter är inom allmän platsmark enligt planförslaget och kräver därmed inte markreservat.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet samt den angränsande bostadsbebyggelsen i väster avviker delvis från den bebyggelsekaraktär som beskrivs som typisk för Fjugesta centrum i kommunens gestaltningsprogram. Flerbostadshusen i området varierar både avseende höjd och utformning, med fasader i kulörer såsom gul, röd och vit. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av byggnader med såväl rödmålad träfasad som gul putsfasad.

Mot denna bakgrund bedöms gestaltningsprogrammets riktlinjer inte vara direkt tillämpliga i samma utsträckning som inom de mer centrala delarna av centrumområdet. För att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till sin omgivning reglerar planförslaget att fasadlängd mot allmän platsmark inte får överstiga 30 meter. I gestaltningsprogrammet för Fjugesta centrum står det en riktlinje om att fasadlängd inte bör överstiga 25 meter. På grund av befintlig bebyggelse inom planområdet överstiger fasadlängd om 25 meter, avrundas regleringen till 30 meter i fasadlängd. Syftet med bestämmelsen är att motverka upplevelsen av storskalig bebyggelse och bidra till en mer varierad och småskalig bebyggelsestruktur. Med fasadlängd avses den horisontella utsträckningen av en byggnads fasad, det vill säga längden på en sammanhängande yttervägg. För att undvika långa och obrutna fasader kan

byggnadsvolymer delas upp genom variationer i byggnadens bredd, djup och höjd, indragna eller utskjutande fasadpartier samt genom variation i material och kulör.

SERVICE OCH SOCIAL MILJÖ

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är beläget centralt i Fjugesta tätort och har därmed god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Öster om planområdet finns ett område som i den kommunövergripande översiktsplanen är utpekat som kommuncentrum. Kommuncentrum omfattar centrala Fjugesta och utgör kommunens främsta område för verksamheter som riktar sig till allmänheten. Här finns ett brett utbud av servicefunktioner såsom bibliotek, caféer, dagligvaruhandel, shopping samt annan småskalig handel och service.

Förändringar

Planförslaget möjliggör kvartersmark för kontorsändamål, vilket skapar förutsättningar för arbetsplatser med närhet till såväl offentlig som kommersiell service. Samtidigt bidrar lokaliseringen till att kontorsverksamheten kan etableras utan att ta i anspråk de centrala delar av Fjugesta centrum som i första hand är avsedda för verksamheter med publika funktioner och service riktad till allmänheten.

Lek och rekreation

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett befintligt parkområde. Parken innehåller gräsytor, träd och buskvegetation samt en större lekanläggning. Området är inhägnat med staket. Entré till parkområdet finns från Bruksgatan eller via fastigheten där den tidigare förskoleverksamheten bedrivits. Parkområdet utgör ett viktigt inslag i närområdet och bidrar med ytor för lek, rekreation och vistelse.

Förändringar

Del av den planlagda parkmarken övergår till kvartersmark för kontorsändamål. Trots att marken varit planlagd för parkändamål har den nyttjats av den före detta förskoleverksamheten. Marken har därför inte varit tillgänglig för allmänheten då ytan varit inhägnad med ingång via förskoleverksamhetens fastighet. Bedömning av andel tilltagen kvartersmark för kontorsändamål är utifrån vad som krävs för att kommunens hemtjänstverksamhet har tillräckliga ytor avsätta för parkering av verksamhetens tjänstefordon.

Den del av planlagd park som nyttjas för parkändamål kvarstår som allmän platsmark för park. Parkområdet utgör ett viktigt inslag i närområdet och bidrar med ytor för lek, rekreation och vistelse.

GATOR OCH TRAFIK

Väghållare

Förutsättningar

Lekebergs kommun är väghållare för samtliga gator inom eller kring planområdet.

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte förändra de befintliga förutsättningarna.

Trafik

Förutsättningar
Inom planområdet finns inga separata gång- och cykelbanor. Gång-, cykel- och biltrafik delar samma gatuutrymme. Hastighetsbegränsningen på gatorna är 30 km/timme. Utfart från fastigheterna Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1 sker idag via Nygatan. Nygatan och Villagatan fungerar främst som lokalgator för boende i området. Östra Långgatan har ett något större trafikflöde, vilket kan kopplas till omkringliggande flerbostadsbebyggelse och närheten till en livsmedelsbutik.

Närmaste busshållplats är belägen cirka 80 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av kollektivtrafik med förbindelser till andra del av kommunen samt Örebro stad.

Förändringar
Planförslaget innebär att det tidigare planlagda gatuutrymmet längs Nygatan minskar i bredd från cirka 11 meter till cirka 9 meter. Regleringen utgår från Nygatans befintliga utformning nordväst om planområdet och anpassar gaturummets bredd till rådande förhållanden. Vid korsningar mellan två gator avfasas kvartersmarken för att säkerställa god sikt och trafiksäkerhet. I övrigt behålls gatornas utbredning och sträckning i enlighet med befintliga förhållanden.

Planförslaget reglerar utfartsförbud mot Östra Långgatan samt längs en del av Nygatan närmast korsningen med Östra Långgatan. Syftet är att styra in- och utfarter till trafiksäkra lägen samt begränsa antalet anslutningar till det omgivande gatunätet. Östra Långgatan har ett relativt högt trafikflöde till följd av omkringliggande flerbostadshus och verksamheter, bland annat en livsmedelsbutik. På motsatt sida av den kvartersmark som planläggs för kontorsändamål finns även en in- och utfart som betjänar ett parkeringsområde för flerbostadshus. För att undvika ytterligare konfliktpunkter regleras därför utfartsförbud mot Östra Långgatan.

Även längs Nygatan finns en befintlig in- och utfart på motsatt sida av den aktuella kvartersmarken. Denna betjänar dock ett enbostadshus och genererar därmed ett betydligt lägre trafikflöde än ett parkeringsområde för flerbostadshus. Utfartsförbudet längs den del av Nygatan som närmast ansluter till Östra Långgatan syftar till att säkerställa god trafiksäkerhet i korsningsområdet och begränsa antalet närliggande utfarter.

Bedömningen är att utfartsförbud inte behöver regleras för kvartersmark för teknisk anläggning, eftersom användningen förväntas generera ett begränsat trafikflöde och därmed inte medföra några betydande trafiksäkerhetsrisker.

Parkering
Förutsättningar
Inom planområdet finns idag inga markerade parkeringsytor. Framför fastigheten Fjugesta 3:284 finns en större asfalterad yta som tidigare nyttjades för lämning och hämtning i samband med den tidigare förskoleverksamheten.

Vid fastigheten Fjugesta 30:1 finns asfalterade ytor i anslutning till byggnadens entréer som möjliggör parkering för besökare till den tekniska anläggningen.

Förändringar
Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Vatten och avlopp

Förutsättningar
Fastigheterna Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1 inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsystemet.

Dagvatten
Förutsättningar
Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Del av området är redan ianspråktaget och består av bebyggelse samt hårdgjorda ytor för angöring. Inom planområdet finns även ett parkområde som bidrar till infiltration och omhändertagande av dagvatten.

Förändringar
Planförslaget möjliggör utökade parkeringsytor, vilket kan medföra en ökad risk för att föroreningar från fordon transporteras via dagvattensystemet till recipienten Lillån. Mot bakgrund av planområdets begränsade storlek och exploateringsgrad bedöms möjligheterna att anlägga öppna dagvattenlösningar eller större fördröjningsanläggningar vara begränsade.

För att begränsa andelen hårdgjorda ytor reglerar planförslaget att minst 20 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Detta motsvarar en yta om cirka 450 kvadratmeter för kontorsändamål samt 230 kvadratmeter för teknisk anläggning och skapar förutsättningar för infiltration, minskad avrinning samt viss fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Brandvattenförsörjning
Förutsättningar
Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägare/ byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exempelvis brandvattenreservoarer.

Närmaste brandvattenpost ligger i planområdets nordvästra del.

El
Förutsättningar
Fastigheterna Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1 inom planområdet är anslutna till det lokala elnätet.

Avfall
Förutsättningar
Sydnärkes kommunalförbund svarar för avfallshanteringen. Befintlig bebyggelse har sedan en tid tillbaka stått tom på fastighet Fjugesta 3:284. Den tekniska anläggningen har inte renhållning. I dag sker det därmed ingen renhållning från fastigheterna inom planområdet.

Förändringar
Angöring för renhållning bedöms lämplig från Nygatan.

STÖRNINGAR, RISKER OCH SKYDD
Buller
Förutsättningar
Med anledning av hastighetsbegränsningarna och begränsade trafikmängder bedöms bullernivåerna understiga gällande riktvärden för trafikbuller. Även om Östra Långgatan har ett högre trafikflöde än

övriga gator i området är trafikmängderna inte av sådan omfattning att betydande bullerstörningar förväntas uppstå.

Förändringar

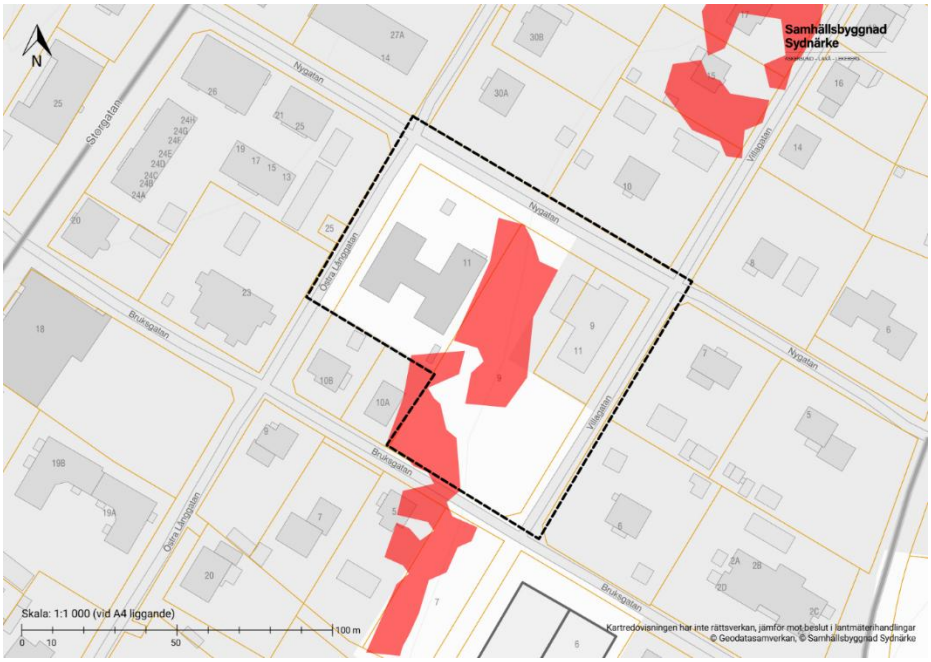
Planförslaget möjliggör en användning för kontorsändamål, vilket kan innebära ett ökat trafikflöde jämfört med dagens situation. Ökningen bedöms dock vara begränsad och ske inom ett gatunät med hastighetsbegränsningar. Bullernivåerna bedöms därmed fortsatt understiga gällande riktvärden för trafikbuller.

Skred

Förutsättningar

Enligt SGU:s kartlager ligger del av planområdet inom ett riskområde för ras och skred. Kartan bygger på information om förekomst av spår av skred, dels skred identifierade med hjälp av nationella höjdmodellen, dels kända och dokumenterade skred. Förekomsten av skred har sedan vägts samman med regionala skillnader i de finkorniga jordarternas avsättningsmiljö. Det skapar en bild av sannolikhet för vart ett skred kan inträffa. Det är en översiktlig bedömning som inte är möjlig att använda för platsspecifika bedömningar av sannolikhet för skred.

Området utpekat med risk för ras och skred består av lera-silt. Områden med en större jorddjup/lerdjup bedöms vara mer skredkänsliga. Planområdet har idag ett jorddjup på fem till tio meter mot norr och 10 till 20 meter mot söder. De uppmäta höjdskillnaderna inom planområdet är mellan +64 och +58 meter över havet, varav majoriteten av höjdskillnaderna befinner sig i mitten av planområdet på fastighet Fjugesta 3:17.



Figur 19: Kartbild över planområdet, plangräns illustrerad med svartstreckad linje. Röd yta är områden med risk för ras och skred.

Förändringar

Förändrad markanvändning inom fastigheten Fjugesta 3:17 kan påverka markens stabilitetsförhållanden eftersom uppförande av byggnader och andra anläggningar innebär en ökad belastning på marken. Framtida klimatförändringar kan även medföra mer intensiva skyfall, vilket kan påverka markstabiliteten genom ökad vattenmättnad i jordlagren.

Vid framtida byggnation ska hänsyn tas till markens geotekniska förutsättningar. Nya byggnader bör, där så är möjligt, lokaliseras till de delar av planområdet där risken för ras och skred bedöms vara lägst. Den planerade carporten för hemtjänstens tjänstefordon avses dock uppföras inom ett område där risk för ras och skred har identifierats. För att säkerställa markens stabilitet och möjliggöra den planerade åtgärden ska en stödmur anläggas i samband med uppförandet av carporten.

Översvämningar

Förutsättningar

Med anledning av markens lutning mot nordöst bedöms det inte finnas några tydliga lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn eller andra kraftiga skyfall. Nordöst och öster om planområdet finns däremot bostadsområden som enligt tillgängligt underlag berörs av större ytavrinningsflöden.

Förändringar

Planförslaget möjliggör en ökad byggrätt, vilket kan medföra en ökning av andelen hårdgjorda ytor. Detta kan i sin tur leda till att en större mängd dagvatten avleds ytligt eftersom en mindre andel av nederbörden ges möjlighet att infiltrera i marken.

Planområdet är ansluten till de befintliga dagvattenledningarna. Ledningarna är inte dimensionerade för att ta emot ett 100-årsregn. Vid kraftiga skyfall innebär det att risk finns till översvämning inom identifierade lågpunkter och höga vattenflöden i närområdet. Mot bakgrund av planområdets begränsade storlek och befintliga exploateringsgrad bedöms möjligheterna att anlägga öppna dagvattenlösningar eller större fördröjningsanläggningar vara begränsade. Inom planområdet finns även ett parkområde som bidrar till infiltration och omhändertagande av dagvatten.

För att begränsa andelen hårdgjorda ytor reglerar planförslaget att minst 20 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Detta motsvarar en yta om cirka 450 kvadratmeter för kontorsändamål samt 230 kvadratmeter för teknisk anläggning och skapar förutsättningar för infiltration, minskad avrinning samt viss fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Motiv till planbestämmelserna

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATSMARK

Gata

GATA – Gata inkluderas inom planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud mot Östra Långgatan samt förändra gatuutrymmet i plan till befintliga förhållanden.

Park

Park – Park regleras för att säkerställa fortsatt användning av området som park och grönområde.

KVARTERSMARK

Kontor

K – Kontor regleras för att möjliggöra etablering av hemtjänstverksamhet inom planområdet samt för att skapa förutsättningar för andra typer av kontors- och verksamhetsanknutna arbetsplatser.

Tekniska anläggningar

E – Tekniska anläggningar regleras för att säkerställa fortsatt användning av området för teknisk anläggning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMLSER FÖR KVARTERMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begräsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk säkerställer att bebyggelse placeras med avstånd från gatumark med hänsyn till närliggande bebyggelsestruktur. Det omfattar en yta om cirka 700 kvadratmeter. Bestämmelsen gäller sex meter från Nygatan och tre meter från övriga angränsande gator.

Marken får endast förses med markparkering att bebyggelse placeras med avstånd från gatumark med hänsyn till närliggande bebyggelsestruktur men möjliggör för uppförande av markparkering. Det omfattar en yta om cirka 170 kvadratmeter. Bestämmelsen gäller sex meter från Nygatan och tre meter från övriga angränsande gator.

Höjd på byggnadsverk

h_1 *- Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter* regleras utifrån de befintliga förhållandena inom kvartersmarken. Byggnad på fastighet Fjugesta 3:285 har idag en högsta nockhöjd på 4,75 kvadratmeter. I planförslaget möjliggörs en högsta nockhöjd på 5 meter inom kvartersmark för kontorsändamål. Byggnad på fastighet Fjugesta 30:1 har idag en högsta nockhöjd på 5,58 meter. I planförslaget möjliggörs en högsta nockhöjd på 6 meter inom kvartersmark för teknisk anläggning.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud regleras för att styra in- och utfarter till trafiksäkra lägen samt minska antalet konfliktpunkter mellan fordonstrafik.

Utformning

f_1 *– Fasadlängd mot allmän platsmark ska maximalt vara 30 meter* syftar till att begränsa byggnaders skala och anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelsestruktur och gaturum. Bestämmelsen säkerställer även att framtida byggnation överensstämmer med riktlinjer i det framtagna gestaltningsprogrammet.

Utförande

b_1 *– Minst 20% av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig* regleras för att minska andelen hårdgjord yta och skapa förutsättningar för lokal infiltration av dagvatten.

Utnyttjandegrad

e_1 *– Största byggnadsarea är <i kartan angivet>*m^2 regleras för att begränsa bebyggelsens omfattning inom fastigheten. Inom användningsområdet för kontorsändamål regleras byggrätten till 850 kvadratmeter i byggnadsarea. Inom användningsområdet för teknisk anläggning regleras byggrätten till 450 kvadratmeter i byggnadsarea.

EGENSKAPSBESTÄMMLSER FÖR KVARTERMARK

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 *– Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* säkerställer att marken är tillgänglig vid eventuella underhåll av befintliga underjordiska ledningar inom kvartersmarken.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan efter genomförandetidens utgång ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver beaktas.

Genomförandefrågor

Avsnittet om genomförandefrågor har till syfte att redovisa de åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Avsnittet om genomförandefrågor är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark Gata och Park.

Tidplan för genomförande

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft kvartal ett, år 2027. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avser fastighetsägare för Fjugesta 3:284 ansöka om fastighetsreglering utifrån planförslag. Därefter kommer fastighetsägaren söka bygglov för uppförande av carport. Det finns ingen satt tidsplan för ansökan om fastighetsreglering eller byggnation av carport.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Lekebergs kommun.

Genomförandet av detaljplanen innebär fastighetsregleringskostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget medför behov av förändringar i fastighetsindelningen. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms fastighetsreglering behöva genomföras, varvid delar av fastigheten Fjugesta 3:17 överförs till Fjugesta 3:283 respektive Fjugesta 30:1.

Planförslaget innebär även att det planlagda gatuutrymmet minskar i omfattning. Som en följd av detta bör delar av vägfastigheten Fjugesta 18:1 regleras till angränsande fastigheter, Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

I detta avsnitt redogörs för de prövningar mot annan lagstiftning än PBL som gjorts under planprocessen eller de prövningar mot annan lagstiftning än PBL som bedöms krävas i samband med genomförandet av detaljplanen,

Prövning enligt Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Planförslaget medför behov av förändringar i fastighetsindelningen. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms fastighetsreglering behöva genomföras, varvid delar av fastigheten Fjugesta 3:17 överförs till Fjugesta 3:283 respektive Fjugesta 30:1.

Planförslaget innebär även att det planlagda gatuutrymmet minskar i omfattning. Som en följd av detta bör delar av vägfastigheten Fjugesta 18:1 regleras till angränsande fastigheter, Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1.

Konsekvenser av planens genomförande

I detta avsnitt redovisas de konsekvenser som ett genomförande innebär.

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på de värden i berört riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planen bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas som en följd av lagförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga plan detaljplaner eftersträvas att begränsa buller enligt förordningen om trafikbuller (2015:2016).

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte överskridas som en följd av lagförslaget.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL kap. 4 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 §, kommer därför inte att upprättas.

Ett särskilt beslut ska tas om en detaljplan har betydande miljöpåverkan eller inte. Detta särskilda beslut tas samtidigt som beslutet tas om att skicka ut denna detaljplan för granskning.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen möjliggör fortsatt och ändamålsenligt nyttjande av befintlig bebyggelse och redan ianspråktagen mark genom att ersätta den tidigare markanvändningen allmänt ändamål med mer ändamålsenliga planbestämmelser. Planen möjliggör även en utökad byggrätt för uppförande av

carport, vilket är en förutsättning för att hemtjänstverksamheten ska kunna etableras inom området. Genom att befintliga byggnader och anläggningar tas till vara minskar behovet av nyexploatering på annan plats.

Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med intentionerna om god hushållning med mark- och vattenområden i MB 3 kap. 1 §.

ÖVERSIKTSPLAN FÖR LEKEBERGS KOMMUN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan för Lekebergs kommun.

ÖVRIGA KOMMUNALA POLICIES, PROGRAM ELLER MOTSVARANDE

Detaljplan bedöms vara förenlig med övriga program i Lekebergs kommun.

DETALJPLANER SOM BERÖRS

Planförslaget innebär att delar av gällande stadsplaner, akter 18-FJU-112 och 18-FJU-114, samt gällande tomtindelningsplan, akt 18-FJU-134, upphävs och ersätts av en ny detaljplan. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FASTIGHETER

Fastighet Fjugesta 3:284 (inom planområdet)

Kvartersmark för allmänt ändamål omvandlas till kvartersmark för kontor. Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering som innebär att fastighetsyta utökas mot öster och norr. Del av vägfastigheten Fjugesta 18:1 och del av fastighet Fjugesta 3:17 regleras in i fastighet Fjugesta 3:284.

Fastighet Fjugesta 3:17 (inom planområdet)

Del av fastighet övergår från allmän platsmark för park eller gatuplantering till kvartersmark för kontorsändamål och teknisk anläggning. Del av fastighet kvarstår som allmän platsmark för park. Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering som innebär att fastighetsytan minskar i norr. Del av fastighet Fjugesta 3:17 regleras in i fastighet Fjugesta 3:17. I samband med att tomtindelningsplan upphävs möjliggörs även att del av fastighet Fjugesta 3:17 regleras in i fastighet Fjugesta 30:1 enligt befintliga förhållanden.

Fastighet Fjugesta 30:1 (inom planområdet)

Kvartersmark för allmänt ändamål omvandlas till kvartersmark för teknisk anläggning. Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering som innebär att fastigheten utökas. I samband med att tomtindelningsplan upphävs möjliggörs även att del av fastighet Fjugesta 3:17 regleras in i fastighet Fjugesta 30:1 enligt befintliga förhållanden.

Fastighet Fjugesta 18:1 (inom planområdet)

Allmän platsmark för gata kvarstår. Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering som innebär att fastigheten minskar vid Nygatan. Del av fastighet Fjugesta 18:1 regleras in i fastigheterna Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1.

FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER

Planförslaget medför behov av förändringar i fastighetsindelningen. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms fastighetsreglering behöva genomföras, varvid delar av fastigheten Fjugesta 3:17 överförs till Fjugesta 3:283 respektive Fjugesta 30:1.

Planförslaget innebär även att det planlagda gatuutrymmet minskar i omfattning. Som en följd av detta bör delar av vägfastigheten Fjugesta 18:1 regleras till angränsande fastigheter, Fjugesta 3:284 och Fjugesta 30:1.

KOMMUNALTEKNIK

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala dagvattennätet. En framtida utbyggnad med ny bebyggelse och ökade andelar hårdgjorda ytor kan medföra ökade dagvattenflöden, vilket riskerar att ytterligare belasta det befintliga dagvattensystemet. Om dagvattenhanteringen inte anpassas till de förändrade förhållandena kan konsekvensen bli att ledningsnätets kapacitet överskrids vid kraftiga regn eller skyfall. Detta kan innebära en ökad risk för översvämningar både inom planområdet och i omkringliggande delar av tätorten.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Inom planområdet finns områden som enligt SGU:s kartunderlag är utpekade som riskområden för ras och skred. Planförslaget innebär att byggrätt medges inom delar av dessa områden, vilket möjliggör framtida bebyggelse. I planbeskrivningen anges att nya byggnader, där så är möjligt, bör lokaliseras till de delar av planområdet där risken för ras och skred bedöms vara lägst. Om framtida byggnation sker inom områden med högre risk, utan att markens stabilitet beaktas och erforderliga geotekniska åtgärder vidtas, kan risken för skador på bebyggelse och anläggningar öka vid ett eventuellt skred.

Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas det planeringsunderlag som använts vid framtagandet av detaljplanen. Syftet är att det ska vara tydligt vilka handlingar som legat till grund för detaljplanens utformning. De flesta underlagen är redovisade i avsnitten *Planeringsförutsättningar* samt *Förutsättningar & förändringar*.

STATLIGA PLANERINGSUNDERLAG

Riksintressen

Riksintressebeskrivningar har hämtats från Samhällsbyggnad Sydnärkes digitala informationskarta. Informationen finns tillgänglig på länsstyrelsens hemsida.

Miljökvalitetsnormer

Information om miljökvalitetsnormer har hämtats från Boverkets hemsida. Information om vatten har hämtats från Vattenmyndighetens hemsida och Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan

Lekebergs kommuns gällande översiktsplan antagen år 2026 inklusive fördjupningar finns tillgängliga på www.lekeberg.se.

Gestaltningsprogram Fjugesta centrum
Gestaltningsprogram Fjugesta centrum finns tillgängliga på www.lekeberg.se.

Lekebergs kulturmiljöer
Kommunens kulturmiljöutredning, Lekebergs kulturmiljöer, finns tillgängliga på www.lekeberg.se.

Detaljplaner inom aktuellt planområde
Inom aktuellt planområde gäller två stadsplaner, akter 18-FJU-122 och 18-FJU-214, och en tomtindelningsplan, akt 18-FJU-134. Planerna finns tillgänglig på www.lekeberg.se.

Grundkarta
Grundkartan är daterad 2026-07-08. Grundkartan är lagrad hos Samhällsbyggnad Sydnärke.

Undersökning av betydande miljöpåverkan
Till planförslaget tillhör *Undersökning av betydande miljöpåverkan*. Dokumentet är lagrat hos Samhällsbyggnad Sydnärke och finns efter beslut om antagande i Lekebergs kommuns diaresystem.

Medverkande i planarbetet
Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke

Rickard Andersson
Planarkitekt

Samhällsbyggnadschef