



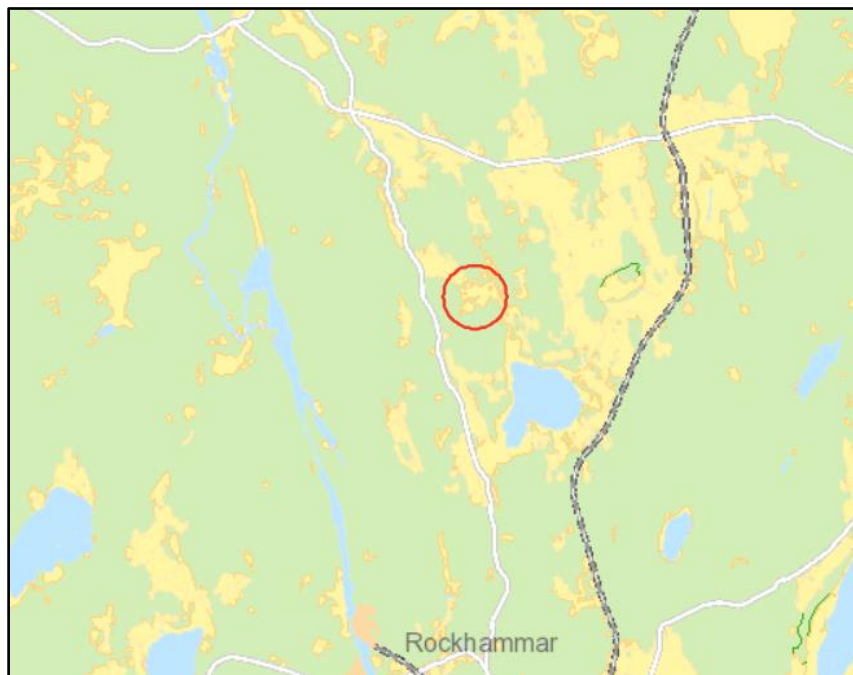
Tekniska nämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kjell Jansson
Tfn. 0581-83057
samhallsbyggnad@lindesberg.se

Tekniska nämnden beslutade den 2025-05-23 att
anta ändring av detaljplan.

Beslutet fick laga kraft den 2025-06-26

Plan nr 474

Lagakraft handling



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan ÄDP

**Ändring av Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp
2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 i Fellingsbro socken och
kommun, Örebro län (FO Ao 4)**

Samrådstitid 2025-03-17-2025-04-07
Granskningstid 2025-04-10-2025-04-24

Antagen av TKN 2025-05-23
Laga kraft 2025-06-26

standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnadsförvaltningen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	samhallsbyggnad@lindesberg.se	212000-2015

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen tar ställning till vad mark- och vattenområden får användas till. Exempelvis kan en detaljplan reglera om en markbit får användas till bostäder, industri eller parkmark men också hur höga byggnader får vara och var gator får anläggas. En detaljplan omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter och kan upprättas både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Planarbetet pågår under en längre tid med ett antal processteg där många olika frågor studeras och utreds. Avvägningar görs också mellan allmänna och enskilda intressen. Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process där medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. får möjlighet att få insyn i arbetet och lämna synpunkter innan detaljplanen är klar. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet. Läs mer om detaljplaneprocessen nedan.

Planprocessen

Planprocessen regleras genom Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen.

Planprocessen består av ett flertal skeenden och av dessa är två extra viktiga, *samråd* och *granskning*. Under samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut bland annat på kommunens webbplats för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter. Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket planförfarande som används.

Planbeskrivning

Ändring av Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 i Fellingsbro socken och kommun, Örebro län (FO Ao 4)

Denna planbeskrivning med tillhörande plankarta är ett tillägg och ändring av *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 i Fellingsbro socken och kommun, Örebro län (FO Ao 4)* planhandlingarna för och handlingarna ska därmed läsas tillsammans.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning samt gällande byggnadsplan
- Plankarta
- Miljöundersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse [efter samråd]
- Granskningsutlåtande [efter granskning]

Utredningar, undersökningar och underlag som är bilagor till planen:

1 Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad på de tomter som redan är bebyggda med småhus samt att möjliggöra för nybyggnation på ytterligare en av tomterna som inte är bebyggd.

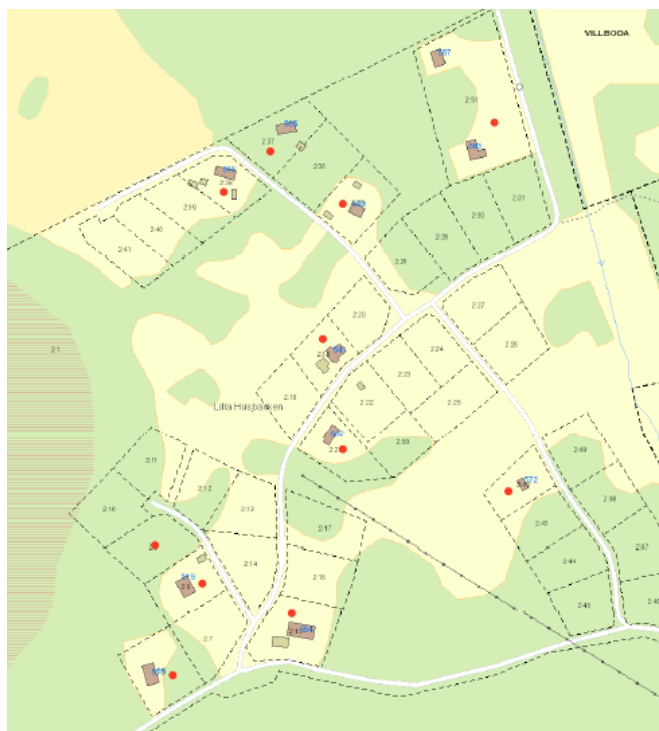
2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Läge

Planområdet ligger ca 4km norr om Rockhammar i Lindendesbergs kommun.



Översiktsskarta med planområdet markerat med röd cirkel.



Fastigheter i Grönbotorp som ingår i ÄDP markerad med röd punkt

2.2 Detaljplanens huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för större och ytterligare bebyggelse på de tomter som redan är bebyggda samt att möjliggöra för byggnation på ytterligare en av tomterna som inte är bebyggd. Vattenförsörjning och avlopp är i dagsläget enskilt, ett genomförande av ändringen av detaljplanen (ÄDP) bedöms inte förändra förutsättningarna för att området även fortsättningsvis ska kunna ha enskilda avloppslösningar samt enskild vattenförsörjning.

Inom ändringsgränser för ÄDP gäller följande **tillägg**:

- Största tillåtna byggnadsarea (platta på mark) är 300 kvm inom ett ändringsområde. Komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt tillåts uppföras därutöver upp till 100 kvm inom samma ändringsområde. Endast en huvudbyggnad för enbostadshus är tillåten inom angivna ändringsgränser. Antalet komplementbyggnader är däremot inte reglerade.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad. Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt är 6,5 meter.
- Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns. Komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt får inte placeras närmare än 1,5 meter till fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att ändring av detaljplanen vinner laga kraft.

Inom ändringsområdena **gäller** även **tidigare** bestämmelser enligt FO Ao4 tillsammans med **ÄDP**.

§1 Med B betecknat område får användas endast för bostäder.

§3 Med B betecknat område får bebyggas med hus som uppförs fristående.

§4 Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1500 kvm.

Inom ändringsgränserna för ÄDP **upphör**:

§ 2 Mark som icke får bebyggas. Med punktprickig betecknad mark får icke bebyggas.

§ 5 Byggnads läge. Å med B betecknat område må byggnad icke läggas på mindre avstånd från grannens tomtplats än 8 meter.

§ 6 Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats Å tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får endast en byggnad uppföras. Byggnad får icke upptaga större yta än 80 kvm.

§ 7 Våningstal. Å med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 8 Byggnadshöjd. Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,6 meter.

Förbud mot nybyggnad som utfärdats med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen (1947:385) gäller ej.

Inom ändringsområdena för denna ÄDP gäller inte nybyggnadsförbudet enligt 110 § andra stycket Byggnadslagen, vilket innebar förbud mot nybyggnad utan tillstånd inom planområdet innan vägar, vattenförsörjning och avlopp för detta anordnats i erforderlig mån. Översatt till dagens PBL innebär det ett villkor om att nybyggnad får ske endast om vissa förutsättningar är uppfyllda enligt 4 kap 14 § PBL.

Krav på erforderlig vattenförsörjning och avloppslösningar säkerställs i bygglov för fastigheterna som ingår i ÄDP.

I dag är endast ett fåtal fastigheter bebyggda inom den gällande byggnadsplanen vilket har lett till att området inte längre uppfyller de kriterier som typiskt förknippas med ett sommarstugeområde. I stället upplevs området som ett glesbebyggt område på landsbygden. En omvandling kan ske på grund av den begränsade och glesa bebyggelsen i området och för att det idag inte uppfattas som ett typiskt sommarstugeområde, även om det finns ett antal byggnader som avspeglar den typiska arkitekturen och storleken för sommarstugor som uppfördes under 1960- och 70-talet.

2.3 Markägoförhållanden och gemensamhetsanläggning

Planområdena omfattas av privatägda fastigheter. Totalt ingår 12 st områden i ÄDP n av dessa är 11 fastigheter redan bebyggda med bostads eller fritidshus. I ändringen av byggnadsplanen ingår följande fastigheter: Grönbotorp 2:6, 2:8, 2:9, 2:15, 2:19, 2:21, 2:35, 2:37, 2:38, 2:42 och 2:51. Befintlig byggnadsplan har enskilt huvudmannaskap. Vägar inom området förvaltas genom *Lilla husbackens samfällighetsförening* som är huvudman för gemensamhetsanläggningen Grönbotorp GA:1.

2.4 Kvartersmark

B – bostäder

Detaljplaneändringen gäller inom område betecknat som B i gällande byggnadsplan.

2.5 Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av gällande detaljplan är lämpligt då en tillräcklig reglering av bebyggelsen kan ske i ett sammanhang, i enlighet med 4 kap. 2 § PBL. Inom ramen för en ÄDP kan en utveckling av redan bebyggda fastigheter ske då markens lämplighet redan är prövad i gällande byggnadsplan. Det är inte heller aktuellt med ett upphävande av byggnadsplanen eftersom bland annat vatten och avlopp behöver regleras inom området.

2.6 Ärendeinformation

- Namn: Ändring av Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 (Ao 4)
- Diarienummer: PLAN-2024-85
- Kommun: Lindesbergs kommun
- Län: Örebro län
- Planstart: 2024-10-10
- Samrådstid: 2025-03-17 – 2025-04-07
- Granskningstid: 2025-04-10 – 2025-04-24
- Lagakraftdatum: 2025-06-26

3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

Nedan beskrivs motiven till de regleringar som införts i detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

- e** Största tillåtna byggnadsarea är 300 kvm inom ett ändringsområde. Komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt tillåts uppföras därutöver upp till 100 kvm inom samma ändringsområde. Endast en huvudbyggnad är tillåten inom angivna ändringsgränser. Antalet komplementbyggnader är däremot inte reglerade. Bestämmelsen reglerar bebyggelsen så att den överensstämmer bättre med det sammanhang och strukturer som bebyggelsen i området har i nuläget samt att möjliggör för en utveckling av de redan bebyggda fastigheterna samt ytterligare en fastighet.

Byggnadshöjd

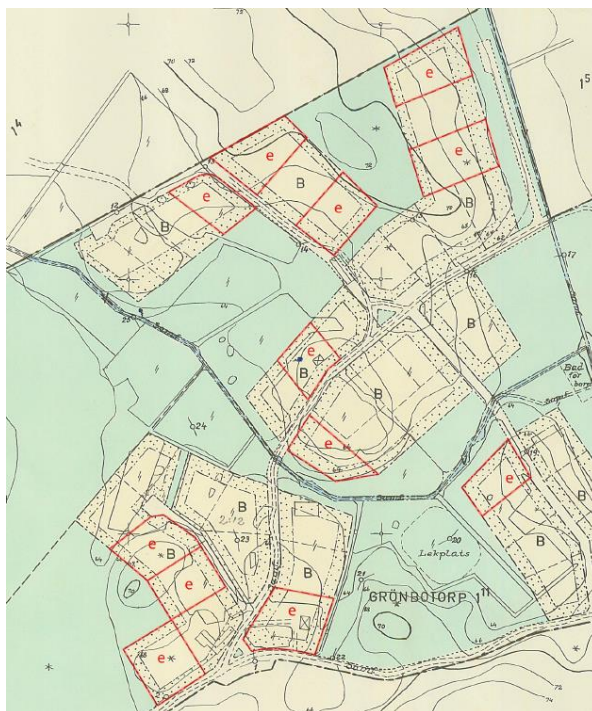
Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8.0 meter för huvudbyggnad. Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt är 6,5 meter.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens höjder så att planenligt utgångsläge i större utsträckning kan uppnås samt möjlig utveckling av fastigheter.

Placering

Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns.

Komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt får inte placeras närmare än 1,5 meter till fastighetsgräns. Bestämmelsen reglerar bebyggelsens placeringar av byggnader så att planenligt utgångsläge i större utsträckning kan uppnås.

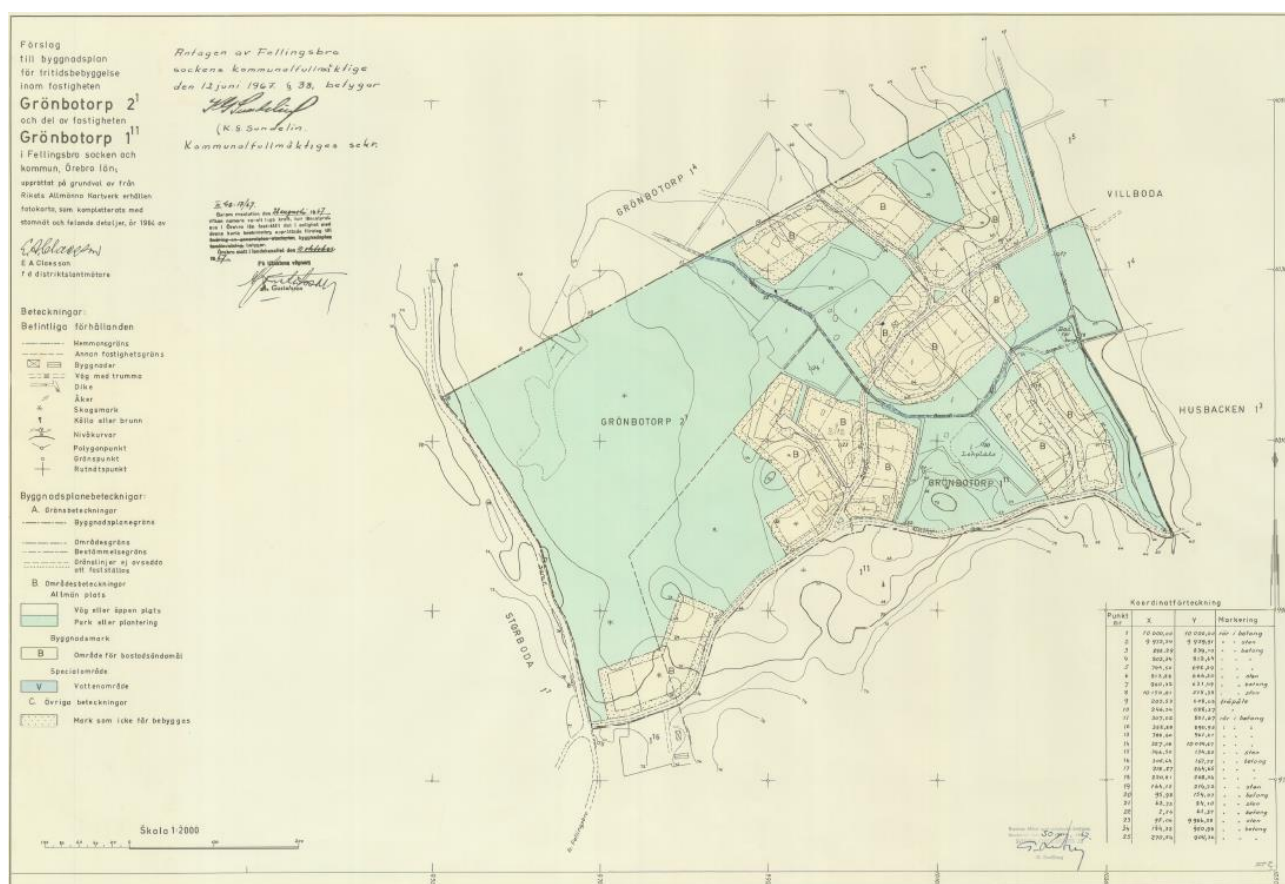


Utklipp från byggnadsplanen. Ändringar av byggnadsplanen markerat med rött.

4 Planeringsförutsättningar

Byggnadsplan

Gällande detaljplan (byggnadsplan) är *Förslag till Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 i Fellingsbro socken och kommun, Örebro län (Ao 4) laga kraft 1967-08-28*. Planområdet omfattar ca 31 ha varav ca 9 ha utgörs av kvartersmark, resterande del av området är till stor del planlagt som allmän platsmark för park eller plantering. Området avgränsas i väster av väg 847, i söder och öster av skogsmark, samt i norr av jordbruks- och skogsmark. Enligt planbeskrivningen är byggnadsplaneområdet "avsett uteslutande för sommarstugebebyggelse". Byggnadsplanen medger en byggnad per fastighet, med största byggnadsarea 80 m². Vidare medger planen en våning och högsta byggnadshöjd 3,6 meter. Enligt planbeskrivning avses inte vattentoaletter tillåtas. Spillvatten tas om hand på fastigheterna med förutsättningen att vattnet kan infiltreras till underliggande jordlager.



Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 i Fellingsbro socken och kommun, Örebro län (Ao 4) laga kraft 1967-08-28.

Inom planområdet finns 45 avstyckade fastigheter varav 10st är bebyggda med bostadshus. Den största fastigheten inom planområdet är Grönbotorp 2:1. Huvudmannskapet för allmänplats är enskilt (Grönbotorp GA:1) där huvudmannen utgörs av *Lilla husbackens samfällighetsförening*. Det sommarstugeområde som avsågs med byggnadsplanen med en mindre sommarstuga per fastighet har inte helt genomförts i och med att färre än 1/4 av fastigheterna är bebyggda. Vissa fastigheter har utöver en huvudbyggnad även komplementbyggnader eller dylikt på fastigheten.

Förordnanden

Länsstyrelsen beslutade 1974 om nybyggnadsförbud enligt 110 § andra stycket Byggnadslagen, vilket innebar förbud mot nybyggnad utan tillstånd inom planområdet innan vägar, vattenförsörjning och avlopp för detta anordnats i erforderlig mån. Översatt till dagens PBL innebär det ett villkor om att nybyggnad får ske endast om vissa förutsättningar är uppfyllda enligt 4 kap 14 § PBL.

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,

I det här fallet ska vägar samt vatten och avlopp kunna anordnas innan bygglov eller startbesked får beviljas i enlighet med 4 kap 14 §.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Lindesbergs kommun som fick laga kraft 15 maj 2019, utgör området landsbygd. Område som ytmässigt främst används för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter, men där också bostadsbebyggelse och obrukad mark (impediment) kan förekomma. Aktuellt planförslag bedöms därför vara förenlig med gällande översiktsplan.

Strandskydd

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret föreslog under 2023 positivt planbesked för ansökan om ändring av detaljplan. Kommunstyrelsen beslutade 2023-11-28 om positivt planbesked för ändring av *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 i Fellingsbro socken och kommun, Örebro län (Ao 4).*

Grundkarta

I och med att planändringen har gjorts som ett tillägg i befintliga plankartan till gällande detaljplan har ingen ny grundkarta använts. Fastighetsgränserna har en noggrannhet på 1.0 meter.

4.1 Undersökning enligt 6 kap, 6§ miljöbalken (1998:808)

En miljöundersökning har tagits fram som tillhörande handling till planförslaget.

Bedömningen av undersökningen är att en betydande miljöpåverkan inte föreligger vid ett genomförande av planförslaget samt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att ett genomförande av planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan har fattats 2025-03-13 genom delegation.

4.2 Riksintressen

Inga riksintressen berörs av ändringen och tillägget av gällande byggnadsplan.

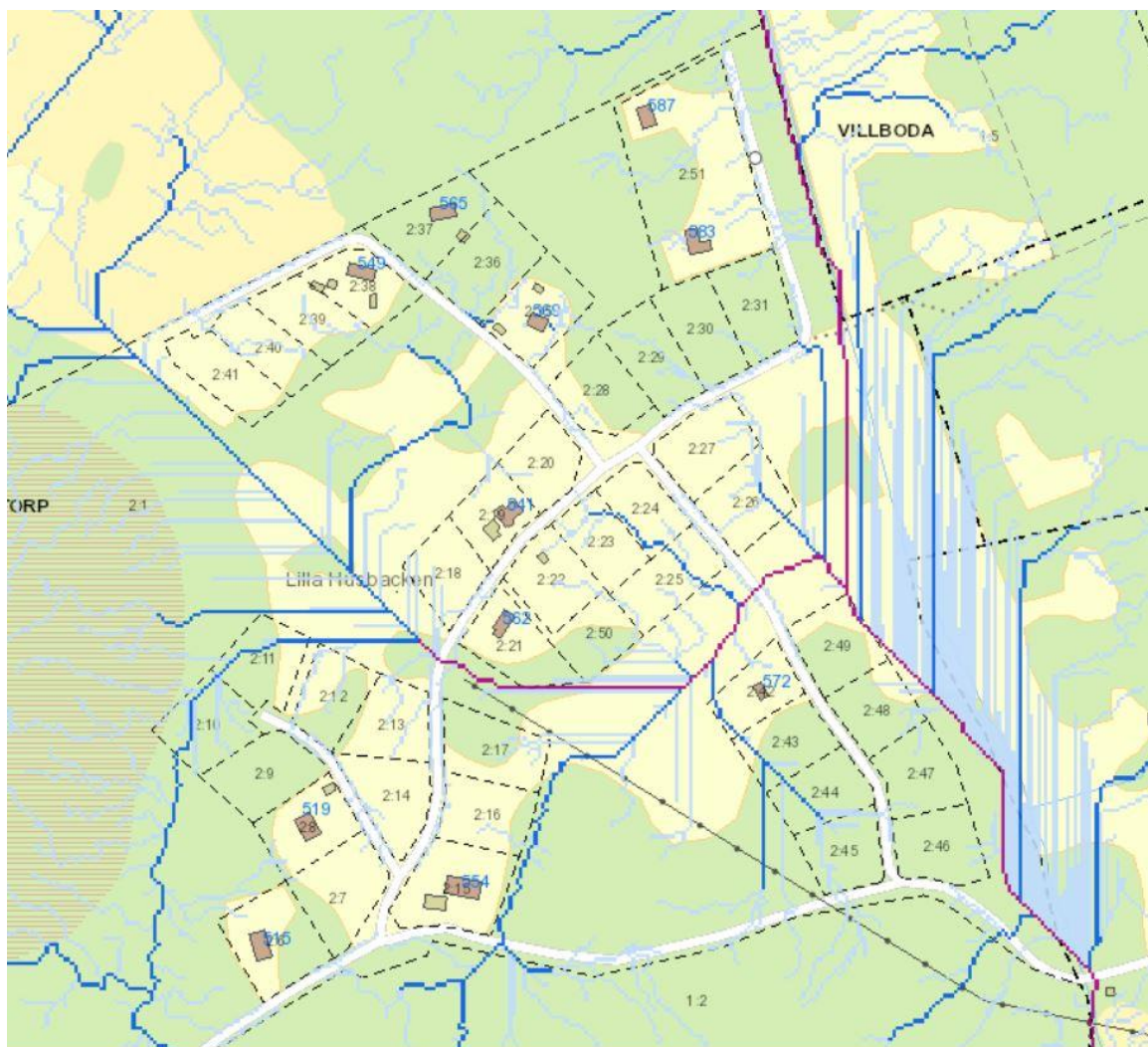
4.3 Miljö

Nedan beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför Lindesbergs kommuns verksamhetsområde för VA.

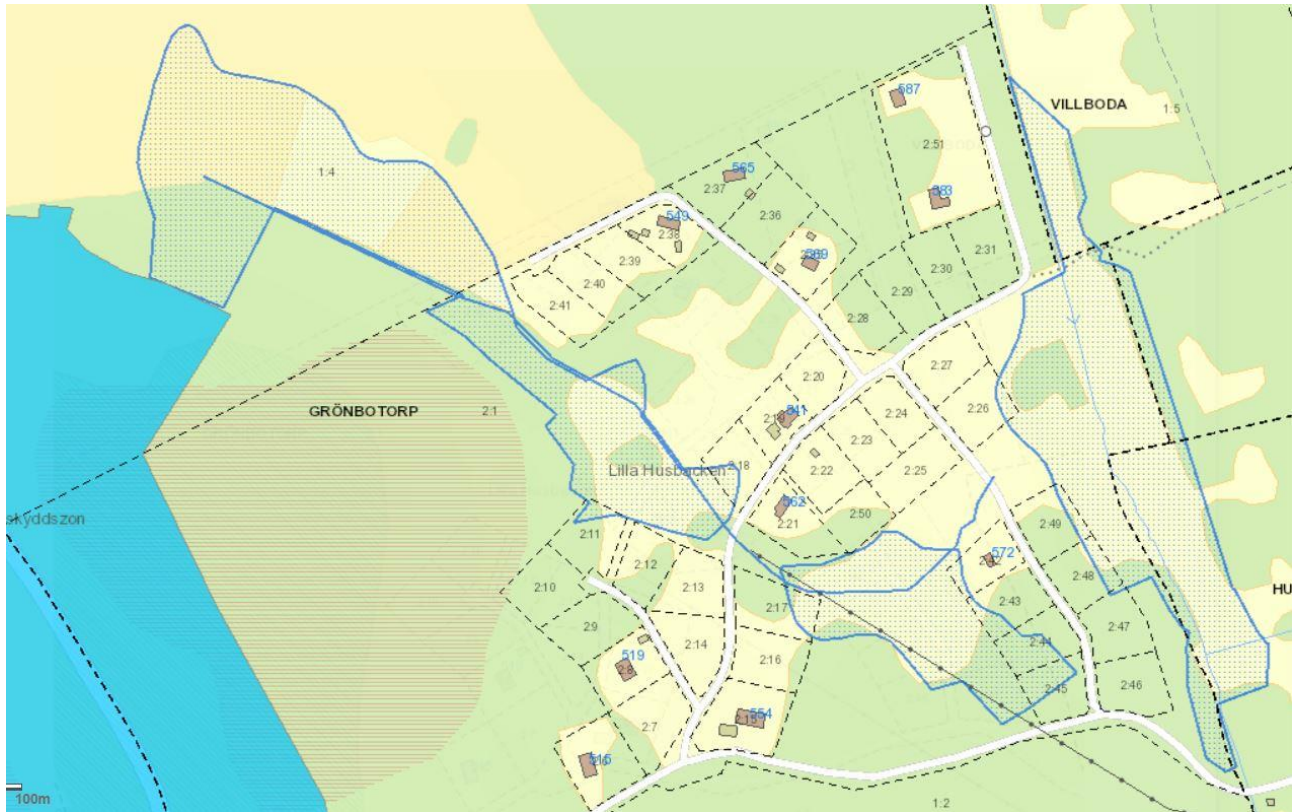
Flödesvägar för dagvatten redovisas i karteringen för planområdet där avrinningen till största del följer befintliga diken. Även lågpunkter överensstämmer till största del med flödesvägar i området.



Flödesvägar i och vid planområdet

4.4 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inom planområdet finns ett båtadsområde för ett markavvattningsföretag från 1949 (se fig). Markavvattningsföretaget bedöms inte att påverkas av ett genomförande av ändringar och tillägg till gällande byggnadsplan då förändringarna inte är betydande. Exploateringar får emellertid inte påverka flödena från området gentemot markavvattningsföretaget på ett sådant sätt som skulle strida mot bestämmelserna i tillståndet för markavvattningsföretaget utan att en omprövning först skulle ske.



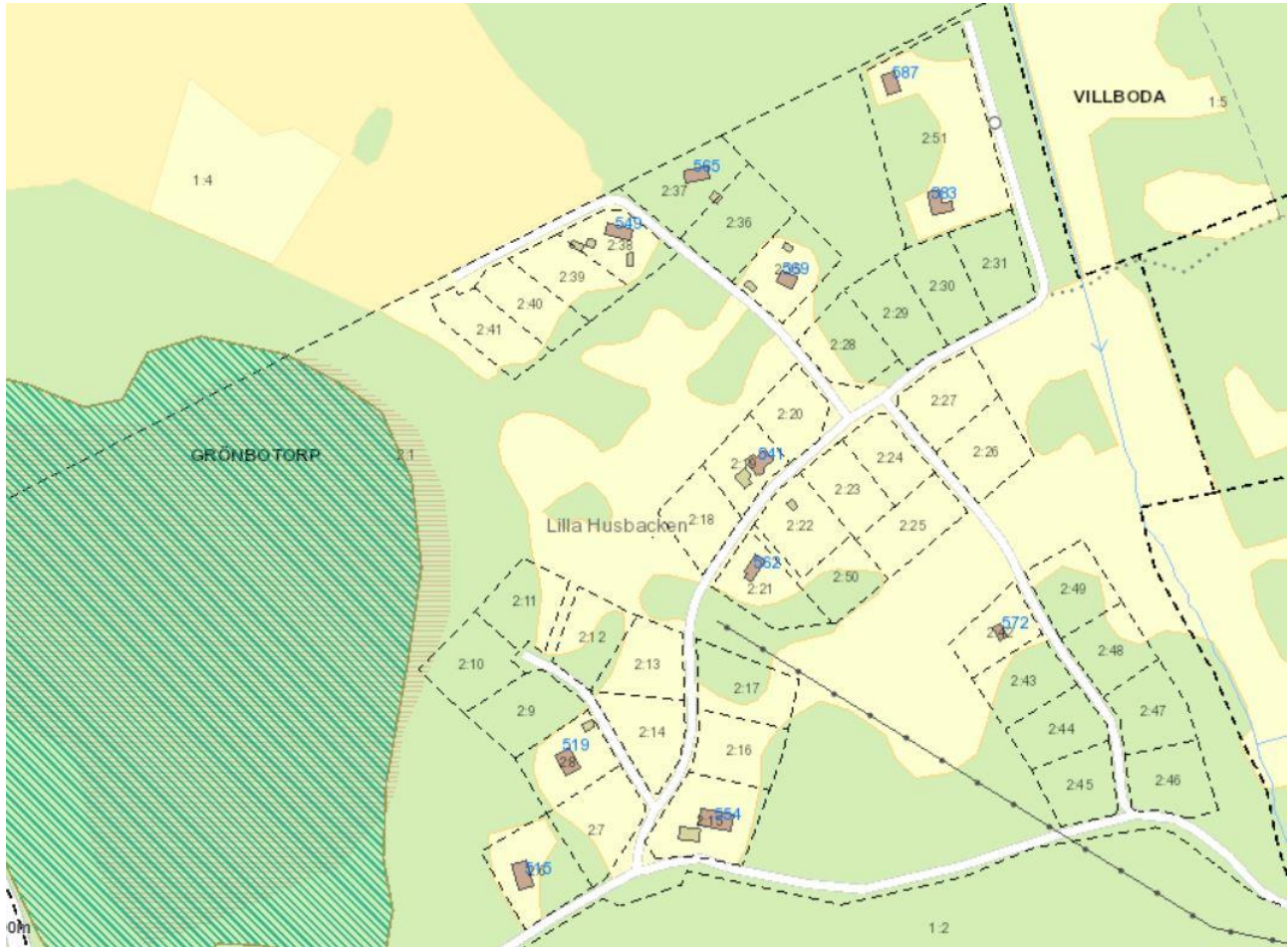
Blå-prickat område visar båtadsområdet för markavvattningsföretag, helblått område är del av sekundärskyddszon för vattenskyddsområde.

De västra delarna av den gällande byggnadsplanen berörs av en grundvattentäkt. Grundvattentäkten fick sitt nuvarande formella skydd som vattenskyddsområde 1978.

Naturmiljö

Ett större naturområde i gällande byggnadsplan är karterad som sumpskog.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka naturmiljöer då endast ytterligare en fastighet på kvartersmark ges möjlighet att exploateras utöver de befintliga redan bebyggda fastigheterna.



Grönt skrafferat område är karterat som sumpskog

4.5 Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Översvämningskartering visar att området ligger utanför beräknat högsta flöde.

Risk för ras och skred

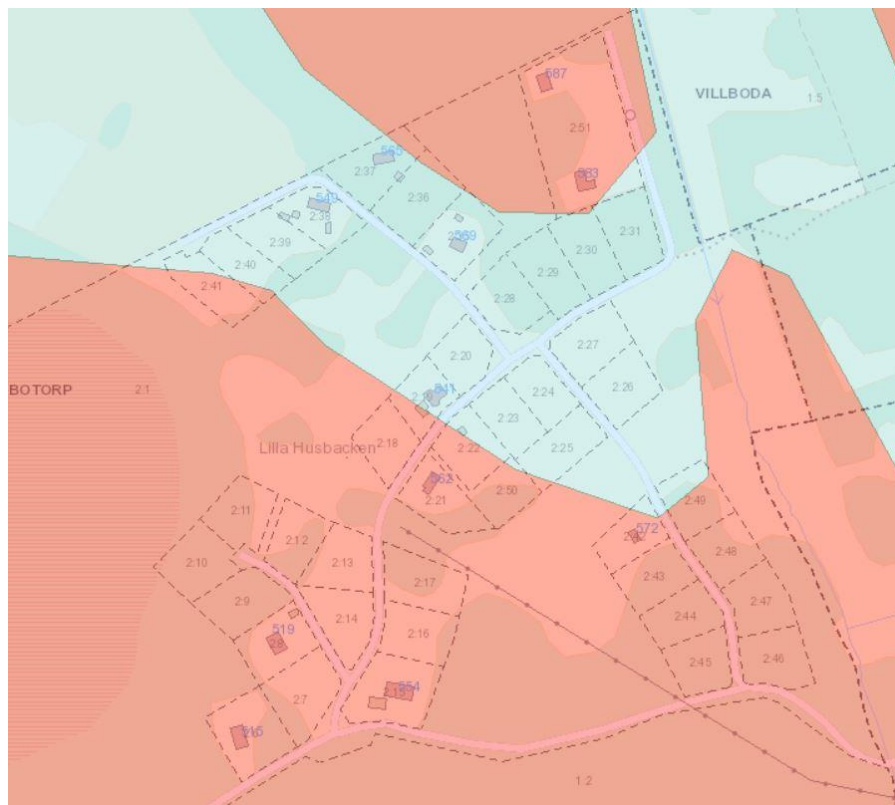
Enligt Statens geologiska instituts översiktliga kartmaterial över förutsättningar för skred (lera, silt) så förekommer vissa begränsade förutsättningar till ras eller skred inom området. Ingen av fastigheterna som ingår i ändringen av byggnadsplanen bedöms domineras av ett riskområde för ras eller skred. Ytterligare erforderliga geotekniska utredningar kan ändå komma att bli aktuella i samband med eventuell nybyggnation, marken bedöms dock i sin helhet lämplig för planens syfte.



Förutsättningar för ras och skred i finkornig jordart enligt SGI kartunderlag.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradkartering ligger ungefär hälften av planområdet inom normalvärde samt andra hälften på område som innebär ett högriskområde för markradon. Enligt tre tidigare radonmätningar låg samtliga värden under riktvärdet för inomhusluft 200 Bq/m³.



4.6 Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 förekommer främst glacial lera och sandig morän, blockighet förekommer i en del av området som består av sandig morän. Ett mindre område består även av kärrtorv.



Jordartskarta från SGU (www.sgu.se)

4.7 Befintligt bebyggelseområde

Bebyggelsen karaktäriseras av småhusbebyggelse vilken domineras av mindre sommarstugor. Utöver sommarstugorna finns enbostadshus, ett äldre hus har manstradstak. Bostadsområdet har utformats med en organisk bebyggelsestruktur där bebyggelsen anpassats till områdets naturliga topografi. Befintlig bebyggelse utgörs av småhus med upp till 1,5 plan i varierande i färgskala och material. Många av fastigheterna har idag en eller flera komplementbyggnader. Vägarna i och till området består av grusvägar med enskilt huvudmannaskap. Uppskattningsvis nyttjas 7st. av fastigheterna som permanentboende medan resterande är fritidsboenden.



Exempel på bebyggelse i området där både friliggande bostadshus samt mindre fritidshus förekommer

4.8 Teknisk infrastruktur

Vid områdets bebyggda västra del finns en transformator. Fastigheter försörjs med el via luftledning i området.



Befintlig transformator i områdets västra del

Vattenförsörjning och avlopp

Byggnadsplanen ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Närmaste verksamhetsområde för både vatten och avlopp är i Rockhammar ca 4,5 km söder om aktuellt område. I Pilkrog, cirka 2,5 km norrut finns ett verksamhetsområde för enbart vatten. Medparten av de bebyggda fastigheterna inom området har enskilt vatten och avlopp, dock saknar ett par av fritidshusen enskilt vatten och avlopp. Inga brunnar är upptagna i SGU:s kartsikt över brunnar. I planbeskrivningen till byggnadsplanen anges emellertid att det finns tre befintliga vattentäkter i eller vid planområdet. Vidare beskrivs att vättnets beskaffenhet är fullt tillfredsställande för det avsedda ändamålet efter att ha analyserats.

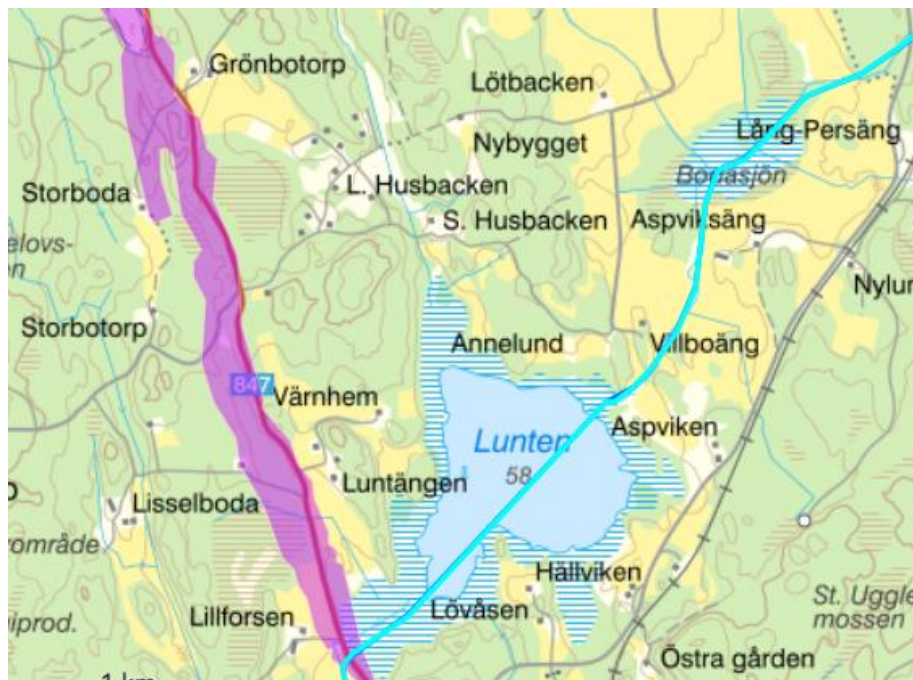
Gator och övrig allmänplatsmark

Gatunätet i området består av grusade vägar, park eller plantering enligt byggnadsplanen utgörs av naturmark. Huvudmannaskapet för allmänplats är enskilt (Grönbotorp GA:1) där huvudmannen utgörs av *Lilla husbackens samfällighetsförening*.

4.9 MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En norm anger en lägsta tillåten nivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Närmaste avrinningsområde från planområdet är Västansjöbäcken från Björken till inloppet i Sällingsjön.



Karta över del av Västansjöbäcken från Björken till inloppet i Sällingsjön i blått, del av Fellingsbroåsen, Grönbotorpområdet i rött.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen för vattendraget Västansjöbäcken från Björken till inloppet i Sällingsjön otillfredsställande, samt att de uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk status till följd av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. Halterna för dessa ämnen är överskridande i samtliga av Sveriges vattenförekomster. Ett undantag i form av mindre strängt krav har därmed satts för kvicksilver (Hg). Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE660562-148273	Västansjöbäcken från Björken till inloppet i Sällingsjön	otillfredsställande	god ekologisk status 2027	uppnår ej god	god kemisk ytvattenstatus

De förändringar som planförslaget medför bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Västansjöbäcken från Björken till inloppet i Sällingsjön på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. I första hand beror det på de krav som ställs på enskilda avlopp samt att dessa krav säkerställs genom tillsyn.

Ändringen av byggnadsplanen medför att endast ett fåtal fastigheter ges möjligheten att kunna byggas ut vilket i sin tur innebär att den totala ökningen av enskilda avlopp måste ses som marginell samt är geografiskt starkt reglerad.

Den generella bedömningen för området är att normal skyddsnivå bör kunna tillämpas med reningskrav på BOD 90% och Fosfor 70% för rening av avlopp.

Ändringar och tilläggen (ÄDP) till byggnadsplanen bedöms inte medföra någon påverkan på recipienterna eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. ÄDP öppnar upp för att området endast till en marginell grad byggs ut, vilket då kan orsaka endast en mindre ökning avrinning av dagvatten från området.

4.10 GRUNDVATTEN

Det finns en grundvattenförekomst *Fellingsbroåsen, Grönbotorpområdet* väster om planområdet. Kemisk och kvantitativ status för angränsande *Fellingsbroåsen, Grönbotorpområdet* är god.

4.11 FORNLÄMNINGAR

I planområdet finns en möjlig lämning L1981:2405 lägenhetsbebyggelse

Med RAÄ-nummer: Fellingsbro 605:1. Lämningen är beskriven som bebyggelselämningar, sentida, inom ett område av 110-25-40 m(Ö-V), bestående av 1 husgrund till boningshus i den Ö delens samt rester av grunder till uthus i den V delen (V om väg). På området är en ny villa byggd ca 12 m SV om f d boningshuset. Emellertid anges att beskrivningen inte är kvalitetssäkrad samt att information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.



Urklipp från Fornsök, blått område innebär möjlig lämning

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om en exploatör skulle påträffa fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen och Länsstyrelsen ska underrättas.

Ingrepp i fornlämning regleras i Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen samt vilken part som ska bekosta eventuella undersökningar och utredningar. Boverket anger att om det planerade arbetsföretaget omfattar ett större markområde bekostas utredningen av exploatören. Vad som menas med "större område" finns inte preciserat, men enligt praxis har en gräns om ca 10 000 m² vanligen tillämpats.

4.12 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Vägar inom området förvaltas genom Lilla husbackens samfällighetsförening som är huvudman för den befintliga gemensamhetsanläggningen Grönbotorp GA:1.

Gemensamhetsanläggningen kommer inte att påverkas av ÄDPn. Generellt sett så sker omprövning endast om nya fastigheter avstyckas eller tillkommer inom området, med behov av delaktighet i gemensamhetsanläggningen. Förändring av andelstal, in- eller utträde ur gemensamhetsanläggningen sker genom Lantmäteriets godkännande.

4.13 SERVITUT OCH ÖVRIGA RÄTTIGHETER

Inga servitut eller rättigheter påverkas av en ÄDP av byggnadsplanen.

Rättigheter inom området kan annars förändras eller vid behov omprövas genom lantmäteriförrättningar.

5 EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Ändring av den gällande byggnadsplanen (ÄDP) innebär inte några ekonomiska åtaganden för kommunen. Utifrån nuvarande kunskapsläge samt praxis bedöms inte på grund av hänsyn för människors hälsa eller miljön, enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster, det anordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang eftersom vattenförsörjning och avlopp är enskilda samt att antalet fastigheter som berörs understiger 20 st.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Det kommunala arbetet med upphävande av detaljplanen bekostas till fullo av privat fastighetsägare inom aktuellt område. Ingen planavgift kommer således att tas ut vid bygglov eller vid något annat tillfälle

All kommande byggnation och övriga åtgärder inom området bekostas privat. Nya bygglov ska prövas utifrån gällande regler i plan- och bygglagen.

Avtalsfrågor avseende genomförandefrågor är inte heller aktuella.

5.1 Fastigheter

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget möjliggör för en största tillåtna byggnadsarea upp till 300 kvm per fastighet inom planområden. Komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt tillåts uppföras därutöver upp till 100 kvm inom samma fastighet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8.0 meter för huvudbyggnad. Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnader, garage, uthus och dylikt är 6,5 meter. Planbestämmelsen reglerar bebyggelsens höjder och placering så att planenligt utgångsläge i större utsträckning kan uppnås. Planområdenas storlekar överensstämmer med fastigheternas storlek förutom för Grönbotorp 2:51 som har två avgränsningar för planområden, med omnämnd fastighet undantagen så varierar fastigheternas storlekar i området mellan ca 1500-2500 kvm.

Det innebär en tillåten exploateringsgrad med komplementbyggnader är inräknade mellan ca 16-27 % beroende på fastighetens storlek.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder berörs av ett genomförande av planförslaget.

Grönområde

Ingen grönyta på allmän plats berörs.

En viss minskning av befintlig grönyta på fastigheter kan väntas i samband med ett genomförande av planförslaget som medger större komplementbyggnader än befintlig detaljplan. Maximalt kan dock endast 300 kvm+ 100 kvm av tomtytan föras med byggnadsyta. Detta medför att merparten av tomtytan troligtvis kommer att lämnas obebyggd för exempelvis gräsyta eller natur.

Landskapsbild

Området bedöms inte som känsligt ur ett kulturvärdesperspektiv då inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns i närområdet.

5.2 Miljö

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen i ett tidigt skede enligt 5 kap 11 a§ i plan- och bygglagen och 6 kap miljöbalken ta ställning till om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild inledande undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga till detaljplanen. Om detaljplanen i den inledande undersökningen konstateras medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Undersökning

Vid bedömning av den inledande undersökningen har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter.

Den inledande undersökningen innehåller en checklista som bland annat utgår från miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökning med tillhörande checklista är framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras. Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg och miljönämnden 2025-03-13.

Dagvatten

Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheterna kan få något större andel hårdgjord yta vilket bedöms ha endast en marginell påverkan på dagvattnet.

5.3 Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte påverkar luftkvaliteten överhuvudtaget.

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för buller.

5.4 Hälsa och säkerhet

Ras och skred

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte utgör någon risk för ras och skred. Området är flackt och området är redan utbyggt idag.

6 Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då ändring av detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden avser endast de bestämmelser som tillhör ändringen av gällande *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheten Grönbotorp 2:1 och en del av fastigheten Grönbotorp 1:11 (Ao 4)*.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen planändring innebär inga fastighetsrättsliga förändringar eller åtgärder och har ingen påverkan på befintliga fastighetsgränser.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Eventuell nödvändig flytt eller utbyggnad av VA-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan exploatören och Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

6.3 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd mars - april 2025.

Granskning april 2025.

Antagande maj 2025.

7 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Isabella Lohse
Enhetschef

Kjell Jansson
Planarkitekt