Innehållsförteckning

Illustrationen visar en möjlig utformning i enlighet med detaljplanens bestämmelser

- Grönområde
- Befintliga byggnader
- Nya byggnader
- Vägområde
- Hårdgjord yta
- bil

0 50 100 150

Skala: 1:1500
Utskriftsformat A3

Grundkarteinformation

- Plangräns
- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Hackan 2 m.fl. Fastighetsbeteckning
- Bostadshus resp. uthus karterade efter huslivet
- Offentlig byggnad/Industri
- +77.40 Punkthöjd
- Transformatorstation
- Körbanans kant
- Gång- och cykelväg
- Järnväg
- Höjdkurva
- Kyrka
- Stödmur
- Slänt
- Dike

Grundkarta är upprättad ur Lessebo kommuns primärkarta, 2023-03-21
Koordinatsystem i plan: SWEREF99_15_00
Höjdsystem: RH 2000

Orienteringskarta

GRANSKNINGSANDLING
Detaljplan för fastigheten
HACKAN 2 M.FL.
Lessebo samhälle
Lessebo kommun
Kronobergs län

	Beslutsdatum	Instans
Samråd 2023-02-20		SBN
Granskning 2023-04-17		SBN
Antagande		KS
Laga kraft		KS

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Conny Axelsson
Samhällsbyggnadschef

Lessebo kommun

Diarienummer: SBN 2022/286
Diarienummer: KS 2022/393
Upprättad: 2023-03-22

Akt 0761-P2023/7

Lessebo kommun

Diarienummer	SBN 2022/286
Diarienummer	KS 2022/393
Planens beteckning	-
Påbörjad	2023-01-30
Antagen av KS	2023-08-15
Laga kraft	2023-09-12
Genomförandetid	5 år

Detaljplan för Hackan 2 m.fl.

Lessebo kommun, Kronobergs län

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Planförfattare: Sayf Noel
Lagakrafthandling, 2023-09-12

Så här görs en ny detaljplan

UPPDRAG – En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och vid positivt planbesked tas beslut om att påbörja en detaljplan.

SAMRÅD – Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos samhällsbyggnadsnämnden skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING – Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planförslaget revideras utifrån de ändringar som synpunkterna medför till. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

ANTAGANDE – Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunstyrelsen.

ÖVERKLAGANDE – Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT – Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 DETALJPLANENS SYFTE 6

1.1 SYFTE 6

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 6

2.1 HELA DETALJPLANEN 6

2.1.1 GEOGRAFISKT LÄGE OCH AREAL 6

2.2 GENOMFÖRANDETID 7

2.3 ALLMÄN PLATS 7

2.3.1 HUVUDMANNASKAP 7

2.4 KVARTERSMARK 7

2.5 VARFÖR EN NY DETALJPLAN VALTS 7

2.6 BEFINTLIGT 7

2.7 ÄRENDEINFORMATION 14

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 14

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 14

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 14

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 14

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 16

4.1 KOMMUNALA 16

4.1.1 DETALJPLAN 16

4.1.2 PLANPROGRAM 17

4.1.3 PLANBESKED 17

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN 17

4.2 REGIONALA 18

4.3 RIKSINTRESSEN 18

4.3.1 NATURVÅRD och friluftsliv 18

4.3.2 KULTURMILJÖVÅRD 18

4.3.3 TRAFIKKOMMUNIKATION 19

4.3.4 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION 19

4.3.5 TOTALFÖRSVAR 19

4.3.6 SKYDDADE VATTENDRAG 19

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 19

4.4.1 JORDBRUKSMARK 19

4.4.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN 19

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER 19

4.5.1 LUFT 20

4.5.2 VATTEN 20

4.5.3 BULLER 21

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN 22

4.7 MILJÖ 22

4.7.1 STRANDSKYDD 22

4.7.2 DAGVATTEN 22

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET 22

4.8.1 RISK FÖR OLYCKOR 22

4.8.2 OMGIVNINGSBULLER 22

4.8.3 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED 22

4.8.4 FÖRORENAD MARK 23

4.8.5 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING 23

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 24

4.10 KULTURMILJÖ 25

4.10.1 ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR *25*
4.11 FYSISK MILJÖ 25
4.12 SOCIALA 28
4.12.1 LEK OCH REKREATION *28*
4.13 TEKNIK 28
4.13.1 VATTEN OCH AVLOPP *28*
4.13.2 EL, FIBER, TELE OCH VÄRME *28*
4.14 SERVICE 28
4.14.1 OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE *28*
4.15 TRAFIK 28
4.15.1 BILTRAFIK *28*
4.15.2 GÅNG- OCH CYKELVÄG *28*
4.15.3 KOLLEKTIVTRAFIK *28*

5 PLANERINGSUNDERLAG 29

5.1 KOMMUNALA 29
5.1.1 DETALJPLAN *29*
5.1.2 GRUNDKARTA *29*
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN *29*
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) *29*
5.2 UTREDNINGAR 29
5.3 REGIONALA 30

6 KONSEKVENSER 30

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 30
6.2 NATUR 30
6.2.1 GRÖNOMRÅDE *30*
6.2.2 FRIYTOR OCH LEK *30*
6.2.3 LANDSKAPSBILD *30*
6.3 MILJÖ 33
6.3.1 MILJÖBEDÖMNING *33*
6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) *33*
6.3.3 DAGVATTEN *34*
6.3.4 VATTENSKYDDSOMRÅDE *34*
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER 34
6.4.1 LUFT *34*
6.4.2 VATTEN *34*
6.4.3 BULLER *34*
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 35
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER *35*
6.5.2 ÖVERSVÄMNING *35*
6.5.3 OLYCKOR *35*
6.5.4 EROSION, RAS OCH SKRED *35*
6.5.5 RADON *35*
6.6 SOCIALA 35
6.6.1 BARNPERSPEKTIVET *35*
6.7 RIKSINTRESSE 36
6.7.1 NATURVÅRD, KULTURMILJÖVÅRD OCH FRILUFTSLIV *36*
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 36
6.8.1 JORDBRUKSMARK *36*
6.9 TRAFIK 36
6.9.1 MOTORTRAFIK *36*
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK *36*
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR 36

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 36

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 36
7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 36
7.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser 36
7.2.2 Förändrad fastighetsindelning 37
7.2.3 Rättigheter 37
7.3 TEKNISKA FRÅGOR 39
7.3.1 Tekniska åtgärder 39
7.3.2 Utbyggnad allmän plats 39
7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp 39
7.3.4 Parkering 39
7.3.5 AVFALLSHANTERING 39
7.3.6 POSTHANTERING 39
7.3.7 RÄDDNINGSTJÄNSTENS BEHOV 39
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR 40
7.4.1 Planekonomisk bedömning 40
7.4.2 Planavgift 40
7.4.3 Gemensamhetsanläggningar 40
7.4.4 Drift allmän plats 40
7.4.5 Drift vatten och avlopp 40
7.4.6 Gatukostnader 40
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR 41
7.5.1 Exploateringsavtal 41
7.5.2 Tidplan 41
7.5.3 ANSVARSFÖRDELNING 41
7.6 KULTURVÄRDEN 41
7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 41
7.8 MEDVERKANDE 41

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att uppdatera områdets markanvändning så att den stämmer överens med dagens verkliga situation. Detaljplanen syftar även till att pröva möjligheten att förtäta med bostäder och vård för del av fastigheten Lessebo 9:1. Planens flexibilitet syftar till att tillskapa utvecklingsmöjligheter överlång tid.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 GEOGRAFISKT LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala Lessebo, Lessebo tätort, nordöst om grundskolan Bikupan. I norr/nordväst och nordöst angränsar området till Odengatan. I väster till Vikingagatan, i öster till Åkerhultsvägen och i söder till Rasthagsvägen. Planområdets areal uppgår till cirka 5,6 hektar.

Lokalisering av planområdet i en tätortsöversikt – Lessebo.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år, räknat från den dag planen fått laga kraft. Efter genomförandetiden har fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter dock att gälla tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

2.3 ALLMÄN PLATS

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark till B-Bostäder, C-Centrum, D-Vård, S_1-Föskola och E_1-Transformatorstation. Detaljplanen reglerar kvartersmark enligt olika kombinationer av ovan användning, där den första beteckningen på plankartan är den huvudsakliga. Markanvändningarna visas med olika färger på plankartan men om de kombineras med andra användningar visas den huvudsakliga användningens färg i stället.

2.5 VARFÖR EN NY DETALJPLAN VALTS

En ny detaljplan för området motiveras med att detaljplanerna anpassas efter redan befintliga förhållanden. Inom planområdet finns idag flera pågående/planstridiga verksamheter som kommit till stånd genom så kallade tidsbegränsande bygglov. Detta har fått till följd att några av de befintliga verksamheterna är på att gå ut och att det inte är juridiskt möjligt att besluta om någon förlängning av bygglovet, trots att det finns ett fortsatt behov av verksamheten. Avsikten med planförslaget är därför att möjliggöra fler typer av markanvändningar än vad de gällande detaljplaner medger. Detta så att ett centralt beläget kvarter kan nyttjas mer flexibelt över en längre tidsperiod. En uppdatering av planbestämmelserna (byggnadshöjd, byggrätt med flera) ger även större möjlighet att kunna använda berörda fastigheter för fler ändamål. Platsens centrala läge i Lessebo samt tillgängligheten till kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service motiverar en högre exploatering.

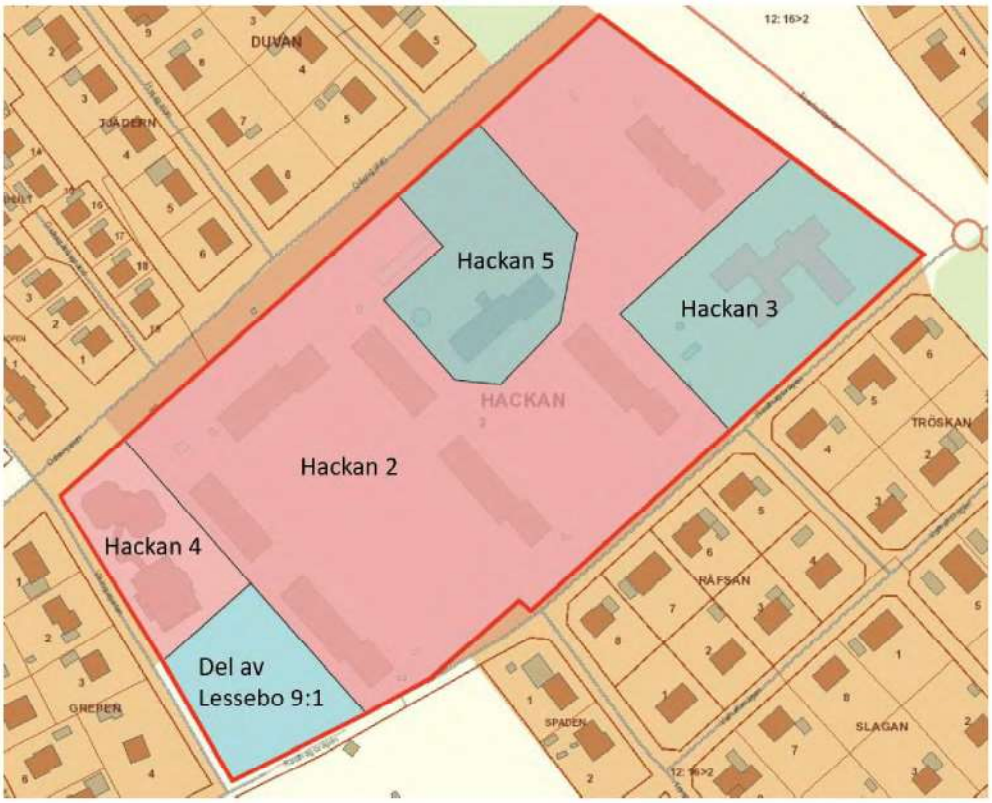
2.6 BEFINTLIGT

Planområdet består av fem fastigheter. Hackan 2 och 4 ägs av Lessebohus AB och Hackan 3 och 5 samt del av Lessebo 9:1 ägs av Lessebo kommun. Planområdet är idag delvis bebyggt med blandade funktioner och karaktär på byggnader. I planområdet finns idag 7 stycken flerbostadshus i två till tre våningar med inredd vind och källare, uppförda runt en gemensam innegård. Flerbostadshusen har tegelfasader med räfflat gult och rött tegel och taket utgörs av gråa tegelpannor med detaljer i svart plåt. Fönster och knutar är målade i vitt. Byggnaderna uppfördes 1966 och 1972 och innehåller totalt 138 hyreslägenheter. I vissa byggnader pågår också idag verksamheter i bottenplan som till exempel frisör- och sminkbutik. I anslutning till flerbostadshusen finns enstaka komplementbyggnader och ett erforderligt antal parkeringsplatser som främst nyttjas av boende på flerbostadshusen, personal till vårdverksamheter och andra besökare till området.

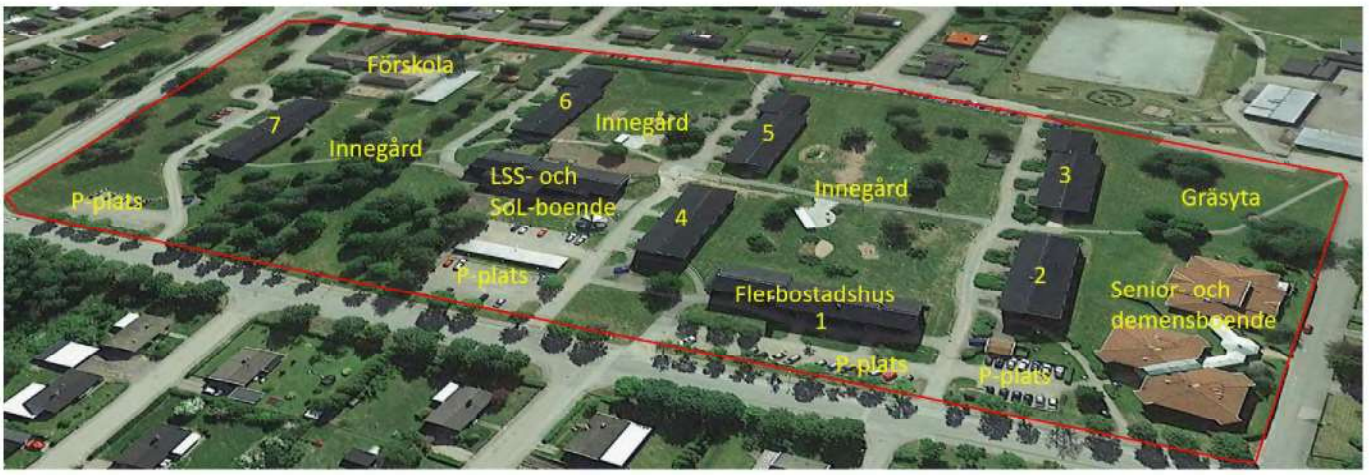
Förutom flerbostadshusen finns även två fristående byggnader i två till tre våningar som idag används för vårdverksamhet (LSS-, SoL-, Senior-, och Demensboende) samt tillhörande gemensamhetslokaler/kontor och utemiljö. Dessutom finns en kommunal förskola ”förskolan Stallet” samt verksamheten tillhörande förskolegård/anordningar. I planområdets nordvästra hörn finns en nätstationsbyggnad som planläggs som transformatorstation. De kvarvarande markytor som finns runt eller mellan byggnaderna består utav anlagda gräsytor, rabatter, buskage och något enstaka träd i olika ålder och av olika storlek.

I den södra delen av planområdet finns även en mindre gräsyta som idag omfattas av ändamål för park eller plantering och föreslås ändras till bostads- och vårdändamål. Den används idag främst som passage från flerbostadshusområdet till skolan, Bikupan och någon anlagd park- och lekutrustning är inte iordningsställd i den aktuella markytan.

Direkt utanför planområdet står en trädrad av oxel längs med Odengatan. Denna är troligtvis klassad som en allé och är därmed ingår i det generella biotopskyddade. Planens genomförande bedöms inte påverkan allén.



Bilden visar markinnehav och planområdet är markerad med röd linje.



Bilden beskriver vad planområdet består av idag.

Bilden visar gräsytan som idag används som passage med skolan Bikupan i bakgrunden.

Bilderna visar flerbostadshusen i kvarteret Hackan.

Bilden visar Senior- och demensboende.

Bilden visar LSS-boende och SoL-boende.

Bilden visar förskolan Stallet.

Bilden visar trädallé längs med Odengatan.

2.7 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och upprättas med ett standardförfarande. Ett standardförfarande innebär att planen antas i kommunstyrelsen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder: Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning samt att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Inom området för bostäder får boende av varaktig karaktär uppföras. Även bostadskomplement ingår i användningen.

D – Vård: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för befintliga verksamheter att utvecklas. Eftersom det redan bedrivs vård på platsen bedöms marken som lämplig för detta ändamål även i fortsättningen.

S_1 – Förskola: Motiv till användningen är att bekräfta befintlig markanvändning för förskoleverksamhet. Motiv till att användningen preciserar är för att utemiljön inom planområdet är begränsad och inte lämpar sig för grund- eller gymnasieskola.

C – Centrum: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för befintliga verksamheter i flerbostadshusen att utvecklas för att bättre överensstämma med hur fastigheterna används idag. Centrum är en bred användning och kan rymma många olika typer av verksamheter till exempel, kafé, restaurang, kontor och butiker. Detta är dock inget krav i detaljplanen, utan endast en möjlighet att använda byggnaderna på olika sätt.

E_1 – Transformatorstation: Starkströmsföreskrifter gäller. Inom området får inte brännbart upplag ställas upp. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e_1 – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet: Den här bestämmelsen styr bebyggandets omfattning så att både befintligt förhållande bekräftas men också att ny bebyggelse tillåts där det har bedömts lämpligt.

e_2 – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet: Den här bestämmelsen styr bebyggandets omfattning så att både befintligt förhållande bekräftas men också att ny bebyggelse tillåts där det har bedömts lämpligt.

h_1 – Högsta nockhöjd är 9 meter: Tidigare regleringar av höjd i gällande stadsplaner har varit våningsantal och byggnadshöjd. Regleringen syftar till att översätta befintliga regleringar och säkerställa aktuell nockhöjd. Istället för att reglera höjden på byggnader med byggnadshöjd regleras höjden med nockhöjd, vilket därmed motsvarar befintliga höjder med några decimeters marginal så att inte redan uppförda byggnader blir planstridiga. Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där delar som sticker upp över taket som skorstenar, ventilationsdon etc. inte räknas in.

h_2 – Högsta nockhöjd är 14 meter: Bestämmelsen reglerar befintliga byggnaders nockhöjd och säkerställer att ev. tillbyggnad och nybyggnad förhåller sig till befintliga strukturen och befintliga byggnader i närområdet. Byggnadernas läge ger också goda förutsättningar att använda solceller eller solfångare

h_3 – Högsta nockhöjd är 17 meter: Bestämmelsen regler en nockhöjd om 17, meter vilket stämmer överens med de befintliga flerbostadshusens höjder och följer befintlig bebyggelse. Byggnadernas läge ger också goda förutsättningar att använda solceller eller solfångare på taket.

h_4 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 6 meter: Bestämmelsen reglerar en lägre nockhöjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader på fastigheterna för att säkerställa att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär.

o_1 – Minsta takvinkel är 30 grader: Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark): Ett avstånd på 4,5 meter till angränsande grannfastigheter till planområdet är säkerställt genom bestämmelsen om prickmark för att undvika problem med insyn och försämrat ljusinsläpp. Bestämmelsen säkerställer också tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

b_1 – Maximalt 50% av fastighetsaren inom användningsområdet får hårdgöras: Syftet med bestämmelsen är att begränsa den hårdgjorda ytan inom planområdet och på så sätt skapa goda förutsättningar för att hantera dagvatten på ett lämpligt sätt.

a_1 – Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet: För hela planområdet gäller utökad marklovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet är att kommunen ska kunna säkerställa att bestämmelser om minsta ytor för genomsläpplig mark följs även när åtgärder som i vanligt fall inte kräver bygg- eller marklov vidtas.

u_1 – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintliga underjordiska ledningar som finns inom kvartersmark inte påverkas. Syftet med bestämmelsen är att ett markområde

reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar underhåll av allmännyttiga ledningar.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Planområdet berörs av två stadsplaner och en detaljplan. För fastigheterna Hackan 2 och 5 gäller förslag till ändring av stadsplan för områden belägna vid Odengatan (kv. Hackan m.fl.) i Lessebo köping (07-LEO-317 B), lagakraftvunnen den 17 juli 1963. Stadsplanen medger bostadsändamål (B) i högst tre våningar (III), parkeringsändamål (P), garageändamål (G) samt område för park eller planering. Högsta byggnadshöjd är satt till 10,6 meter för en del och 7,6 meter för den andra delen. Vind får inredas för bostadsändamål och källare får anordnas. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader från horisontalplanet. Fastighetens byggrätt är begränsad med prickmark. Prickmarkerat område får inte bebyggas.

För fastigheterna Hackan 4 och del av Lessebo 9:1 gäller detaljplan för del av kv. Hackan i Lessebo samhälle (0761-P95/4 B), lagakraftvunnen den 16 november 1995. Detaljplanen medger bostadsändamål (B) i högst två våningar (II) samt parkändamål. Högsta byggnadshöjd är satt till 7,6 meter. Tillåten byggnadsarea är reglerad genom bestämmelse att mark inte får bebyggas (prickmark).

För fastigheterna Hackan 2 och 3 gäller förslag till ändring av stadsplanen för området nordost om kv. Hackan i Lessebo köping (07-LEO-401 B), lagakraftvunnen den 8 mars 1968. Stadsplanen medger bostadsändamål (B) i högst tre våningar (III), parkeringsändamål (P) och garageändamål (G). Högsta byggnadshöjd är satt till 10,6 meter för en del och 7,6 meter för den andra delen. Vind får inredas för bostadsändamål och källare får anordnas. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader från horisontalplanet. Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Prickmarkerat område får inte bebyggas.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare gällande stadsplaner/detaljplaner att gälla inom planområdet. Delar av befintliga planer som sträcker sig utanför planområdet fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Gällande planer för aktuellt planområde. Svarta linjer visar aktuellt planområdes ungefärliga läge.

4.1.2 PLANPROGRAM

Kommunen har inte funnit det nödvändigt att ta fram ett särskilt planprogram för området.

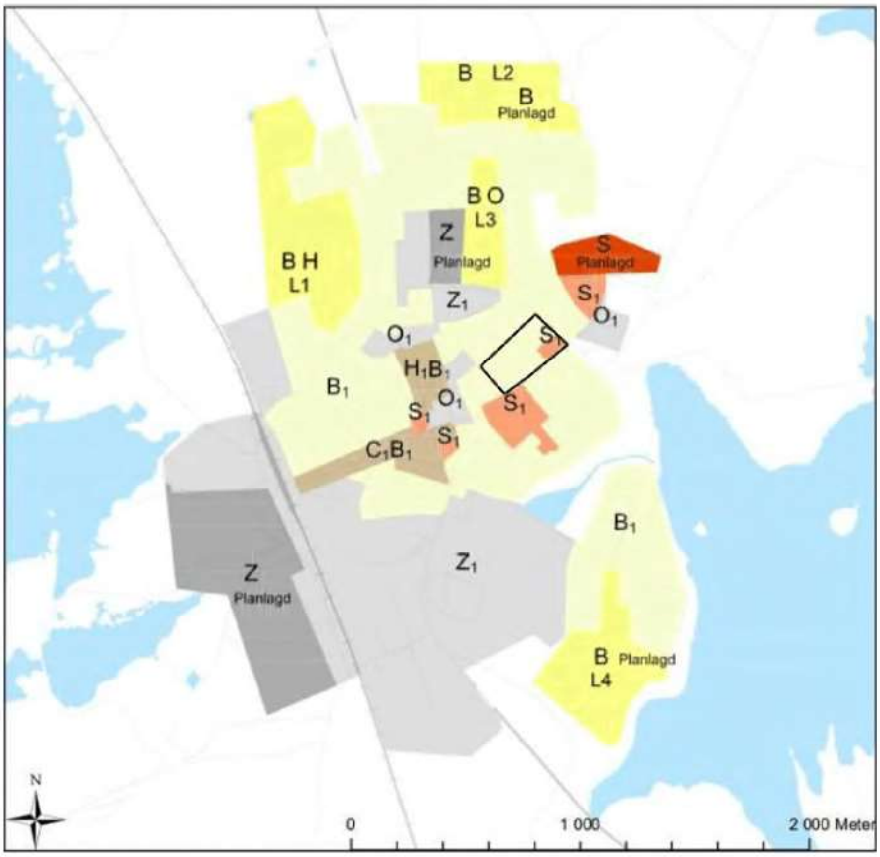
4.1.3 PLANBESKED

Enligt kommunstyrelsens beslut 2022-12-06, § 253 ska ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Hackan 2 m.fl. tas fram.

4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Lessebo kommun (2018) pekar ut det aktuella planområdet som ”befintliga bostäder och befintlig skola”. Då området inte är utpekat för centrumbebyggelse och vårdändamål strider förslaget mot gällande översiktsplan. I översiktsplanen finns ingen ytterligare beskrivning av det område som planförslaget berör, utan det är endast utpekat i en markanvändningskarta över Hovmantorps samhälle. Enligt Boverket är det inte alltid möjligt att avgöra om det är en bostads eller vård enbart utifrån vad verksamheten kallas. Domstolarna har i praxis gjort bedömningarna bland annat utifrån hur stort vårdinslaget är och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Ett visst vårdinslag kan dock enligt praxis rymmas inom B-Bostäder. Bedömningen är att avvikelsen är motiverad utifrån att marken inom planområdet redan och är sedan lång tid tillbaka i anspråk för centrumbebyggelse och vårdverksamheter. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden. Området har ett läge som lämpar sig bra för vård- och centrumbyggande, nära Lessebo centrum med både kommunal och kommersiell service samt bra

kommunaktioner. Området är visserligen inte utpekat i gällande översiktsplan men då området redan varit ianspråktaget har det inte varit aktuellt att diskutera som utbyggnadsområde. Planförslaget tillåter flera olika användningar vilket skapar en flexibilitet och kan generera en funktionsblandning i området och ett flexibelt innehåll i bebyggelse. De användningsslag som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera och därför bedöms planförslaget kunna genomföras inom ramen för översiktsplanens intentioner.



Markanvändningskarta, från gällande översiktsplan, där planområdet B_1S_1, är utpekat.

4.2 REGIONALA

Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i den här planbeskrivningen.

4.3 RIKSINTRESSEN

4.3.1 NATURVÅRD OCH FRILUFTSLIV

Inga riksintressen för naturvård och friluftsliv berörs av gällande detaljplan.

4.3.2 KULTURMILJÖVÅRD

Området berörs inte av kulturreservat och har inte någon annan värdefull kulturmiljö. Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö, inrymmer inga byggnadsminnen eller andra möjliga objekt/miljöer för kulturminnesvård.

4.3.3 TRAFIKKOMMUNIKATION

Planområdet ligger inte inom riksintresse för vägar och järnvägar.

4.3.4 ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

Fiber- och fjärrvärmeledningar är anlagda längs gatorna och möjlighet till framtida anslutning finns.

4.3.5 TOTALFÖRSVAR

Området ligger inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet på grund av Försvarsmaktens verksamhet. Eftersom ingen hög bebyggelse planeras innebär planförslaget inget hinder för Försvarsmaktens verksamhet.

4.3.6 SKYDDADE VATTENDRAG

Planområdet ligger inte i närheten av något skyddat vattendrag.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

4.4.1 JORDBRUKSMARK

Planområdet omfattar varken jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

4.4.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Marken inom planområdet är till största delen exploaterad med byggnader, anlagda gångvägar och asfalterade parkeringsytor. Den oexploaterade marken i området består till största delen av klippta gräsmattor, träd och annan vegetation. Inom fastigheterna finns ett stort antal träd bestående av blandade trädslag i varierande storlek. De uppvuxna träd som finns i området idag bör sparas i största möjliga utsträckning och skyddas mot schaktning och markpackning. Ett träds rotsystem har ett lika stort omfång som trädets krona vilket innebär att det finns stor risk för att träden skadas om dessa åtgärder utförs för nära inpå.

När nya träd planteras inom planområdet, är det bra att satsa på arter som ger frukt och bär (så kallade ”bärande” arter) som rönn, en, oxel, hagtorn, olvon, slån, bok, ek, nypon, hassel, apel och körsbär. De flesta av dessa är också vad som brukar kallas för ”blommande”, alltså arter som är betydelsefulla som pollen- och nektarkällor.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i Miljöbalken om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormerna anger bland annat förorenings- och störningsnivåer som inte får överskridas.

4.5.1 LUFT

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, (luftkvalitetsförordningen 2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns i förordningen normer i form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM2,5) och 10 mikrometer (PM10) i utomhusluft. Utöver högsta tillåtna koncentrationer av partiklar i utomhusluft finns det också normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna. På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men bebyggelsen som föreslås i planförslaget är småskalig och detaljplanen tillåter inte etablering av tillståndspliktig verksamhet och/eller industri som kan leda till spridning av föroreningar. Den ökade trafikmängden genererad av fler bostäder inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen. Planområdets centrala läge bedöms även minska behovet av bil och gynna gång- och cykeltrafik. Närheten till god kollektivtrafik innebär sannolikt att behovet av bil minskar ytterligare, vilket kan leda till att halterna ännu mer hålls nere.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller påverkas negativt på annat sätt.

4.5.2 VATTEN

EU:s vattendirektiv har införts i Miljöbalken genom förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (SFS 2004:660) och i enlighet med detta har Vattenmyndigheten beslutat om miljökvalitetsnormer, förvaltningsplaner samt åtgärdsprogram för i princip alla vattenresurser, såväl yt- som grundvatten. Miljökvalitetsnormerna formuleras för den status som bedöms kunna uppnå och vidmakthållas i vattenresursen. För ytvatten är målet att god ekologisk och kemisk status ska nås 2021. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det förväntas att alla verksamheter och samhällssektor i förhållande till sina respektive belastningar medverkar till att god status kan uppnås. Detta är särskilt lämpligt att beakta i samband med framtagande av en detaljplan.

Huvudavrinningsområde är Ronnebyån. Aktuellt planområdet berörs av en vattenförekomst/recipient, Lesseboån; Öjen-Läen (SE629140-146724). Den kemiska statusen uppnår inte god status för dessa vattenförekomster på grund av de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver. Den sammanvägda ekologiska statusen klassas till dålig med avseende på näringsämnen. Fisk- och hydromorfologi visar måttlig status.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som mynnar i sjön Öjen (SE629073-146486) eftersom den ytliga avrinningen av dagvatten sker mot denna recipient.

Miljökvalitetsnormen för Öjen är angiven som en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

4.5.3 BULLER

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Riktvärdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Från den 1 juli 2017 har justeringar av förordningen gjorts i samband med den beslutande förändringen 2017 (SFS 2017:359). Dessa riktvärden kan tillämpas i planer påbörjade efter 2 januari 2015. Bostäder och eller vårdlokaler bör därför lokaliseras så att ljudnivåer från vägrar inte bör överstiga. Dessa nedanstående riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse;

Utomhus vid fasad – 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid kl. 22.00 – 06.00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Uteplats – Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00 – 22.00.

En trafikmätning har genomförts mellan den 16:e mars 2023 till den 27:e mars 2023 som bland annat visar på antal fordon som passerar vid Odengatan, Vikingagatan, Rasthagsvägen och Åkerhultsvägen.

Gatunamn	Från	Till	Mätår	Totaltrafik	ÅDT
Åkerhultsvägen	2023-03-16	2023-03-27	2023	4668	1167
Odengatan	2023-03-16	2023-03-27	2023	1011	505
Vikingagatan	2023-03-16	2023-03-27	2023	92	46
Rasthagsvägen	2023-03-16	2023-03-27	2023	180	60

Hastigheten är begränsad till 40 km/tim förutom vid Åkerhultsvägen, då den är 30 km/tim. De fyra gatorna ligger i ett område med blandad bebyggelse och bedöms inte uppmäta trafikmängder som skulle innebära en risk för störning. Planens relativt få tillkommande bostäder på ett så pass stort område bedöms endast innebära marginell påverkan på trafiken. Föreslagna markanvändningar bedöms inte bidra till några större störningar i området. Det bedrivs redan förskole-, centrum-, och vårdverksamheter på fastigheterna idag och trafikmängderna bedöms inte öka eller minska i och med detaljplanens genomförande. Då det endast pågår under en begränsad tid (morgon och kväll) och enbart under vardagar. Ett vårdboende alstrar en annan typ av trafik, främst för service såsom sophantering och varuleveranser

eller städfirma men också personal och besökare. Däremot bedöms inte trafikflödena öka markant med markanvändningen vårdboende till skillnad från bostäder eftersom de boende bedöms använda personbil i mindre utsträckning. Leveranser och transporter till ett eventuellt vårdboende på plats bedöms i första hand utgöras av skåpbilar och personbilar. Bostäder och vårdändamål i den begränsade omfattning som kan tillkomma inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Utifrån en översiktlig beräkning i Boverkets mall ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” bedöms bullernivåerna ligga långt under 60 dBA. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära att människor utsätts för ohälsosamma bullernivåer och inte heller bidra till negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för buller.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga mellankommunala intressen berörs av detaljplanen.

4.7 MILJÖ

4.7.1 STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

4.7.2 DAGVATTEN

Kommunala ledningar för bortförsel av dagvatten finns i omgivande gatumark i direkt anslutning till planområdet. Idag tas dagvattnet omhand lokalt genom infiltration på respektive fastighet. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt leds till de kommunala dagvattenledningarna som utjämnar och fördröjer dagvattnet innan avledning till recipienten. För att avrinningen från planområdet inte ska öka avsevärt med ett fullt utbyggt planförslag har markens genomsläpplighet begränsat i planförslaget genom b_1, den har även kompletterats med bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detta bör anses som en förbättring i jämförelse med gällande planer vilka saknar reglering gällande andel hårdgjord yta.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 RISK FÖR OLYCKOR

Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor.

4.8.2 OMGIVNINGSBULLER

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra tillkommande biltrafik men bedömningen är att detta inte är en påtaglig ökning i jämförelse med dagsläget. Föreslagen markanvändning medför ingen ökning av tung trafik. Planområdet ligger inte heller i direkt närhet till gator med mycket genomfartstrafik.

4.8.3 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

Marken bedöms inte vara utsatt för någon ökad risk kopplat till påverkan genom erosion, ras och skred.

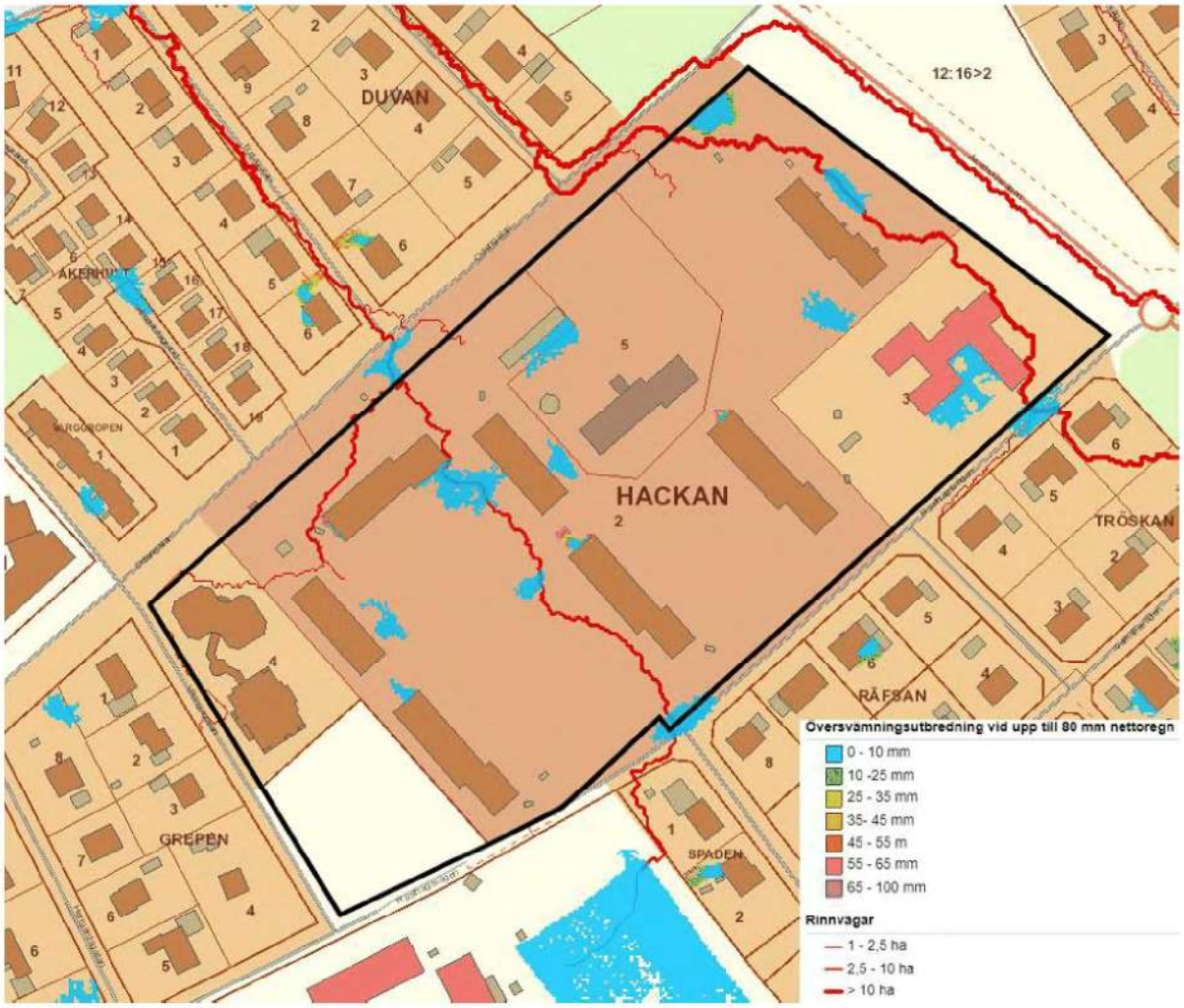
4.8.4 FÖRORENAD MARK

Enligt Länsstyrelsens EBH (Efterbehandling av förorenade områden) karta finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns heller inga misstänkta markföroreningar i närheten som skulle kunna påverka planområdet negativt. Risken för förening bedöms som låg och ingen undersökning av markföroreningar inom planarbetet bedöms som nödvändigt. Om föroreningar skulle påträffas vid till exempel markarbeten ska tillsynsmyndigheten genast underrättas enligt 10 kap. Miljöbalken.

4.8.5 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Utvärdering av översvämningsrisker har gjorts med beräkningsverktyget Scalgo Live för att kartera lågpunkter och rinnvägar vid den utvalda nettonederbörden. Scalgo Live är ett GIS-baserat verktyg som används för att analysera höjddata ur ett ytvattenperspektiv. I skyfallsanalysen används både terrängdata och vattenvolymer för att identifiera vilka områden som översvämmas vid en given vattenvolym. Utvärderingen av översvämningsrisker vid skyfall i Scalgo Live utgår från ett klimatkompenserat 100-årsregn med 1 timmes varaktighet med en volym på 80 mm. Regnvolymen har beräknats med Dahlströms formel (Svenskt Vatten Utveckling, 2010). Klimatfaktorn 25% har använts, vilket är i det övre intervall av förändring som prognosticerats för extrem 1-timmesnederbörd i Kronobergs län till slutet av seklet (SMHI, 2015). Denna klimatfaktor överensstämmer även med rekommendationen från P110 (Svenskt Vatten, 2016).

Nedanstående karta visar lågpunkter och rinnvägar inom planområdet. Det finns idag inga större lågpunkter inom planområdet, men ett antal mindre där vatten samlas vid 10 mm nederbörd. Observera att kartan påvisar befintliga förhållanden och tar inte hänsyn till exploatering. För att garantera att ingen risk för översvämning föreligger bör den nytillkommande bebyggelse i möjligaste mån anpassas till omgivande terräng och färdig golvnivå får inte vara lägre än marknivån för de befintliga lokalgatorna. Hänsyn bör även tas till de fåtal lågpunkter som finns inom planområdet så att befintliga lågpunkter fyllas upp och dessa bedöms fullt hanterbara genom rätt höjdsättning. Marken bedöms översiktligt vara byggbar och risken för påtagliga konsekvenser av översvämning vid 100-årsflöden är således låg.



På kartan syns lågpunkter inom planområdet. Rinnvägar markerade i rött och lågområden är färgade ytor där vattendjup mindre än 10 mm visas i ljusblått, 10–25 mm och planområdet markerat i svart (Scalgo Live, 2021).

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen har inte föregåtts av någon geoteknisk undersökning. Enligt jordartskarten från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordarten i och omkring planområdet av morän med jordlager som har medelhög genomsläpplighet. Moränen har ett stort innehåll av block och sten. Jorddjupet i planområdet bedöms vara 1–5 meter. Planområdet är relativt flackt och lutningen är generellt sett begränsad, där marknivåer varierar mellan cirka +165 och +167 möh. Lutningsförhållandena är dock inte sådana att exploatering försvåras. Med tanke på den uppskattade jordarten och jorddjupet bedöms marken ha bra hållfastighetsegenskaper och bra genomsläpplighet. Utifrån SGU:s information, befintlig bebyggelse och tänkt bebyggelseutformning anses inte en geoteknisk undersökning vara nödvändig för det aktuella området. Närmare undersökningar får vid behov göras i bygglovsskedet.

4.10 KULTURMILJÖ

Stora delar av kvarteret uppfördes under ”miljonprogramsåren”. I början av 1900-talet rådde en bostadsbrist i Sverige med en hög trångboddhet i städerna. Många bostäder hade inte rinnande vatten och det var inte ovanligt med dass på innegårdar. Trångboddheten innebar att sjukdomar spreds snabbt. Riksdagen beslutade 1965 att avhjälpa den rådande bostadsbristen med målet att under 10 år bygga en miljon bostäder som även skulle öka bostadsstandarden.

Flerbostadshusområden planerades med stora öppna gårdsytor och lägenheter utformades med badrum och kök med kylskåp/frys och gemensamma tvättstugor. De stora öppna gårdsytorna var en del i planeringen för att öka saniteten. Tyvärr innebär utformningen av innegårdarna att de idag ofta upplevs som anonyma och mindre trivsamma. Det beror främst på att de är alltför storskaliga. Forskning har under åren visat på att de mest trivsamma gårdsmiljöer är de som är uppdelade i mindre landsskapsrum, har olika egenskaper och där insyn från kringliggande lägenheter är mindre påtaglig. Den storskaliga utformningen har med åren gjort att ”miljonprojekts-områden” ofta fått ett negativt rykte. Även om dessa områden är del i den svenska bostadshistorien så har många kommuner gjort stora satsningar för att öka trivseln.

4.10.1 ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Enligt lagen fordras Länsstyrelsen tillstånd för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada fornlämning eller dess fornlämningsområde.

4.11 FYSISK MILJÖ

Aktuellt planområde är idag bebyggt. Bebyggelsen i närområdet består av en blandning av olika bostadstyper och verksamheter främst radhus och friliggande villor med tillhörande trädgårdar. Större delen av husen i närområdet är uppförda i två till tre våningar med inredda vindar som är av varierande ålder, storlek och karaktär. Husen har även varierande utformning vad gäller fasadmaterial och färgsättning. Strax sydväst om planområdet finns även grundskolan, Bikupan med byggnader i en till två våningar.

Bilderna ovan visar omkringliggande bebyggelse i närområdet.

4.12 SOCIALA

4.12.1 LEK OCH REKREATION

Innegårdar med plats för lek och vistelse finns inom hela planområdet på ytan mellan flerbostadshusen. Möjlighet till lek finns också i Förskolan Stallet inom planområdet. Ytterligare en lekplats finns vid Kulturhuset 51:an cirka 500 meter från planområdet. I Lessebo samhälle finns det flera grönytor samt närhet till skogsområden som kan användas på olika sätt av kommunens invånare.

4.13 TEKNIK

4.13.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet och eventuellt nya bebyggelse inom området bedöms kunna anslutas till befintliga ledningar.

4.13.2 EL, FIBER, TELE OCH VÄRME

Ledningar för el, tele- och optofiber finns utbyggt i befintligt område. El- och teleanslutning sker i samråd med el- och teleleverantör. Fjärrvärme finns också framdraget i området. Ledningarna är förlagda i gatorna.

4.14 SERVICE

4.14.1 OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Lessebos centrala delar och med omnejd (ca 500 meter sydväst om planområdet) finns ett varierande utbud av livsmedelsbutiker, några restauranger, frisörsalong, apotek, systembolag, skola, förskola, bensinstation, bibliotek, vårdcentral, folktandvård med flera.

4.15 TRAFIK

4.15.1 BILTRAFIK

Planområdet angörs idag via Odengatan, Vikingagatan och Rasthagsvägen som är kommunala vägar.

4.15.2 GÅNG- OCH CYKELVÄG

Planområdet ligger centralt med ett väl utbyggt gång- och cykelvägar och i de fall det saknas avskilda gång- och cykelvägar, finns utmed de flesta gator en trottoar eller en markering i vägbanan, där cykling sker i blandtrafik.

4.15.3 KOLLEKTIVTRAFIK

I närheten av planområdet finns det flera busshållplatser, dels en där bussar till Kosta och Skruv stannar och en där bussar till Växjö via Hovmantorp stannar. Till Lessebo station är det cirka 1 km, därifrån går tåg mot Kalmar, Växjö, Malmö och Göteborg.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt med två gällande stadsplaner och en detaljplan.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2023-03-06 i plansystem SWEREF99 15 00 och höjdsystem RH2000.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Lessebo kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2018.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt sjätte kapitlet i Miljöbalken ska kommunen göra en undersökning för att ta reda på om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Lessebo kommun har upprättat en undersökning och gjort bedömningen att den inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär ingen större förändring i hur området kommer användas i förhållande till dagens läge. Det finns redan idag bebyggelse inom planområdet och den aktuella detaljplanen handlar om att denna bebyggelse ska kunna bekräftas samt eventuellt kompletteras med ny bostadsbebyggelse. Genom att bekräfta markanvändningen blir befintlig bebyggelse planenlig. Planförslaget innebär en naturlig utveckling och förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur. För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare.

Möjliggörandet av ändamål som bostäder, centrum- och vårdverksamheter, kan medföra ett ökat trafikflöde på angränsande gator, men påverkan på närliggande bostadsfastigheter anses vara marginell. Området har god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelinfrastruktur. Inom området finns inga kända höga naturvärden eller naturskydd. Som en konsekvens av detaljplanens genomförande är att en plats som tidigare varit allmänt tillgänglig, gräsytan blir privatiserad. Förändringar i befintliga miljöer är dock en naturlig del av en växande tätortsutveckling och behövs för att Lessebo som huvudtätort ska kunna möta framtidens behov och utmaningar.

5.2 UTREDNINGAR

Inga utredningar har gjorts i arbetet med att ta fram planhandlingarna.

5.3 REGIONALA

Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i den här planbeskrivningen.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Kommunen bedömer inte att det finns något behov av fastighetsindelnings-bestämmelser för detaljplanen. Det finns därför inget hinder för befintliga eller framtida fastighetsägare att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter eller bilda rättigheter.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planområdet är inte utpekat som ett grönområde i gällande översiktsplan (2018). Vegetationen inom planområdet bedöms inte som särskilt unikt eller värdefullt.

6.2.2 FRIYTOR OCH LEK

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:8) bör barn i förskola ha tillgång till 40 kvm friyta per barn. Boverkets rekommendationer anger också undantag för befintliga skolor ”för befintlig byggnad tomt ska friyta tillgodoses i skälig omfattning”. Idag är friytan på skolgården dvs. den yta som är tillgänglig för utomhusvistelse och lek för förskolebarnen cirka 4400 kvadratmeter och antalet barn cirka 60–70 stycken. Det motsvarar drygt 60 kvm per barn. Planförslaget innebär ingen förändring av gårdens storlek.

6.2.3 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden påverkas endast i en mindre omfattning. Nya byggnader innebär att landskapsbilden påverkas, främst eftersom flertalet byggnader har uppförts under samma tidsperiod (miljonprojektsåren). Inom delar av kvarteret har området med åren kompletterats med nya byggnader och området som helhet växlar i skala, uttryck, material och karaktär.

Tegel är det mest förekommande fasadmaterialet men det finns även inslag av bland annat träpanel och puts. Merparten av taken inom kvarteret är sadel, valmat- och pulpettak med varierad lutning, främst i tegel men även i plåt. De befintliga flerbostadshusen som finns på platsen idag kommer inte att förändras och det finns redan byggrätt för bostäder i upp till tre våningar med inredd vind och källare, vilket motsvarar fyra våningar med dagens byggande. De nockhöjder som detaljplanen medger bekräftar de befintliga byggnadernas höjd och är anpassade efter områdets struktur och uppbyggnad, vilket inte bedöms ge någon negativ påverkan på landskapsbilden. Då det finns flertalet höga hus som idag är en del av vyn mot samhället kommer en eller två nya uppstickande byggnader inte förändra upplevelsen

av området. Omkring planområdet finns även höga träd som gömmer och skärmar av flerbostadshusen från omgivningen/omkringliggande bebyggelse. Husen ligger även en bit in från områdets matargator. Bostadsbebyggelsen ligger inte heller tätt eller i direkt anslutning till annan bebyggelse och det är ett relativt stort avstånd till nästa byggnad inom fastigheterna men även från omkringliggande fastigheter.

Den största förändringen som kommer kunna ske inom planområdet är att en befintlig gräsyta planläggs för bostäder och vård för att uppnå en mer flexibel plan. Bostadsbebyggelsen blir en komplettering och förläggning av befintlig bebyggelse i området och utgör således en naturlig utveckling/förtätning i området av likartad bebyggelsestruktur. I övrigt bekräftar detaljplaneförslaget befintlig markanvändning.

Ny bebyggelse inom området kommer att minska den stora skalan och gårdarna bryts upp i mindre delar. Insyn till gårdarna kan till viss del komma att öka och därmed bör utformning av grönytorna studeras vid byggnation. Nya planteringar och ökad grönska med träd och buskar bör tillföras för att minska insyn in till gårdarna men även för att skapa tilltalande utemiljöer. Kommunens bedömning är att ny bebyggelse i kombination med kompletterande växtlighet, kan öka trivsel och vistelse/rekreation i området.

Bilderna ovan visar hur flerbostadshusen inom planområdet kantas av höga träd som skärmar av husen och körbanan upptas delvis av parkering på gatumark, där gaturummets bredd, med trottoarerinräknat, är cirka 14 meter.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. Miljöbalken. Undersökningen har genomförts enligt avdelningens bedömningsmall och bedömningen är att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer som en följd av planens genomförande.

6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen grundar sitt ställningstagande på att den nu föreslagna markanvändningen inte får några nämnvärda effekter på miljön, marken, luften eller klimatet, vegetationen, djurlivet eller effekter på hälsan, naturresurser, transporter, rekreation. Planförslaget påverkar landskapsbilden marginellt och bedöms till obetydlig konsekvens som medför en liten marginell negativ konsekvens. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnormen kommer att överskridas. En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

6.3.3 DAGVATTEN

Inom kvartersmarken ska så mycket vatten som möjligt infiltreras, renas och fördröjas i marken och får inte avledas så det kan medföra skada för en annan fastighet. Avledning av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter och parkeringar ska i första hand minimeras genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration. På körytor och parkeringsplatser kan man jobba med genomsläppliga beläggningar, till exempel porös asfalt, naturgrus eller hålsten av betong vilket bidrar med en utjämning av flöden, reduktion av flödeshastigheter och rening av dagvattnet. Fastigheten bedöms ha goda förutsättningar för att kunna vidta åtgärder för att hantera dagvatten upp till stora regn inom fastigheten. Markens infiltrationskapacitet bedöms till medelhög. Dagvatten från bostadsområden är i allmänhet inte heller förorenade och kräver inte särskilda reningsåtgärder.

6.3.4 VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Kommunen ser inte att genomförandet av detaljplanen kommer att bidra till att någon av miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas negativt.

6.4.1 LUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framför allt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Detaljplanens genomförande bidrar inte till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

6.4.2 VATTEN

Kommunens planering av markanvändning bidrar inte till att gällande miljökvalitetsnormer avseende vattenkvalitet överskrids. Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka något, vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden. Någon betydande ökning bedöms dock inte uppstå och några särskilda anordningar för detta bedöms inte behövas. Planområdet omfattar ingen bebyggelse eller verksamhet som innebär en betydande risk för förorening av dagvatten. Dagvatten från befintliga parkeringsytor kan innehålla spår av olja, bensin och andra föroreningar som ska i så stor utsträckning som möjligt oljeavskiljas inom kvartersmarken innan det leds vidare ut till recipienten. Planområdet är i sin helhet anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten på kvartersmark tas om hand, renas och infiltreras lokalt innan avledning till kommunala dagvattenledningar. De negativa effekterna bedöms dock som marginella.

6.4.3 BULLER

Detaljplanens genomförande bidrar inte till att gällande miljökvalitetsnormer avseende buller överskrids.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget bekräftar och säkerställer i huvudsak de verksamheter som bedrivs inom området idag. Planförslaget medför endast en liten del ny bostadsbebyggelse för ökad flexibilitet. Typen av verksamheter som planeras beräknas inte vara i den omfattningen att det leder till trafikbuller över de riktvärden som gäller. Området runt om planområdet består idag av olika verksamheter. De verksamheterna bedöms inte ta skada av en ökande bullernivå då verksamheterna främst är av den karaktär som besöks under dagtid. Föreslagen markanvändning medför ingen ökning av tung trafik.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Utifrån beräkningsverketyget Scalgo Live och höjdförhållandena gör kommunen bedömningen att en exploatering av området inte riskerar att skapa någon översvämningsproblematik.

6.5.3 OLYCKOR

Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor.

6.5.4 EROSION, RAS OCH SKRED

Marken i och omkring planområdet bedöms inte ligga i ett område där det föreligger någon risk för ras, skred eller erosion.

6.5.5 RADON

Planområdet ligger inom normalrisk för radon. Vid bygglovsprövning kan det bli aktuellt med krav på att ny bebyggelse utförs radonsäkert med god ventilation.

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARNPERSPEKTIVET

I januari 2020 trädde lagen om barnkonventionen i kraft vilka ska synliggöra barns rättigheter i samhället. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år.

Barn och unga kan bli berörda av planförslaget. Planen innebär ett litet tillskott av bostäder i en central miljö med goda möjligheter till fungerande vardagsliv för både barn och vuxna. Närhet till målpunkter, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt i samhället. Därmed är det viktigt att skapa en säker utomhusmiljö så att barn kan röra sig till och inom planområdet på ett bra och tryggt sätt. Skola och förskola finns inom 50–100 meter från planområdet. Planförslaget och planområdets läge bedöms inte innebära några påtagliga konsekvenser utifrån barnperspektivet. Barn- och utbildningsnämnden är med på sändlistan när detaljplanen skickas ut på samråd och granskning.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD, KULTURMILJÖVÅRD OCH FRILUFTSLIV

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet ligger centralt i Lessebo med goda förutsättningar att nyttja befintliga vägar, resurser och platsen på ett sätt som innebär en god hushållning.

6.8.1 JORDBRUKSMARK

Planområdet omfattar varken jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Inom planområdet finns utbyggda gator och någon ytterligare utbyggnad av gatunätet krävs inte. Trafiken som genereras om med ett fullt utbyggt planområde bedöms inte innebära större inverkan på trafiksituation på trafiksystemet eller olägenheter för närboende.

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget medför ingen förändring i nuvarande gång- och cykelvägsnät.

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Planförslaget innebär inga mellankommunala frågor.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Marken inom planområdet ägs dels av Lessebohus AB och är dels kommunalt, men något mark- och utrymmesförvärv inte är nödvändigt för att genomföra detaljplanen.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Här beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

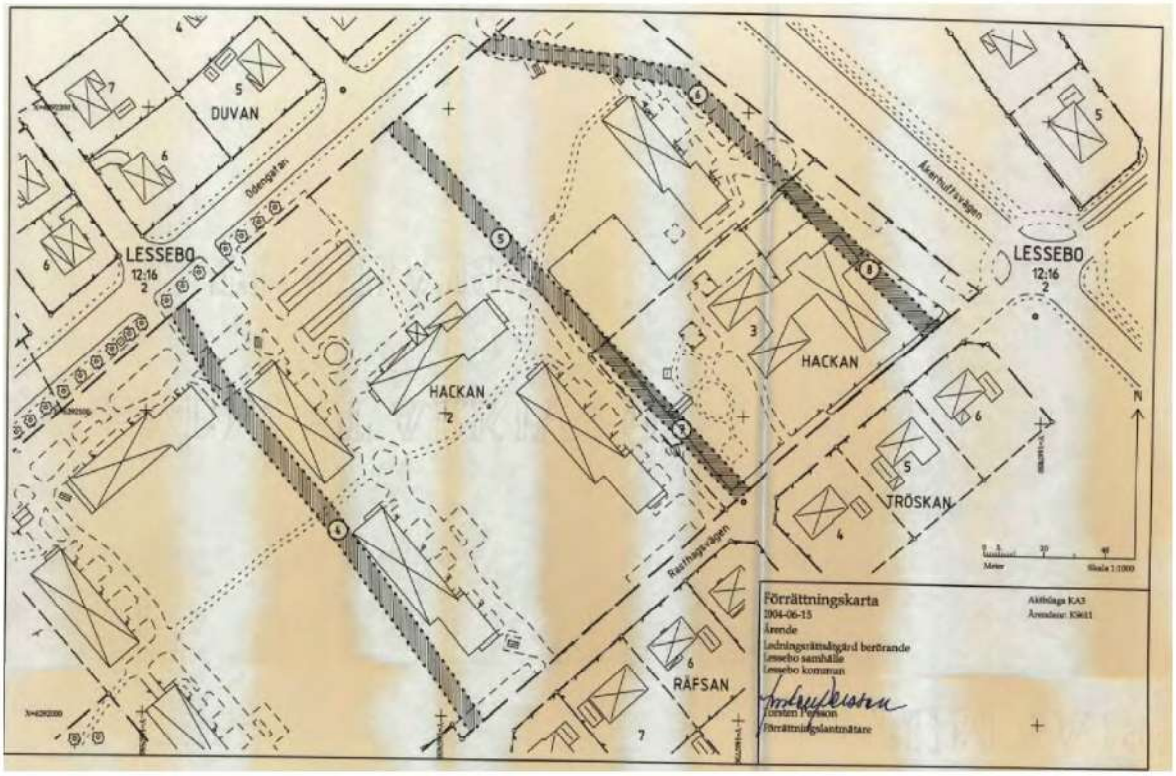
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Genom avstyckning från den kommunägda stamfastigheten del av Lessebo 9:1 kan en ny fastighet (ca 3700 kvm) för bostads- och vårdändamål bildas och säljas. Detta kan genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft. Frågan om avstyckning och var den nya fastighetsgränsen ska förläggas prövas sedan i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Den sökande fastighetsägare ansvarar för ansökan och kostnad för fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder. Utöver avstyckning för bostads- och vårdändamålet bedöms inga ytterligare fastighetsregleringar krävas, vilket innebär att nuvarande fastigheter Hackan 2, 3, 4 och 5 föreslås fortsatt ha sin nuvarande utbredning/sträckning.

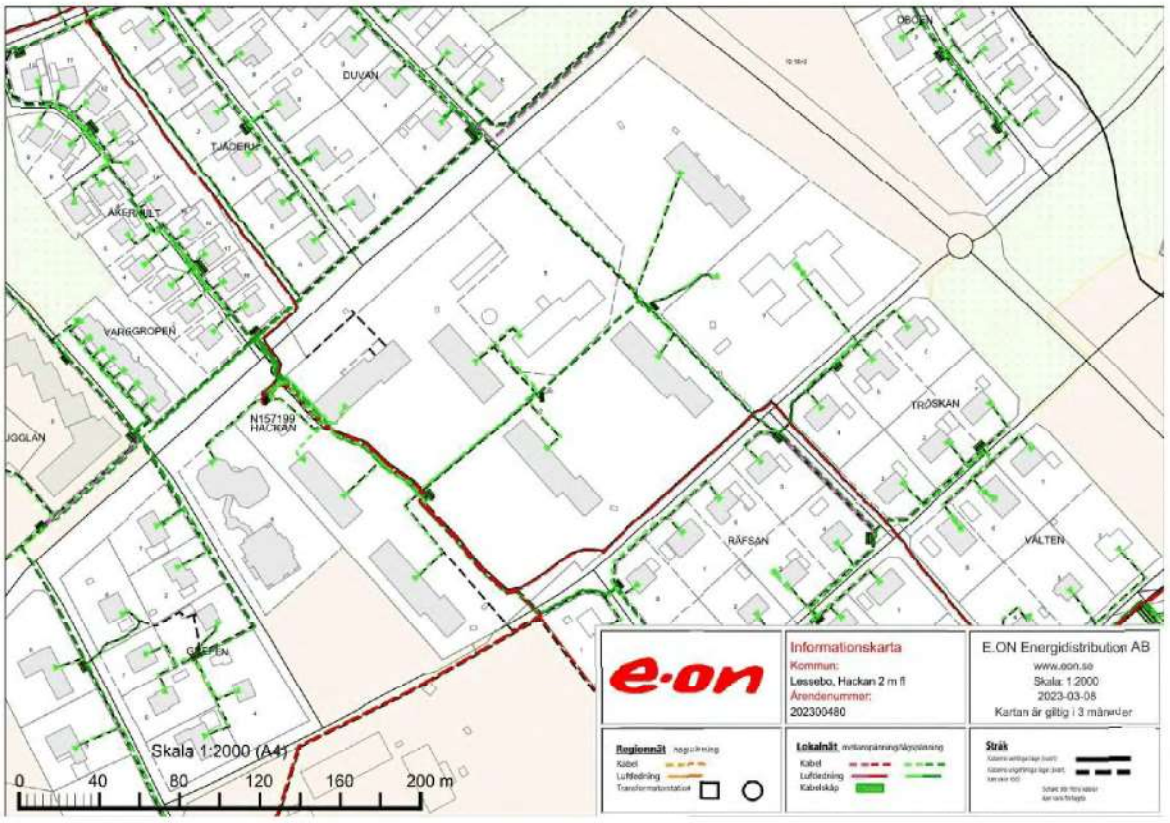
7.2.3 RÄTTIGHETER

Fastigheterna Hackan 2, 3 och 5 belastas av två ledningsrätter; 0761–2019/9.1, Levande, Last, Ledningsrätt, Fjärrvärme samt 0761–04/9.1, Levande, Last, Ledningsrätt, Vattenledning m.m. Befintliga ledningsrätter inom planområdet kommer fortsatt att gälla och bedöms inte bli påverkat av planens genomförande. Befintliga allmännyttiga ledningar ska behållas i sitt befintliga läge och läget för ledningarna har markerats med ett u-område i plankartan. Det är exploatören som bekostar eventuell flytt/åtgärder eller skada på ledningar i samband med genomförandet av detaljplanen. De som har förmån av ledningsrätten bör därför vara uppmärksamma på eventuella följder av den aktuella planen. En rätt kan utöver ledningsrätt även grunda sig på servitutsavtal samt de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet.

På fastigheten Hackan 2 finns markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp och en transformatorstation (N157199 HACKAN) tillhörande E.ON Energidistribution AB. Ett servitut för denna finns som belastar Hackan 2 till förmån för E.ON. På Hackan 2 finns även servitut för jordkabel till förmån för E.ON. Området intill transformatorn planläggs till E1-område där starkströmsföreskrifter gäller.



Fjärrvärme- och vattenledningar upplåtna med ledningsrätter.



E.ONs ledningskarta över planområdet.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

Här redovisas särskilda tekniska åtgärder som är av betydelse för planens genomförande.

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inga tekniska åtgärder planeras för genomförandet. Eventuella framtida tekniska åtgärder på kvartersmark inom detaljplaneområdet bekostas av exploatören.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Genomförandet av detaljplanen förutsätter ingen utbyggnad av allmän plats.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet samt till fjärrvärmenätet. Det finns också möjlighet att ansluta den nya bostadsfastigheten till befintligt ledningsnät för både dricksvatten och spillvatten i anslutande gator. En ny förbindelsepunkt behöver upprättas för att ansluta fastigheten till det befintliga verksamhetsområdet. Planområdet ligger också inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska tas om hand lokalt eller fördröjas på den egna fastigheten innan det påförs det kommunala ledningsnätet.

7.3.4 PARKERING

Parkeringsplatser för fastighetens behov avses kunna anordnas inom den respektive egna fastigheten. Parkeringsfrågan hanteras i bygglovsskedet.

7.3.5 AVFALLSHANTERING

Hantering av avfall skall ske i enlighet med kommunens avfallsplan. Avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande avfallstaxa.

7.3.6 POSTHANTERING

Vid bygglovshantering granskas hantering av post. Vid nybyggnation är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

7.3.7 RÄDDNINGSTJÄNSTENS BEHOV

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Här redovisas en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunstyrelsen i Lessebo kommun står för kostnaden att uppföra föreliggande detaljplan. Därför krävs det inget planavtal för framtagandet av planen.

För framtida fastighetsägare uppstår kostnader förutom vid markköp och byggnation, för anslutning till vatten- och avlopp, el, fiber, ledningsdragning och annan infrastruktur som kan behövas. Ansvar för bildande av nya ledningsrätter faller på ledningsinnehavaren. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för att kontakta E.ON gällande kabelvisning.

Kommunstyrelsen får intäkter genom försäljning av mark, bygglov och anslutningsavgifter för vatten- och avlopp enligt gällande taxa. För Lessebohus AB innebär planförslaget en möjlighet att utveckla fastigheterna och därmed dess värde.

7.4.2 PLANAVGIFT

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

7.4.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

7.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Lessebo fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmenätet i kommunen. Wexnet AB ansvarar för optofiber inom planområdet. E.ON Elnät Sverige AB ansvarar för eldistributionsnätet inom planområdet.

7.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Lessebo kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Den blivande fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten.

7.4.6 GATUKOSTNADER

Gata är utbyggd inom området. Uttag av gatukostnader är därmed inte aktuellt.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer inte att upprättas.

7.5.2 TIDPLAN

Samråd påbörjas i februari 2023.

Granskning planeras till april 2023.

Planen planeras antas i kommunstyrelsen sommaren 2023.

Ovanstående tidplan gäller under förutsättning att inkomna synpunkter inte innebär stora revideringar av planförslaget samt att ingen överklagar detaljplanen.

7.5.3 ANSVARSFÖRDELNING

Inget kommunalt huvudmannaskap är aktuellt. Inom kvartersmark är det exploatören/fastighetsägaren som ansvarar för anläggnings- och byggarbeten.

7.6 KULTURVÄRDEN

Inga särskilda kulturvärden bedöms finnas i området.

7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Detaljplanen bedöms inte medföra några prövningar enligt annan lagstiftning.

7.8 MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Sayf Noel i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Lessebo kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
POSTADRESS Lessebo kommun, 365 80 Lessebo
BESÖKSADRESS Storgatan 78 Lessebo TELEFON VÄXEL 0478-125 00
E-POST kontaktcenter@lessebo.se WEBBPLATS www.lessebo.se