

Antagandedatum

2025-02-24

Laga kraftdatum

2025-03-21



**LEKEBERGS
KOMMUN**

Dnr: KS 23-448

PLANBESKRIVNING

***Detaljplan för del av fastighet Sörhult
1:43***

(Mullhyttan Idrottshall)



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

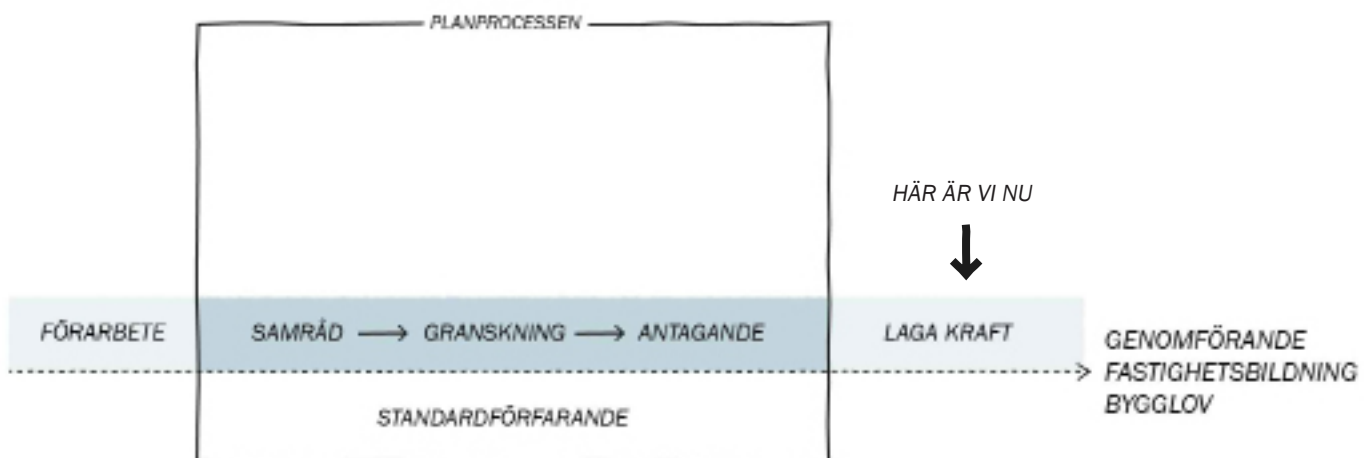
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet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



DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHET SÖRHULT 1:43 (IDTROTTSALL MULLHYTTAN)

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta i skala 1:1000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering

Bakgrund

2023-06-19 fick Samhällsbyggnad Sydnärke i uppdrag av kommunstyrelsen i Lekebergs kommun att upprätta en ny detaljplan på del av fastighet Sörhult 1:43 i Mullhyttan.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnation för en idrottshall i närheten av skolan i Mullhyttan. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra framtida anläggande av gång och cykelväg mellan väg 204 och Åsavallen.

Planprocessen

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) kap. 4. 34 § skall 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.

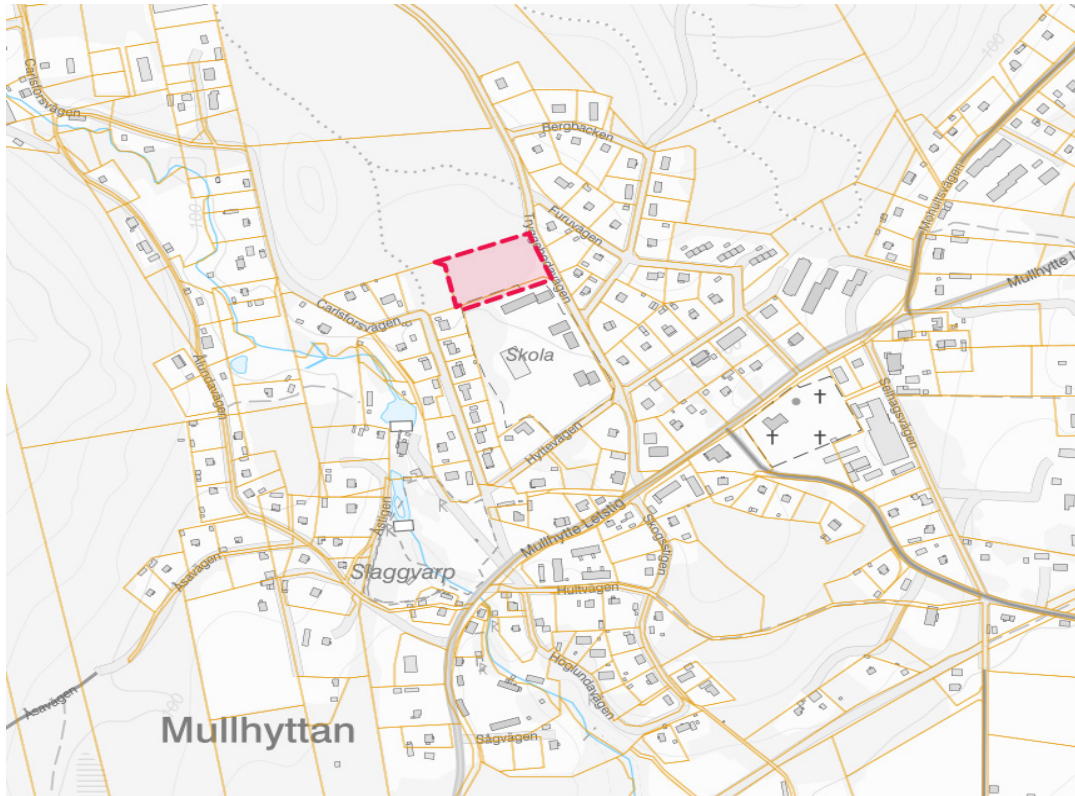
Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning.

Detaljplaneområdet ligger cirka 130 meter österut från Lillån. Lillån är ett naturligt vattendrag som uppkommit naturligt i naturen. Lillån uppnår en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten Lillån uppnår inte god status på grund av en eller flera typer av hydromorfologisk påverkan. I vattendraget finns även en eller flera dammar som är vandringshinder för fisk. Vattendraget är även rensat till förmån för exempelvis jordbruks-, flottnings-, hutt-, kvarn-, såg- eller kraftverksamheter där verksamheten i många fall upphört. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har vattenförekomsten Lillån bedömts att inte vara försurningspåverkad av skogsbruk.

Vattenförekomsten bedöms ha betydande påverkan från atmosfärisk deposition med avseende på Kvicksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE). I Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) anges gränsvärdet för kvicksilver i biota till 20 mikrogram per kilogram våtvikt (ug/kg vv) och för PBDE till 0,0085 (ug/kg vv). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen (VISS) Den tänka detaljplanen anses inte påverka vattenförekomsten Lillån.



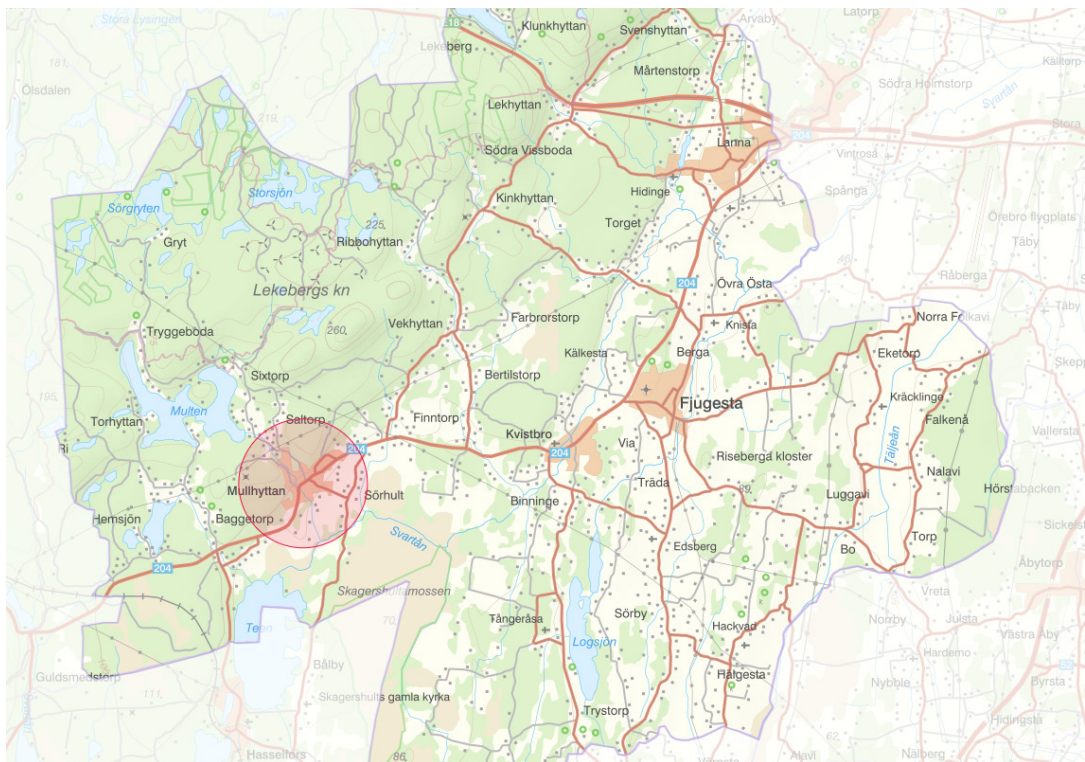
Figur 1. Bilden visar planområdets läge i Mullhyttan.

Cirka 200 meter söder om detaljplaneområdet finns grundvattenförekomsten Mullhyttan. Grundvattenförekomsten uppnår en god kemisk grundvattenstatus samt en god kvantitativ status. Förekomsten följer krav enligt dricksvattenföreskrifterna och klassas om områdestyp – dricksvattenförsörjning. Transporterna och möjliga utsläpp vid olyckor på väg 204 anses ha en betydande påverkan på grundvattenförekomsten. Den tänkta detaljplanen anses inte påverka grundvattenförekomsten.

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

Förenlighet med miljöbalken

Planförslaget anses vara förenligt med miljöbalken.



Figur 2. Mullhyttans läge i Lekebergs kommun i relation till Fjugesta.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger centralt, vid skolan, i Mullhyttan, Lekebergs kommun. Det totala detaljplaneområdet ligger på cirka 7400 m².

Detaljplaneområdet är en del av fastighet Sörhult 1:43 och består idag av mestadels skog. Detaljplaneområdet inkluderar även en del av Mullersätter 4:2.

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare av fastighet Sörhult 1:43 är Lekebergs kommun. Mullersätter 4:2 ägs av Lekebergs Kommunfastigheter AB.

Den del av fastighet Sörhult 1:43 som ingår i detaljplanen belastas idag av en gemensamhetsanläggning, Mullhyttan g:1, för naturmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret som ett område med särskilt behov av hinderfrihet.

Förslag till Översiktsplan för Lekebergs kommun

Mullhyttan är en gammal hyttby belägen i västra delen av Lekeberg kommun. Antalet invånare har under en längre tid legat stabilt på runt 500 men det bör beaktas att det finns ett stort antal mindre byar och en tätbefolkad landsbygd som utgör underlag för ortens förutsättningar.

Planområdet är inte utpekad i den gällande Översiktsplanen för Lekebergs kommun. Norr om planområdet finns det i dag ett område som inte är detaljplanlagt. Detta område är utpekad för utvecklingsområde för bostäder.

Då Mullhyttan är ett litet samhälle och relativt utbredd på en sydsluttning till Kilsbergen är det alltid nära till naturen. Gator och bebyggelse följer generellt de topografiska förutsättningarna. Det finns inget bebyggelsetryck som riskerar leda till att detta förhållande förändras. Även efter en förtätning centralt i samhället finns stora grönområden kvar för promenader och närrekreation.

Detaljplaner

Detaljplaneområdet berörs i dag av gällande byggnadsplan *Mullhyttans samhälle 18-KVI-1257* från 1971. Byggnadsplanen reglerar detaljplaneområdet med *Allmän plats, park eller plantering* samt *mark som inte får bebyggas*. Mark som inte får bebyggas ligger idag inom fastigheten för Mullhyttans skola som regleras med *A - område för allmänt ändamål*.

Den nya detaljplanen upphäver prickmarken som ligger i fastighetsgräns mellan Sörhult 1:43 och Mullersätter 4:2. Resterande del av detaljplanen Mullhyttans samhälle 18-KVI-1257 fortsätter gälla.



Figur 3. Bilden visar ett urklipp av den gällande detaljplanen Mullhyttan samhälle 18-KVI-1257 från 1971 markerat i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Detaljplaneområdet är idag inte bebyggt.

Intilliggande fastigheten Mullersätter 4:2>1 är bebyggt med Mullhyttans skola och dess tillhörande byggnader. Resterande områden runt detaljplaneområdet är bebyggt med fristående villor.

Trafik

Väg 204 går igenom Mullhyttan cirka 300 meter från detaljplaneområdet. Väg 204 leder mellan bland annat Fjugesta och Svartå. Årlig dygnstrafik (ÅDT) på samtliga fordon ligger på mellan 1001-2000 bilar vid infarten till Tryggebodavägen.

I direkt anslutning till detaljplaneområdet leder Tryggebodavägen från väg 204 till sjön Multen. Vägen används bland annat för att nå Mullhyttans skola, en del villagator samt Åsavallen. Tryggebodavägen har ingen undersökt ÅDT men det går att anta att ÅDT är mycket lägre på Tryggebodavägen än på väg 204.

Naturvärdesinventering

Konsultföretaget Väg & Miljö AB fick under sommaren 2024 ett uppdrag av Samhällsbyggnad Sydnärke att utföra en naturvärdesinventering (NVI) över gällande detaljplaneområde. Inventeringen har utförts enligs SIS-standard (SS 199000:2023) och utfördes i detaljeringsgrad medel och kartläggningstyp naturvärdesklass 1–4. NVI har även inkluderat detaljerad redovisning av artförekomst.

Naturvärdesinventeringens förstudieområde har även inkluderat ett buffertområde på 100 meter.

Inventeringsområdet

Inventeringsområdet utgörs av skogsmark. Den är i huvudsak enskiktad och artfattig grandominerad med bitvis inslag av björk, tall och asp.

Centrala delen av området utgörs av skogsmark som domineras av gran med inslag av äldre björk och tall. Här finns enstaka lågor av barrträd och björk.

I västra delen kantas området av en meandrande bäck, torrlagd med enstaka små vattensamlingar med stillastående vatten. Den har partier med grusig botten. Bäckens omges av produktionsskog med yngre gran och enstaka äldre grövre björk. Här finns enstaka mindre lågor med död björk.

I södra delen finns en kantzon mot bebyggelse som domineras av lövträd, främst björk och asp med inslag av rönn och lönn. Enstaka grövre, äldre tallar växer här. Undervegetationen är tät med enstaka stående grövre död björk och enstaka lågor med rönn och björk.

Förarbete

Inga tidigare inventeringar har utförts inom eller i nära angränsning till förstudiearbetet. Inom förstudieområdet har den rödlistade fågelarten grönfink registrerat. Inga fynd av värdearten är gjorda inom fältstudieområdet.

Under förarbetet identifierades inga områden med kända naturvärden.

Området består till största del av postglacial sand-grus på en sur vulkanisk bergart (Dacit-ryolit).



Figur 4. Bild som visar inventeringsområdet. Blå linje visar detaljplaneområdet, orange linje visar inventeringsområde. Röd prick visar grönfink.

Resultat av fältinventeringen

I samband med fältinventeringen avgränsades totalt tre naturvärdesbiotoper som bedöms hysa naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Inga objekt som bedöms hysa naturvärdesklass 1 – högsta naturvärde, 2 – högt naturvärde eller 3 – påtagligt naturvärde avgränsades i samband med fältinventeringen.

Naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

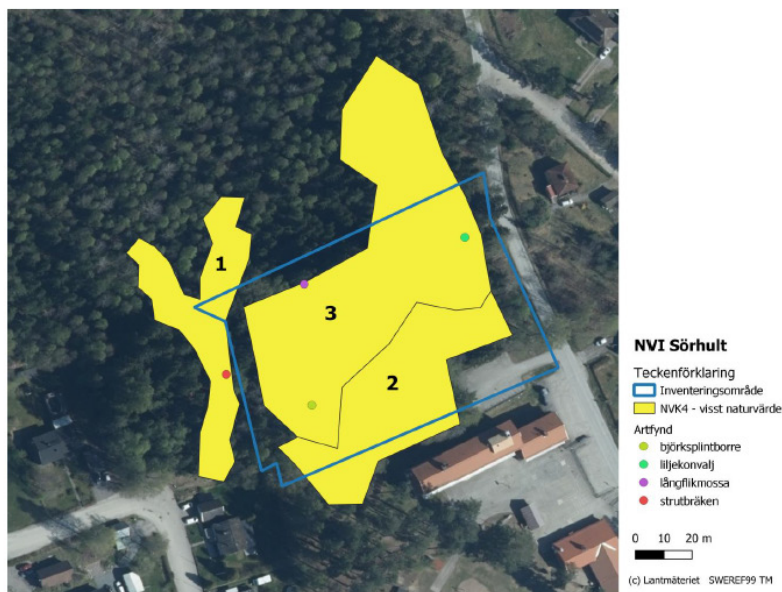
- Naturvärdesbiotop 1 består av naturtypen vattendrag och biotopen bäck. Biotopen utgörs av en meandrande bäck, torrlagd med enstaka stående vattensamlingar. Den har partier med grusig botten. Bäckens omges av produktionsskog med yngre gran och enstaka äldre grövre björk. Här finns enstaka mindre lågor med död björk.
- Naturvärdesbiotop 2 består av naturtypen skog och buskmark och biotopen triviallövskog. Biotopen utgörs av en kantzon mot bebyggelse som domineras av lövträd, främst björk och asp med inslag av rönn och lönn. Enstaka äldre tallar växer här. Undervegetationen är tät med enstaka mindre lågor med död björk.
- Naturvärdesbiotop 3 består av naturtypen skog och buskmark och biotopen lövblandad barrskog. Biotopen utgörs av skogsmark som domineras av gran med inslag av äldre björk och tall. Här finns enstaka lågor av barrträd och björk.

Landskapsområden och värdelandskap

Inventeringsområdet utgörs helt av ett och samma typ av landskapsområde. Detta landskapsområde avser yngre produktionsskog och triviallövskog. Inventeringsområdet bedöms inte utgöra värdelandskap med särskild betydelse för biologisk mångfald.

Värdearter

Inom inventeringsområdet har totalt fyra värdearter påträffats i samband med fältinventeringen.



Figur 3. Karta över samtliga naturvärdesbiotoper och värdearter som registrerades under fältinventeringen.

Dokumentnamn	Datum utförande/reviderat	Sidnr.
1629_Rapport NVI Sörhult, 2024	2024-09-13	Sida 11 av 22

Figur 5. Bild som visar samtliga naturvärdesbiotoper och värdearter som registrerades under fältinventeringen.

Fridlyst

Liljekonvalj – omfattas av skydd enligt 9 § artskyddsförordningen. Arten är dock endast fridlyst enligt 9 § i Kronobergs, Stockholms och Södermanlands län och är därför inte fridlyst i Örebro län.

Signalarter

Tre signalarter noterades inom inventeringsområdet i samband med fältinventeringen;

- Björksplintborre och strutbräken listas i Skyddsvärd skog – Naturvårdsarter (Skogsstyrelsen 2019).
- Långflikmossa noterades, en art som signalerar högre naturvärden i skogsmark.

Naturtyper och naturvärdesbiotoper

Skog och buskmark – Miljöer med äldre träd är känsliga för ingrepp och om gamla träd tas bort i stor omfattning kan skada på naturvärden uppkomma. Skogar är även känsliga för avverkning och bortforsling av substrat som död ved, både i form av liggande stockar och torrakor.

Vattendrag – Vattendrag är mycket viktiga habitat som bidrar med variation i ett annars markdominerat landskap och skapar därmed unika förutsättningar för flora och fauna. De är viktiga för bibehållandet av biologisk mångfald.

Rekreation

Området används inte idag som ett rekreationsområde men det går att anta att det skulle kunna ingå i ett större rekreationsområde tillsammans med resterande skogsområde mellan skolan och Åsavallen.

Störningar

Detaljplaneområdet berörs inte av några inre eller yttre störningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken mestadels av postglacial sand i väster samt sandig morän i öster med ett skattat jorddjup på mellan 5-10 meter.

Topografi

Området är i dagsläget obebyggd mark bestående av skogsmark och parkering ansluten till nuvarande skolbyggnad i söder. Marknivåerna inom planområdet ligger på cirka +102 meter över havet (möh). Lillån (+97 möh) löper i en fåra väster om fastigheten med utlopp till Svartån. Topografin lutar generellt i sydlig riktning.

Hydrogeologiska förhållanden

Enligt mätningssuppgifter från två energibrunnar i närområdet ligger grundvattennivån på mellan +92 möh till +95 möh vilket är cirka 6-10 meter under markytan.

SGU:s klassning för markens infiltrationskapacitet för postglacial sand är ”hög genomsläpplighet” till berggrunden. För sandig morän gäller ”medelhög genomsläpplighet.”

Dagvatten

Under våren 2024 utförde HYDRAB konsult AB en dagvattenutredning på uppdrag av Samhällsbyggnad Sydnärke. Den fullständiga dagvattenutredningen finns som bilaga.

Dagvattenutredningens syfte är att utreda nuvarande situation samt vilka konsekvenser exploateringen får på avrinning, flöden, föroreningar samt recipient för dagvatten.

Utredningen ska resultera i en systemlösning för dagvattenhantering för aktuell planläggning med områdesanpassande åtgärder och ska svara på följande frågor;

- Redogörande för recipientens status.
- Dimensionerande flöden för befintlig markanvändning och efter exploatering.
- Dimensionering föroreningsbelastning innan samt efter exploatering, utan respektive med reningsåtgärder.
- Förslag till en fördröjning och renande dagvattenhantering i enlighet med nuvarande situationsplan och med hänsyn till Lekeberg kommuns rekommendationer.
- Belysa eventuella utmaningar för en hållbar dagvattenhantering och översvämningshantering utifrån föreslagen exploatering.
- Översiktlig beskrivning av genomförande samt det underhåll och den skötsel som krävs för den föreslagna hanteringen/anläggningen.

Översvämningsanalys

En skyfallsanalys har gjorts för att få en uppfattning av hur planområdet påverkas av extrem nederbörd och vilka områden som löper risk att drabbas av stående vatten.

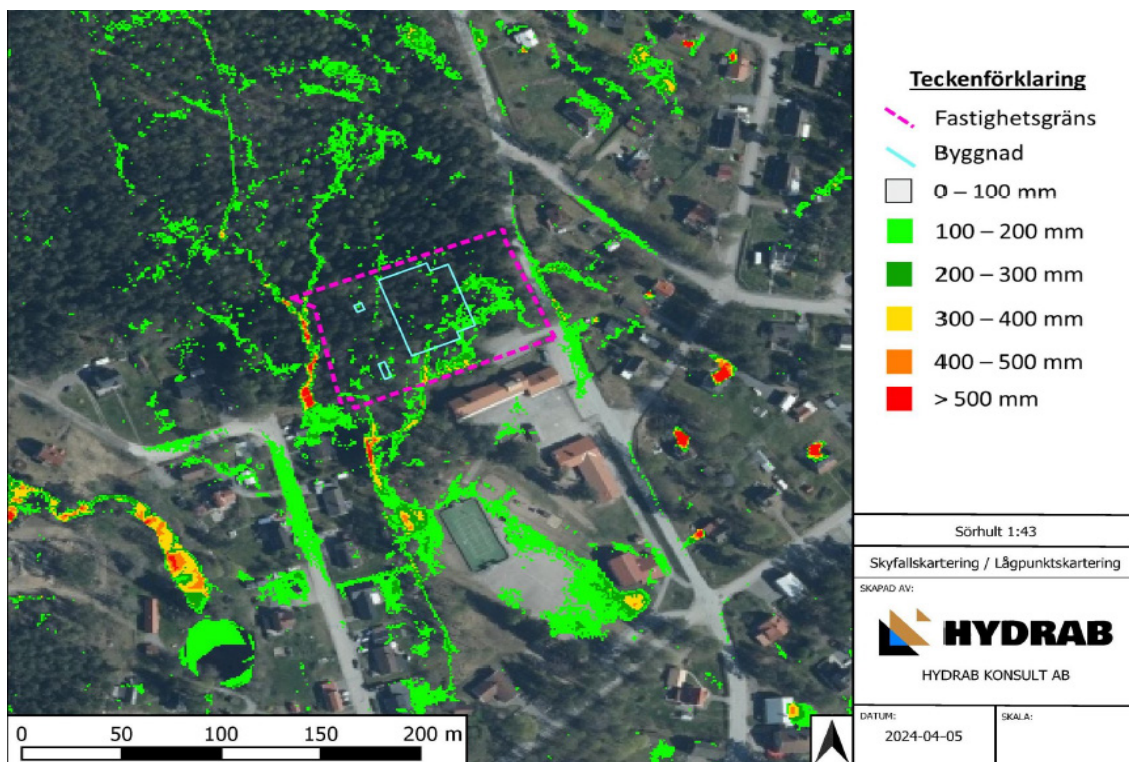
Enligt Svenskt Vattens rekommendationer ska inga skador på tillkommande byggnader ske vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Modellering av ett 100-årsreg med en klimatafaktor på 1,25 har utförts av HYDRAB från höjdlaserdata från Lantmäteriet med en upplösning på 1x1 meter i GIS, se figur 4.

Resultatet av modellen visar på vissa översvämningrisker i eller i närheten av planområdet vid nuvarande utformning. Inom fastighetsområdet bildas vattensamlingar vid extrem nederbörd främst i östra samt södra delen i anslutning till nuvarande parkeringsyta.

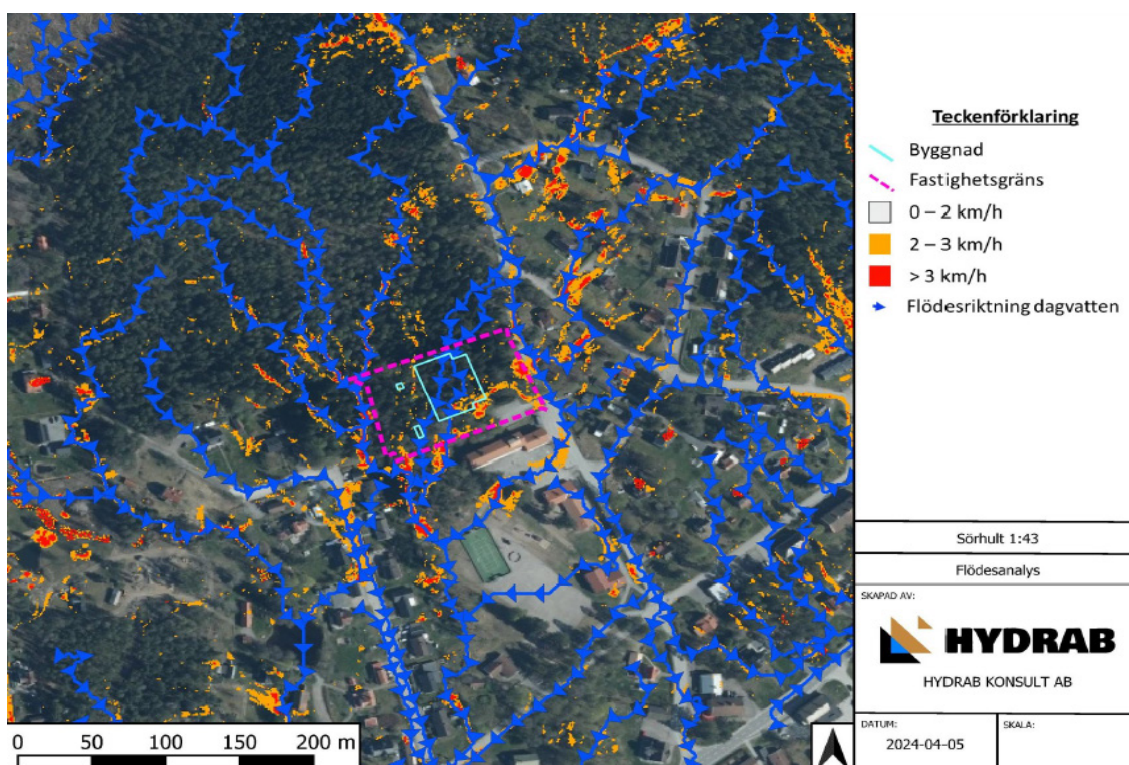
Flödesvägar och Flödes hastighet

I figur 5 redovisas flödesvägar och dess hastighet inom fastighetens närområde. Enligt modellen kan man vid en extrem nederbörd förvänta sig större flöden från högre skogspartier i norr.

Flödesberäkningarna för detta projekt beräknas dimensionerande flöde för regn med återkomsttiden 100 år med en klimatfaktor på 1,25 och 10 minuters varaktighet. Resultatet av beräkningen visar att dagvattenflödet för området före



Figur 6. Modellering av ett 100-årsregn med klimatfaktor.



Figur 7. Flödesanalys vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

exploatering uppgår till cirka 47 l/s vid ett 10 minuters 100-årsregn. Den framtida markanvändningen kommer att ge ett ökat dagvattenflöde till cirka 193 l/s. Med klimatfaktor tillämpad i uträkningen uppgår framtida dagvattenflöde till cirka 241 l/s, alltså 194 l/s högre än för befintliga flöden. Beräkningen tar inte hänsyn till framtida dagvattenåtgärder.

Föroreningar före och efter exploatering

För dagvattnets föroreningsbelastning har schablonvärden använt i samband med beräknade flödesvolymen för att skapa en uppfattning om dagvattnets föroreningsbelastnings relativa förändring. Värden som används för föroreningsbelastningen är schablonvärden för skogsmark innan exploatering och idrottsplats efter exploatering.

I jämförelse med halterna före exploatering så sker försämring av förorenade ämnen i halterna fosfor, kväve, koppar, kadmium, kvicksilver, SS samt olja och inga försämrings av ämneshalter bly, zink, krom, nickel och BaP sker. Detta medför att en lokal renande åtgärd av dagvattnet är nödvändig.

Fornlämningar

Inga fornlämningar har identifierats inom eller i närheten av detaljplaneområdet.

Förorenade områden

Inga potentiellt förorenade områden finns identifierade inom detaljplaneområdet.

Inom 300 meter från planområdet finns det tre potentiellt förorenade områden identifierade på tre separata fastigheter;

Sörhult 1:7>1 - Identifierad, ej riskklassad. Primär bransch - betning av säd.

Sörhult 1:79>1 - Förstudie. Primär bransch - SPIMFAB

Sörhult 1:101>1 - Identifierad, ej riskklassad. Primär bransch - drivmedelshantering.

Sekundär bransch - verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Inom 400 meter finns det ytterligare 4 potentiellt förorenade områden identifierade på tre separata fastigheter;

Mullhyttan 1:1>1 - två separata potentiellt förorenade områden:

1. Identifierad, ej riskklassad. Primär bransch - sågverk utan doppning/impregnering.

Sekundär bransch - ytbehandling av trä-

2. Inventering, riskklass 3. Primär bransch - järn-, stål- och manufaktur.

Mullhyttan 1:2>1 - Identifierad, ej riskklassad. Primär bransch - garveri - övriga.

Sörhult 1:152>1 - Inventering, riskklass 2. Primär bransch - plantskola.

Alla de identifierade potentiellt förorenade områdena ligger söder om planområdet en sluttning ifrån planområdet. Marknivån skiljer sig från planområdet med mellan 6-10 meter.

PLANBESTÄMMELSER

R

Besöksanläggning - användningsbestämmelsen används för att möjliggöra byggnation av bland annat en ny idrottshall. Total area på cirka 6726 m².

S

Skola - För att möjliggöra skolverksamhet inom idrottshallen och resterande fastighet används även användningen för skola på fastigheten. Total area på cirka 6726 m².

GATA

Gata - För att möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg har gatans bredd satts till cirka 11,5 meter. Bestämmelsen tar även med Tryggebodavägen för att säkra upp möjlig yta för utbyggnad. Gata omfattas av enskilt huvudmannaskap.

• • • •
• • • •
• • • •

Marken får inte förses med byggnad används för att reglera byggnation i närhet till Tryggebodavägen och det existerande grönområde norr om planområdet. Prickmarken mot Gata är 2 meter medan prickmarken mot grönområdet är 4 meter. Den totala arealen för prickmarken är ca 805 m². Med egenskapsbestämmelsen möjliggörs fortfarande byggnation av parkering.

h₁

Högsta nockhöjd är 11 meter inom användningsområdet R - besöksanläggning och S - Skola. Nockhöjden möjliggör byggnation av en fullt fungerande idrottshall med bred användning.

⌋ ○ ○ ⌋

Utfartsförbud används för att reglera möjlig in och utfart från detaljplaneområdet. I södra delen lämnas en 15 meter bred öppning där trafiken är tänkt att ta sig in och ut.

e₁

Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet används för att möjliggöra byggnationen av idrottshallen och eventuellt framtida expanderingsområden. Fastighetsarean inom användningsområdet är ca 6726 m² vilket, vid ett fullt utnyttjande av byggnadsarea, möjliggör en total byggnadsarea på ca 2690 m².

b₁

Minst 24% av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. Egenskapsbestämmelsen används för att möjliggöra de genomsläppliga ytorna som krävs för att hantera nederbörd. Egenskapsbestämmelsen ser även till att tillkommande hårdgjord yta för till exempel parkering inte blir allt för utspridd över fastigheten. Bestämmelser möjliggör en genomsläpplig yta på ca 1614 m².

b₂

Inom kvartersmark ska dagvattenfördröjning med en volym av minst 146 m³ per användningsområde anordnas. Detta ska göras så att planområdet inte ska påverka omkringliggande områden vid kraftig nederbörd.

- a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen Gata. Resterande gator inom Mullhyttan ligger inom enskilt huvudmannaskap. Om huvudmannaskapet skulle vara kommunalt för denna vägdel skulle det skapa en inkonsekvent väghållning inom Mullhyttan.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Planen möjliggöra för en exploatering av idag planlagd allmän plats, park eller plantering. De nya användningsbestämmelserna R - besöksanläggning möjliggör byggnation av den tänka idrottshallen i närheten av Mullhyttans skola. Användningen S - skola möjliggör skolverksamhet inom den tillkommande byggnaden.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggnation på fastigheten som maximalt får ta upp 40% av den totala ytan för användningsbestämmelserna R - besöksanläggning och S - Skola. Planerna är att bygga en idrottshall i Mullhyttan samt tillhörande verksamhet. Detta innefattar även parkeringsmöjligheter på upp till 40 bilar och anläggning av tomt för utomhusaktiviteter likt längdhopp och kulstötning.

Trafik

Trafikmängden kan komma att öka med byggnationen av idrottshallen, speciellt på kvällar och helger. Trafikmängden är i dag inte uppmätt men kan antas vara låg och bestå av mestadels boenden i Mullhyttan och vid sjön Multen. Även viss servicetrafik likt varutransporter använder vägen men främst upp till skolan.

Detaljplanen möjliggör besöksanläggning och skola där anläggning av parkeringsplatser ingår, i detta ärende upp mot 40 besöks- och personalparkeringar.

Den möjliga ökningen av trafik anses inte påverka området på ett sånt sätt att åtgärder måste ske.

Användningen GATA som används i detaljplanen möjliggör, via sin dimensionering, en framtida gång- och cykelväg utöver körbanor och dike.

Trafikbuller

För att räkna ut ekvivalent ljudnivå, dBA, har en avstämning mot Boverkets dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken" gjorts.

Då Tryggebodavägen inte har någon undersökt ÅDT och det är svårt att uppskatta en exakt mängd befintlig- och tillkommande trafik har en uppskattning om dygnsekvivalent ljudnivå, dBA, gjorts med en grov uppskattning. Det går att anta att mängden bilar som trafikerar Tryggebodavägen är mindre än ÅDT på väg 204. I räkneexemplet för att få ut en ekvivalent ljudnivå, dBA, har en uppskattning på 30 bilar om dygnet använts. Bestämmelsen om skola ligger inom 4-5 meter från vägens mitt.

Tryggebodavägen

ÅDT: uppskattning 30 bilar om dygnet.

Hastighet: 40 km/h

Avstånd mellan vägmitt och Kvartersmark: ca 4-5 meter.

Resultatet av beräkningarna med hjälp av tabellen från rapporten "Hur mycket bullrar vägtrafiken" visar att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA vid bestämmelsen om skola. Längre in på bestämmelsen skola sjunker den ekvivalenta ljudnivån till under 50 dBA.

Enligt Naturvårdsverket bör maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta samt för övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Resultatet av beräkningen med hjälp av rapporten "Hur mycket bullrar vägtrafiken" visar att de båda gränserna underskrids.

Det går att anta att trafikmängden under dagen, då skolan är aktiv, inte kommer att öka. De som idag utgör de cirka 30 bilarna om dagen är föräldrar som kör till skolan och de boende i närhet till detaljplaneområdet och längre upp vid Multen. Dessa flöden kommer inte öka med den nya detaljplanen. Trafiken kan möjligen komma att öka under eftermiddagarna och kvällarna då den tänka idrottshallen kommer vara mest aktiv. Det medför viss ökad ljudnivå på Mullhyttan skola men alltså inte under den tidsperiod skolan är aktiv. När det gäller ljud kopplat till exploateringen av detaljplanen anser kommunen att det inte är på en nivå av ljud och tidsperiod som framkallar en reglering i detaljplanen.

Natur

Detaljplanen ändrar gällande användningsbestämmelse Allmän plats, park eller plantering till R - besöksanläggning och S- skola. Det innebär att viss natur kommer att tas i anspråk för byggnation av den tänka idrottshallen men även av anläggning av bland annat löparbanor.

De identifierade naturvärdesbiotoperna och signalarter anses inte inneha ett sådant värde att detaljplanen kan anses vara olämplig. Naturvärdesbiotop 1 – vattendrag och biotopen bäck samt signalarten Strutbräken ligger/har identifierats utanför planområdet och påverkas inte av den nya detaljplanen. Detaljplanen möjliggör omhändertagande av dagvatten på eget område vilket i följd inte ska påverka naturvärdesbiotopen och dess vattenflöden.

Naturvärdesbiotop 2 och 3 samt signalarterna Björksplintborre och Långflikmossa har identifierats inom planområdet. Med den nya detaljplanen möjliggörs exploatering inom planområdet samtidigt som en exakt plats för byggrätt inte är reglerat. Exploateringen medför med stor sannolikhet att skogen inom planområdet kommer avverkas för att ge plats för byggnad och parkering, vilket kommer påverka naturvärdesbiotoperna och signalarterna.

Detaljplanen tar cirka 6500m² mark i anspråk, mark som idag är skogsmark. Dessa 6500m² är en del av ett större naturområde på cirka 10 hektar, som i sin tur inte är detaljplanelagt. Att ta planområdet och naturmarken i anspråk ligger i allmänhetens intresse då Mullhyttan som ort och Lekberg som kommun främjas av exploateringen.

Sammantaget anses detaljplanens allmänna intresse om besöksanläggning och möjlighet till utökad skolverksamhet väga tyngre än planområdets utpekade naturvärdesbiotoper.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger delvis inom Lekebergs kommuns verksamhetsområdet för VA.

Dagvatten

Systemlösningar för dagvattenåtgärder

Detaljplaneområdet har, i dagvattenutredningen, delats in i tre ytor, parkeringsyta, takyta samt grön parkyta utifrån tänkt exploatering inom planområdet. För hela utredningen se den bifogade dagvattenutredningen.

Parkeringsyta

Det dagvatten som behöver genomgå rening är främst från parkeringsytor. Reningen av dessa ytor kan ske effektivt genom ett vegetationsdike med ett underliggande makadammagasin även kallat infiltrationsstråk/infiltrationsdike. En sådan anläggning kan även skydda grundvattnet inom detta område då vattnet från parkeringsytan passerar genom ett biofilter.

Infiltrationsstråket rekommenderas ha ett anläggningsdjup på minst 1 meter. För att undvika risk att grundvattennivån stiger upp till anläggningen bör avståndet mellan dikets botten och grundvattennivån vara minst 1 meter. Då grundvattennivån i området är ungefär mellan 6-10 meter under markytan finns det bra marginaler mellan anläggningsbotten på infiltrationsdiket och grundvattnets nivå.

För att uppehållstiden i infiltrationsstråket ska vara minst 12h bör exempelvis en flödesregleringsbrunn placeras efter infiltrationsstråket vid anslutningspunkt till kommunala ledningsnätet.

Takyta

Dagvattnet från takytor som är princip rent infiltreras direkt på fastigheten. Denna vattenvolym infiltreras direkt på fastigheten genom ett perkolationsmagasin. Perkolationsmagasinet skulle kunna utgöras av slitsade infiltrationsrör eller liknande för att minimera utgrävningsvolymen.

Grön parkyta

Dagvatten som faller på grönyta behöver inte genomgå rening. Denna yta genererar i regel relativt rent dagvatten, dessutom erhålls infiltration naturligt på denna typ av yta.

Inom grönytan planeras det någon form av idrottsmöjlighet likt löpbanor och tillhörande förråd. Löpbanorna kommer enligt beställaren vara av genomsläppligt material och inte förhindra den naturliga infiltrationsförmågan på marken. För de mindre förråden kan man anlägga två mindre stenistor för infiltration av takvatten

eller binda samman dessa ner till det större perkolationsmagasinet.

Fördröjning av dagvatten

Genom bestämmelse om fördröjning av dagvatten och bestämmelsen om genomsläpplig mark säkerställer detaljplanen att omkringliggande fastigheter inte påverkas av översvämningar genom exploatering inom planområdet.

Brandvattenförsörjning

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.

Nerikes Brandkår rekommenderar att brandvattenförsörjningen utökas och anpassa till den nya detaljplanen. De rekommenderar minsta kapacitet i markbrandposter till 900-1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. Arbete med utökad brandvattenförsörjningen sker och hanteras separata till denna detaljplan.

Förorenade områden

Utifrån de befintliga förhållanden som gäller de potentiellt förorenade områdena så anser kommunen att dessa områden inte kan komma att påverka detaljplaneområdet. Bedömningen är gjord utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Det finns inga identifierade potentiellt förorenade områden inom planområdet eller inom 300 meter av planområdet. De områden som är potentiellt förorenade ligger alla i söder och i en sluttning bort från planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande

I gällande detaljplan, 18-KVI-1257, är blivande kvartersmark planlagd för Allmän plats, park eller plantering inom Sörhult 1:43 samt mark som inte får bebyggas inom Mullersätter 4:2.

Den nya detaljplanen ändrar användningen på Sörhult 1:43 till besöksanläggning och skola. Detta medför att marken kan bebyggas med byggnad för idrottsändamål. Den ändrade markanvändningen ger konsekvenser genom att mark för allmänt ändamål ändras till kvartersmark.

Bestämmelsen för mark som inte får bebyggas flyttas ut till den norra delen av kvartersmarken. Detta görs för att möjliggöra en byggnation över den befintliga fastighetsgränsen. Förändringen anses inte påverka den äldre detaljplanens möjlighet att fortsätta gälla i övrigt.

Organisatoriska frågor

Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för framtagandet av detaljplanen och dess tillhörande handlingar.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Lekebergs kommun. Genomförandedelen innehåller de kostnader som uppkommer för Lekebergs kommun i samband med den planerade exploateringen av en ny sporthall. Det innebär att de kostnader som bärs av exploatören, är exkluderade.

Omrövningskostnaden av gemensamhetsanläggningen Mullhyttan ga:1 erläggs sannolikt av kommunen. i omrövningen skall lantmäterimyndigheten fatta beslut om ersättning till delägarna. Eftersom gemensamhetsanläggningen i detta fall är en så löst hållen konstruktion så torde ersättningen till delägarna bli mycket låg.

Fastighetsbildningskostnaden för regleringen av marken mellan kommunen och exploatören är inte avgjord.

Ersättning för marken mellan kommunen och exploatören är ännu ej avgjord.

Kostnaden för drift och underhåll av gator och gång- och cykelvägar förändras inte i och med detaljplanens antagande. Sedan 2011 finns ett politiskt beslut om att vägföreningarna i Gropen och Mullhyttan ska erhålla full kostnadstäckning efter redovisning av faktiska kostnader.

Tryggebodavägen som passerar detaljplaneområdet är i sämre skick med okänd bärighet, vilket kan innebära kostnader för exploatören i form av ersättning, vid ökad tungtrafik under byggnationen. Det är däremot inte möjligt att på förhand göra en uppskattning för om eller hur mycket slitaget på gatan ökar under byggtiden. Vid skador eller ökat slitage som härleds till den tillfälligt ökade användningen av gatan under byggnationstiden ska ersättning betalas av exploatören till väghållaren enligt anläggningslagen 48 a §. Detta är därmed en angelägenhet mellan vägförening och exploatören.

Den ekonomiska kalkyl som tagits fram visar att Lekebergs kommuns beräknade underskott för exploateringen är 670 000kr. Projektet genomförs utan krav på ersättningar från exploatören utöver mark, eftersom kommunen har ett intresse i att sporthallen byggs för allmän nytta.

Lekebergs kommun säljer marken till exploatören, med förutsättningen att detaljplanen har användning skola och besöksanläggning anses värdet på marken vara ca 10kr/m².

Tidplan

Planen hanteras med standard planförfarande.

Samråd: 2024-05-29 - 2024-06-19

Granskning: December 2024 - Januari 2025

Antagande: Våren 2025

Laga kraft: Våren 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen Gata. Genom enskilt huvudmannaskap på Gata skapas en konsekvent struktur över gatorna i Mullhyttan. Alla gator i Mullhyttan, utom väg 204, ligger under enskilt huvudmannaskap. Skulle vägdelen i detaljplanen alltså ha kommunalt huvudmannaskap skulle en inkonsekvent struktur skapas vilket inte är hållbart eller praktiskt då resterande del av Tryggebodavägen har enskilt huvudmannaskap.

Idag är hela detaljplaneområdet belastat av gemensamhetsanläggning för naturområden och väg. Gemensamhetsanläggningen är densamma för både väg och naturområdet - Mullhyttan ga:1 som förvaltas av Mullhyttans vägförening.

Det är inte klargjort vad naturområdet innebär för markägare och delägare.

Ägande

Lekebergs kommun äger idag fastigheten Sörhult 1:43 som delvis verkar belastas av Mullhyttan ga:1 skogsmarksområde. Själva planområdet av Sörhult 1:43 belastas i sin helhet av Mullhyttan ga:1.

Lekebergs Kommunfastigheter AB äger Mullersätter 4:2.

Vägområdet ägs av fastigheter med del i Sörhult s:4.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör att del av Sörhult 1:43 fastighetsregleras till Mullersätter 4:2. Eftersom Sörhult 1:43 idag är belastad av en gemensamhetsanläggning för grönområde *Mullhyttan ga:1* behövs sannolikt en omprövning för att ta bort gemensamhetsanläggningen för området i denna del. Sannolikt eftersom gemensamhetsanläggningen är otydlig i sig vad som gäller för grönområdena. Grönområden som ingår i gemensamhetsanläggningen har sköts av fastighetsägaren, kommunen, på samma sätt som om den inte vore belastad av gemensamhetsanläggningen vilket även verkar vara lantmätarens avsikt vid bildandet av gemensamhetsanläggningen. Styrelsen för Mullhyttans vägförening var fram tills granskningsförfarandet ovetande om att det finns områden utlagda för grönområdet som verkar ingå i gemensamhetsanläggningen mullhyttan ga:1.

Tidigare lantmätare har valt att ”tona ner vägföreningens ansvar för ortens grönområden” och i gemensamhetsanläggningen låta markägarna fortsätta sköta huvuddelen av park och grönområde enligt gällande detaljplan, av fastighetsägaren, som regelrätt skogsmark eller av ideell förening som hembygdsmark. Lantmäterikartan som det hänvisas till är otydlig vad gäller vad som ingår i gemensamhetsanläggningen. Lantmätaren har lagt ut mörkare partier i en svartvit karta som man får anta är de grönområden som ska ingå i Mullhyttan ga:1 och som sedan registrerats i den digitala registerkartan. Vägarna som ingår i Mullhyttan ga:1 är tydliga med rosa färg och teckenförklaring. Det finns inga skötselanvisningar för vare sig väg eller grönområden förutom en rätt att borthugga träd i dike och 2 meter från körbana.

Kommunens förhoppning är att byggnation skall påbörjas efter att detaljplanen vinner laga kraft och har innan granskningsförfarandet lämnat in ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet har mottagit kommunens tidsplan

för detaljplanens antagande och skall återkomma med tidsplan för omprövning av Mullhyttan ga:1. Ärendet hos Lantmäterimyndigheten är T24331. I förrättningen yrkar kommunen även att fastighetsreglering mellan Sörhult 1:43 och Mullersätter 4:2 genomförs. Lantmäteriets bedömning är att beslut i förrättningen kan ta ca 2 månader efter att detaljplanen vinner laga kraft. kommunen och exploatören ska tillse att överenskommelsen om fastighetsregleringen upprättas och inkommer till myndigheten i samband med laga kraft av detaljplanen.

Kommunen bedömer i övrigt att ingen annan fastighet utanför planområdet påverkas av detaljplanen.

Fastighet	Konsekvenser
Sörhult 1:43 (Kommunen)	Tidigare parkområde (allmän platsmark) ändras till Besöksanläggning/Skola (kvartermark). Detaljplanen gör det möjligt att fastighetsreglera in området till Mullersätter 4:2 efter prövning av Mullhyttan ga:1. Om Lantmäteriet tar beslut om ersättning till delägarna i Mullhyttan ga:1 kommer denna fastighet att ta ersättningskostnaden.
Mullersätter 4:2 (Lekebergs kommunfastigheter AB)	Området som tidigare begränsats med mark som inte får bebyggas görs i och med detaljplanen möjligt att bebyggas, så kallad prickmark tas bort.
Mullhyttan ga:1	För detaljplanens genomförande krävs en lantmäteriförrättning med omprövning av gemensamhetsanläggningens område. Förrättningen kräver ett sammanträde där delägarna kommer att bli kallade. I förrättningen skall Lantmäteriet fatta beslut om eventuell ersättning till delägarna i Mullhyttan ga:1.
Sörhult s:4	Ingen konsekvens.
Fastigheter utom planområde.	Ingen konsekvens.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheter inom detaljplanen avses att anslutas till det kommunala VA-nätet gällande vatten och avlopp. Beslut om utökat verksamhetsområde bör tas politiskt.

Vid och intill planområdet finns diken som behöver flyttas i samband med exploateringen för att den befintliga dagvattenhanteringen ska fortsätta att fungera. Detta gäller från den kommunalt ägda grannfastigheten norr om planområdet. Flytten av diken ska förhindra att vatten flödar från marken i norr och ned till planområdet. Den övriga dagvattenhanteringen ska ske inom planområdet.

Exploateringskalkyl - kommunens kostnader (exkl. årshyra bollhall)

Utgift	Kr	Kommentar
LOD/Flytt av dike	112 500	
Lantmäteri	100 000+10 000*	*Ersättning till delägare
Detaljplan	275 000	Inom befintlig budget
Administration (3%)	15 000	
Oförutsett (5%)	25 000	
Intäkt		
Markförsäljning	65 000	
Resultat		
Underskott	462 500	

Samhällsbyggnad Sydnärke

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke.

Adam Johansson
Planarkitekt

Rickard Andersson
Samhällsbyggnadschef

