

Illustrationskartan visar en möjlig utformning inom planområdet enligt föreslagna planbestämmelser

- | | |
|---|------------|
|  | Parkering |
|  | P-däck |
|  | Gata |
|  | Gångstråk |
|  | Gräsyta |
|  | Ny byggnad |
|  | Bil |

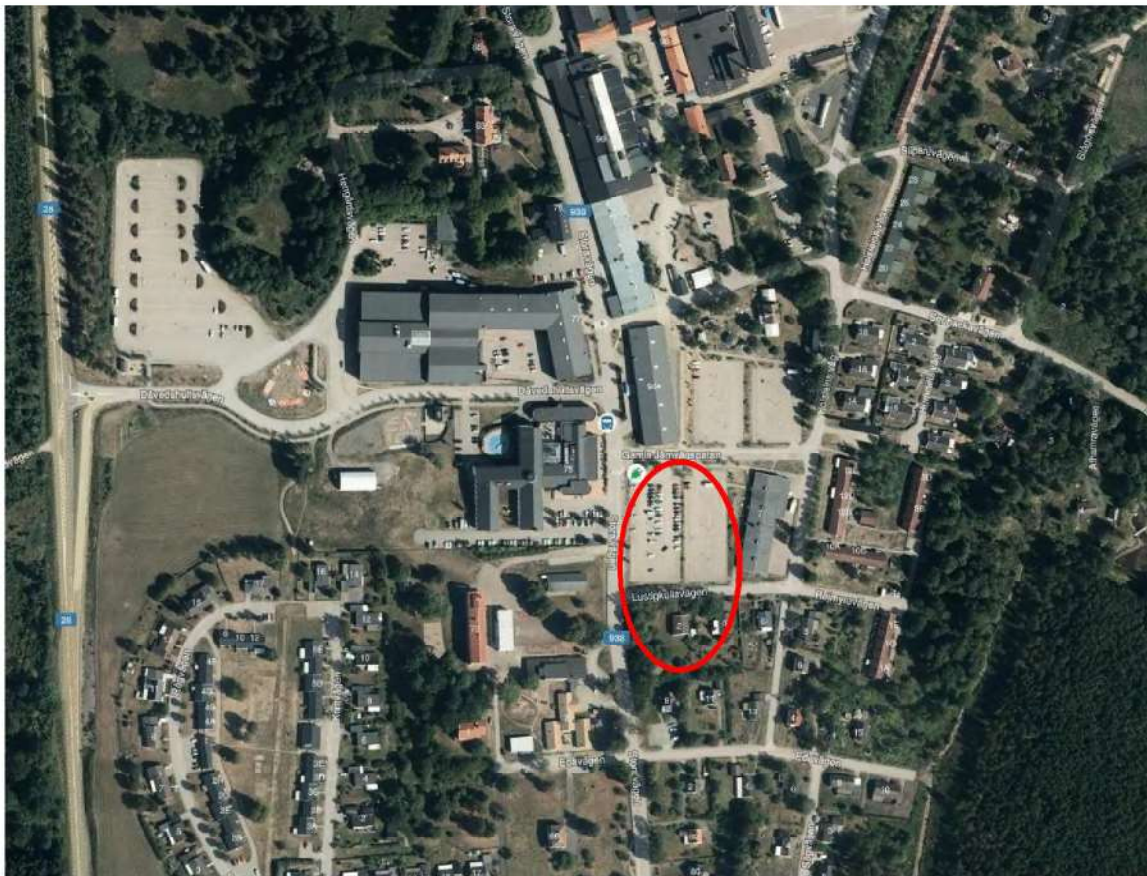
[illegible]

Detaljplan för Kosta 3:28 m.fl

Kostas samhälle
Lessebo kommun
Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFTHANDLING 2021-05-06



Innehållsförteckning

Bakgrund.....	3
Förutsättningar.....	5
Planförslag.....	16
Illustrationer.....	17
Detaljplan.....	20
Planbestämmelser.....	21
Konsekvenser.....	23
Genomförandebeskrivning.....	28

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta
Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilagor:

Dagvattenutredning
Konsekvensbeskrivning – utredning av kulturmiljön i närområdet samt påverkan på riksintresset

Medverkande:

Planbeskrivningen har tagits fram av Vatten och Samhällsteknik AB genom Lisa Wändesjö i samarbete med kommunala tjänstepersoner i Lessebo kommun.

Bakgrund

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att uppföra en detaljplan för fastigheterna Kosta 3:28, 1:9 och 1:10 (2019-03-12). Del av Kosta 3:28 planeras byggas om till parkeringsdäck. Fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 planeras byggas om till butik, restaurang och vinlager.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra ett parkeringsdäck för att tillgodose framtida parkeringsmöjligheter. Planen syftar även till att möjliggöra nya verksamheter.

Planprocess

Detaljplanen har handlagts med ett så kallat standardförfarandet vilket kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, och om förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var under planprocessen ute på samråd och granskning. Berörda myndigheter och närboende har tagit del av planförslaget. Inkomna synpunkter har lett till revideringar av planförslaget. Detaljplanen har vunnit laga kraft 2021-05-06.

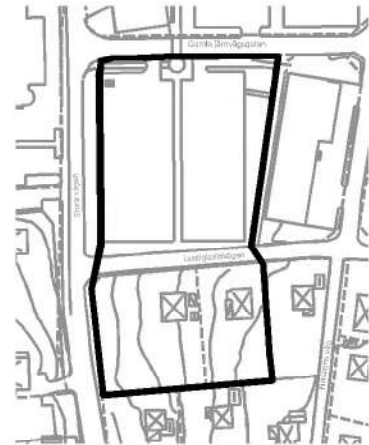


Plandata

Planområdet är beläget i den norra delen av samhället, längs med Stora vägen i Kosta.

Planområdet avgränsas i norr av Gamla järnvägsgatan och i väster av Stora vägen. I söder avgränsas området av fastighetsgränser och omfattar fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10.

I öster avgränsas området av fastighetsgränser samt grönstråket som omgärdar parkeringen. Planområdet omfattar ca 1 ha.



Markägare

Kosta 3:28	Lessebo kommun
Kosta 1:9	Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB
Kosta 1:10	Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

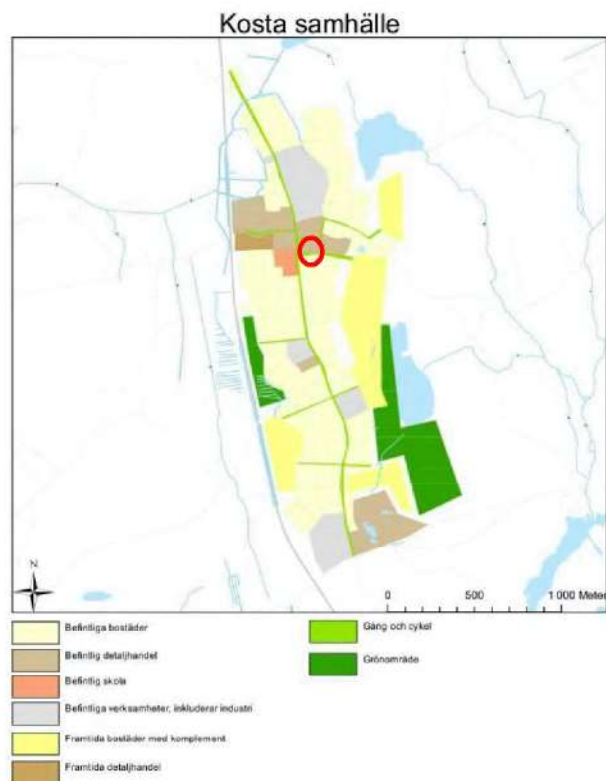
Kommunala beslut

Kommunstyrelsen tog beslut 2019-03-12 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för det utpekade området.

Översiktsplan

I översiktsplanen (antagen 2018) anges följande:

”Ytterligare områden för detaljhandel och besöksnäringen kan skapas i anslutning till befintligt handelsområde. Att ungefär halva Kosta ligger inom riksintresse för kulturmiljövård är något som måste bevakas och utvecklas. Denna miljö ska inte ses som något hinder för framtida byggnation även om visst hänsynstagande måste ske. Istället är detta en av grunderna för att Kosta ska vara en attraktiv besöks- och boendeort.”

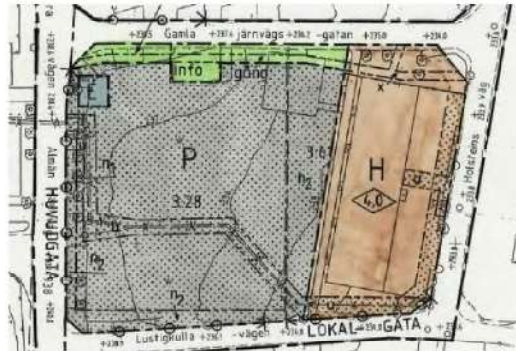
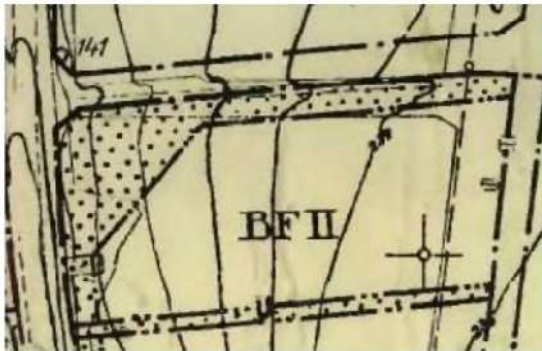


Detaljplaner

För planområdet finns två detaljplaner:

- Byggnadsplan för Kosta Brukssamhälle (1950)
- Kosta 3:61 samt del av Kosta 3:28 (2008)

För fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 anges BFII (bostäder, friliggande, två våningar). För fastigheten Kosta 3:28 anges P (parkering, endast markparkering). Marken är prickad vilket innebär att området inte får bebyggas.



Kartan till vänster visar gällande detaljplan för fastigheten Kosta 1:9 och 1:10. Kartan till höger visar gällande detaljplan för fastigheten Kosta 3:28.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består i norr av en asfalterad parkeringsyta. Fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 utgörs av bostäder med villaträdgårdar. Bostäderna är obebodda sedan de köpts upp av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB.

Planens förenlighet med 5 kap MB

Enligt 5:e kapitlet miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas. Anledningen till detta är att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids i nuläget och de verksamheter som planen tillåter endast medför en marginell ökad trafik.

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 uppnås 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 samhällssektorer 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.

Aktuellt planområde berörs av två vattenförekomster:

- Djupgöl (sjö), SE630069-147647
- Emmabodaåsen, Kosta, sand- och grusförekomst (grundvatten), SE630073-147632

Tabell 1 Status och riskbedömning för berörda vattenförekomster

	Djupgöl
Vattenkategori	Sjö
Kemisk status	Uppnår ej god
Risk att kemisk status ej uppnås	
Orsaker till att kemisk status ej uppnås	Överskridande av bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar
Ekologisk status	Måttlig
Risk att ekologisk status ej uppnås	
Orsaker till att ekologisk status ej uppnås	Påverkan av morfologiska förändringar och kontinuitetsförändringar
	Emmabodaåsen, Kosta
Vattenkategori	Grundvatten
Kemisk status	God
Risk att kemisk status ej uppnås	
Orsaker till att kemisk status ej uppnås	-
Kvantitativ status	God
Risk att kvantitativ status ej uppnås	
Orsaker till att kvantitativ status ej uppnås	-

Undersökning

Kommunen har upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas innebära en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. I den anges följande:

Dagvatten från parkeringsområdet leds till befintliga kommunala dagvattenledningar i Lustigkullavägen. Planområdet utgör höjdpunkten på ledningsnätet och en dagvattenledning dimension 300 PVC leder ut från området i Lustigkullavägen vidare i Rejmyrevägen och mynnar i ett låglänt skogsparti sydost om området.

Avrinningen från villatomterna sker genom infiltration.

Baserat på aktuella markförhållanden bedöms det finnas vissa förutsättningar för infiltration inom planområdet.

Avrinningsområdet avleds till ett låglänt skogsområde sydost om planområdet och vidare till sjön Iglagöl. Iglagöl ingår i delavrinningsområde till Djupgöl. Lyckebyån utgör utflöde för avrinningsområdet.

Geotekniska förhållande

Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning, består jordarten i området av sandig morän med jordlager som har medelhög genomsläpplighet.

I den västra delen av planområdet består bergarten av granit och i öster av ryolit. Vid ny byggnation kan geotekniska undersökningar behöva tas fram.

Radon

Planområdet ligger enligt gällande översiktsplan inte inom ett område med känd radonförekomst. Om höga radonvärden uppmäts i samband med exploatering av marken ska ny bebyggelse konstrueras radonsäkert.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens kartunderlag finns det inga registrerade objekt. Det närmsta området som har ett registrerat objekt ligger nordost om planområdet. För det området anges "Verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel".

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med exploatering av planområdet ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Buller

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Planområdet påverkas av buller från Stora vägen. Trafikintensiteten är hög främst sommartid men hastigheten är låg på 30 km/h. Trafiken till- och från planområdet bedöms i huvudsak köra in till området via Dåvedshultsvägen.

Historik

Kosta bruksmiljö består av byggnader och verksamheter från tre århundraden. Glasbruket grundades 1742 på hemmanet Dåvedshults ägor. Det är landets äldsta bruk i drift. Kring hyttan byggdes under 1700-talets senare del bostäder för glasblåsarna, bruksherrgården och ekonomibyggnader. På 1870-talet och trettio år framåt växte både bruket och samhället kraftigt. Kosta glasbruk ägde runt sekelskiftet 1900, förutom stora lantegendomar, både en järnväg, en stor mekanisk verkstad och ett ångsågverk. Det gamla bebyggelsemönstret finns kvar men vissa förändringar har skett. Framför allt har järnvägen försvunnit och nya etableringar har skett i anslutning till glasförsäljningen vid bruket.



Kosta på 1890-talet under den tid när bruket var som störst och hade cirka 500 anställda. Järnväg och vattentorn syns centralt i bilden. Foto: Mogens Engelund

Den äldsta hyttan i Kosta undersöktes av arkeologer under sommaren 2006, inför glasbrukets ägare New Waves Groups satsning på Kosta Outlet och Kosta Boda Art Hotel. Placeringen av hotellet och konferensanläggningen fick ändras. Det visade sig att stora delar av 1700-talets hyttlämningar fanns kvar under markytan. Glasbrukssamhället karakteriseras just av blandningen mellan gammalt och nytt.

Kosta samhälle har vuxit fram parallellt med bruket. I samhällets centrum ligger glashyttan med alla fabrikslokaler. Stora vägen genom samhället kantas av arbetarbostäder från tre århundraden och i periferin finns arbetarnas egnahemsbebyggelse.



Bilden visar gamla arbetarbostäder längs med Stora vägen.



Bilden visar den gamla stenstugan till vänster i bild som först var ett glassliperi och sedan byggdes om till degelkammare.

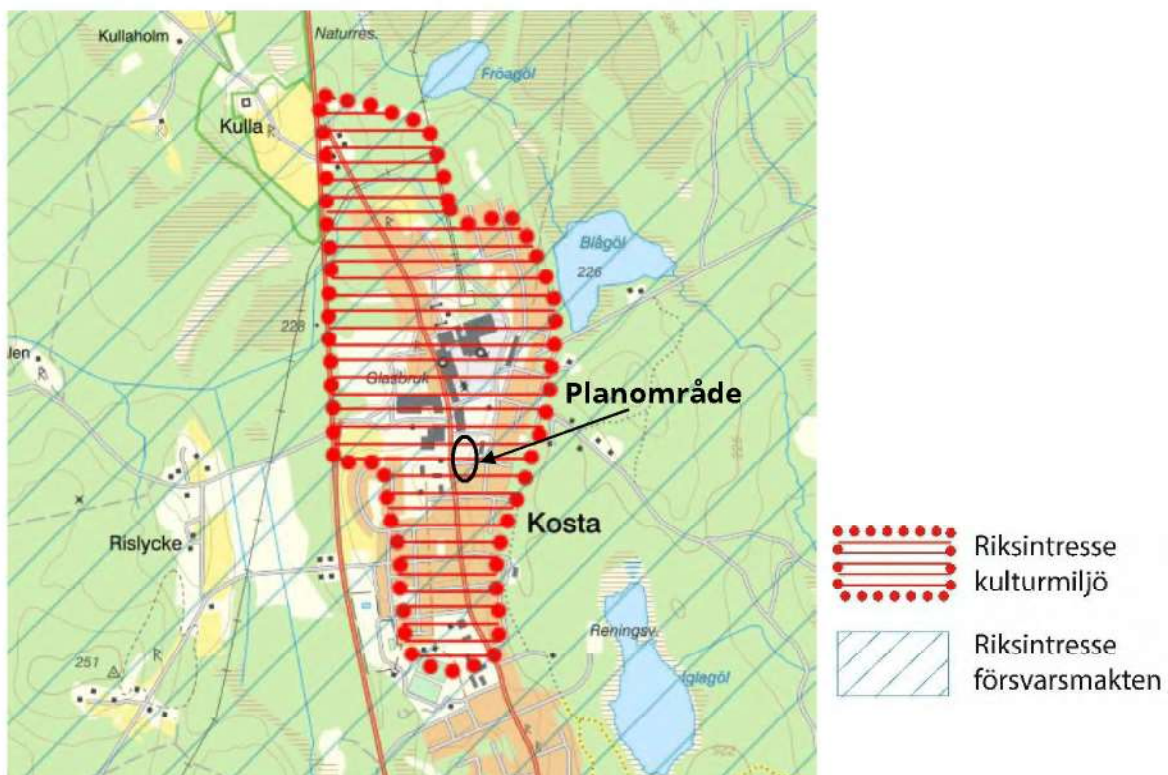


Bilden till vänster visar gamla arbetarbostäder längs med Stora vägen. Bilden till höger visar den gamla herrgården. I bakgrunden syns hyttans skorsten.

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården. Området är utpekad som riksintresse då det är länets äldsta sammanhållna bruksmiljö med bevarad struktur, bebyggelse och funktioner. Området har ett traditionellt bebyggelsemönster och ålderdomlig relation mellan byggnader och vägsystem. Bruket grundades 1742, och dagens glashyttor härrör från 1902 och 1978.

Planområdet ingår även i riksintresseområdet för Försvarsmakten. Öster om planområdet finns ett militärt övningsfält med skjutfält samt ett före detta flygfält.



Bebyggelse och arkitektur

Kosta samhälle har vuxit upp längs med Stora vägen med kyrkan i dess södra del och med glasbruket och därtill hörande handel i den norra delen, vilket innebär att bebyggelsen ligger väl samlad utmed detta stråk. Riksväg 28 går utanför samhället i väster och utgör en naturlig förbifart. Inom planområdet samt närområdet finns det ingen enhetlig byggnadsgestaltning gällande färg och fasadbeklädnad/uttryck. Befintlig bebyggelse varierar mycket i storlek och utseende.

Efter 1930-talet kom en reaktion mot den tidigare renodlade funkisstilen. Både byggnader och stadsplaner (tidigare benämning på detaljplaner) ansågs som alltför strikta och enformiga. Under 1940 och 50-talet förändrades arkitekturen till ett mer traditionellt formspråk och fasaderna blev mer varierande och mer uttrycksfulla i fråga om utformning, material och färg. Putsade fasader gavs ofta starkare färger än under 30-talet och istället för platta tak blev det vanligare med sadeltak igen. Under krigsåren uppstod en materialbrist på bl.a. cement, asfaltspapp och tegel vilket levde vidare många år framöver. Vid uppförande av nya byggnader användes en resursmedvetenhet med en eftersträvan om en god bebyggd miljö utifrån begränsade resurser. Hus som byggdes mellan 1940- och 50-talet har en egen karaktär som inte sticker ut men som ändå är igenkännlig. Under 1960-talet förändrades arkitekturen med materialval som var ännu mer ärliga och robusta. Betong, trä och tegel användes i stor utsträckning. Bostadshus från den här tiden har ofta en fasad av trä eller tegel. Det är även vanligt med tegel nertill på byggnaderna och träpanel i det översta partiet. Träfasaden målades ofta i mörka kulörer.

Söder och sydost om planområdet finns det bostadsbebyggelse i 1-2 våningar som är uppförda i mitten på 1900-talet.



Kosta 1:11



Kosta 1:12



Kosta 4:1



Kosta 36:13 och 36:4

Bebyggelse inom planområdet; Kosta 1:9 och 1:10

I den södra delen av planområdet finns det två bostadshus (Kosta 1:9 och 1:10), uppförda i mitten av 1900-talet. Bostadshuset på fastigheten Kosta 1:9 är välbevarat sett till sin utformning och detaljverkan. Bland annat finns räcket i smidesjärn till altanen bevarat, samtliga dörrar och fönster bedöms vara ursprungliga. Bostadshuset på fastigheten Kosta 1:10 har under senare 1900-tal tilläggsisolerats kraftigt och fått en fasad i träpanel samt tillbyggnad vid entrépartiet.

Fastigheterna såldes 2007 till fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB och har stått tomma/övergivna sedan dess. Alla fasader på byggnaderna Kosta 1:9 och 1:10 har under en längre tid varit utan underhåll. Fasadbeklädnaden på byggnaderna har flera skador till följd av att det inte finns fönsterbleck samt skadade hängrännor och stuprör. Fasadmateriäl saknas på flera ställen. Färgskikt på såväl fönster, dörrar och fasad är i dåligt skick. Fönsterglas saknas helt i flera fönsterbågar. Även taken är i dåligt skick. Fasadbeklädnaden på byggnaden (Kosta 1:9) är starkt krackelerad där stora bitar puts fallit ner och riskerar att fortsätta falla ned. Byggnaden har drabbats av fukt- och slitskador.



Bostadshuset på fastigheten Kosta 1:9 syns på bilderna ovan



Bostadshuset på fastigheten Kosta 1:10 syns på bilderna ovan

Kulturmiljö

I samband med planarbetet har en utredning tagits fram för att undersöka påverkan på kulturmiljön i närområdet samt påverkan på riksintresset. I utredningen anges att möjligheten att avläsa uttryck för riksintresset inte försvagas av aktuell detaljplan, men en risk för kumulativa effekter föreligger vilket beror på att vidare liknande exploatering inom riksintresseområdet inte kan uteslutas. De kumulativa effekterna kan innebära att bruksmiljön förändras och möjligheten att avläsa dess berättelse försvagas. Bostadshus från 1950-talet pekas inte ut som uttryck för riksintresset. Byggnaderna i fråga (Kosta 1:9 och 1:10) utgör heller inte som enskilda byggnader någon bärande del av bruksmiljön.

Enligt utredningen bedöms bostadsområdet ha ett kulturhistoriskt värde med välbevarat bebyggelsemönster och grönstruktur. Vidare anges att *"byggnaden på fastigheten Kosta 1:10 har genomgått en rad exteriöra förändringar varför dess värde som enskild byggnad idag främst är miljöskapande. Byggnaden på fastigheten Kosta 1:9 har ett eftersatt underhåll. Byggnaden har en välbevarad volym och exteriör med ursprungliga byggnadsdetaljer och material. Enligt utredningen bör byggnaden beaktas som en kulturhistoriskt värdefull byggnad"*. I bedömningen av kulturhistoriskt värdefull byggnad har ingen hänsyn tagits till byggnadens skick. I utredningen konstateras att det inom planområdet inte finns några bärande uttryck för riksintresset även om bostadskvarterets utbredning är kulturhistoriskt värdefullt och fastigheten Kosta 3:28 under lång tid tidigare varit obebyggd. Planområdets koppling till riksintresset bedöms därför bestå i att ligga inom riksintressets kärnområde och planområdets omgivning beroende av vad som byggs där istället, snarare än vad som tas bort. Utredningen som helhet finns som bilaga till planhandlingarna.

Kosta handelsområde

New Wave Group köpte glaskoncernen Orrefors Kosta Boda 2005 och bildade ett fastighetsaktiebolag tillsammans med Lessebo kommun. En stor satsning har gjorts på handel och boende i form av Kosta Boda Art Hotel och Kosta Outlet. I den första etappen byggdes en galleria på 20 000 kvadratmeter butiksytta. Vid byggnation av gallerian var utgångspunkten att det stora butikscomplexet skulle smälta in i miljön, genom en medveten placering och materialval. Med sin träfasad i falu rödfärg knyter den an till den småländska trätraditionen. År 2006 fortsatte byggnationen med ett hotell och konferenscenter och 2009 invigdes Kosta Boda Art Hotel.



Bild från Stora vägen med hotellet till vänster i bild och Kosta Boda outlet rakt fram. Aktuellt planområde syns delvis till höger i bild.



Kosta Boda Art hotel syns rakt fram i bild och en av handelsbyggnaderna inom Kosta Boda outlet syns till höger.

Offentlig service

Skola och förskola finns i anslutning till planområdet. Annan offentlig service som vårdcentral finns i Lessebo, cirka 1,5 mil sydväst om Kosta.

Kollektivtrafik

Mellan Kosta och Lessebo finns det relativt bra bussförbindelser. Busshållplats finns vid Stora vägen, intill planområdet.

Gator och trafik

Väster om planområdet går genomfartsleden Stora vägen. Övriga gator inom eller angränsande, är mindre lokalgator.

Gång- och cykelleder



Kartan är ett utdrag ur översiktsplanen för Kosta samhälle. De gröna stråken visar gång- och cykelleder inom samhället.

— Gång- och cykelleder
○ Planområde

Parkering

Planområdet utgörs i norr av en asfalterad parkeringsyta. Parkeringen försörjer dels hotellet som ligger på andra sidan vägen, samt handelsområdet Kosta Outlet. Det finns ytterligare parkeringsytor strax intill Kosta Outlet. Parkeringsbehovet förväntas öka i framtiden.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Planförslag



Planförslaget innebär att ett parkeringshus byggs på den västra delen av parkeringsytan. Den östra delen av parkeringsytan förblir en markparkering. I den södra delen av planområdet finns det två bostadshus som planeras rivas. På fastigheterna uppförs en handelsbyggnad innehållande butik, restaurang och vinlager.

Illustrationer

Parkeringshus



Illustrationen visar parkeringshuset sett från korsningen Stora vägen/ Gamla Järnvägsgatan

Sektion Gamla Järnvägsgatan



Sektion Lustigkullavägen





Vy ovanför Stora vägen med skolan till vänster, fastigheten Kosta 1:11 till höger och bakom den syns den nya handelsbyggnaden.



Vy från stora vägen med fastigheten Kosta 1:11 till höger och skolan till vänster.



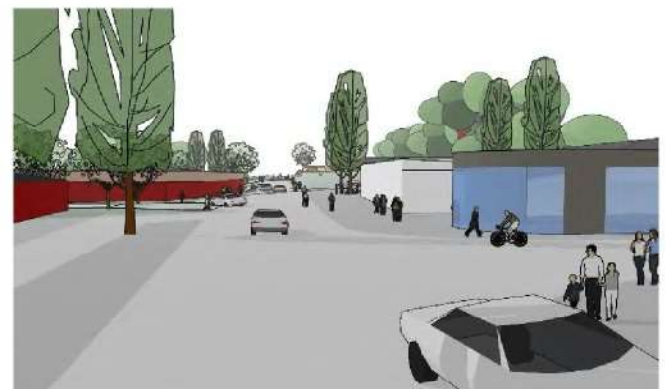
Vy ovanför Gamla Järnvägsgatan med fastigheten Kosta 3:61 i förgrunden (Plenty House) och det nya parkeringshuset bakom.



Vy från Gamla Järnvägsgatan med den befintliga handelsbyggnaden (Plenty House) till vänster och parkeringsytan till höger i bakgrunden.



Vy från Stora vägen med hotellet till höger och det nya parkeringshuset längre bak.



Vy ovanför Stora vägen med hotellet till höger.

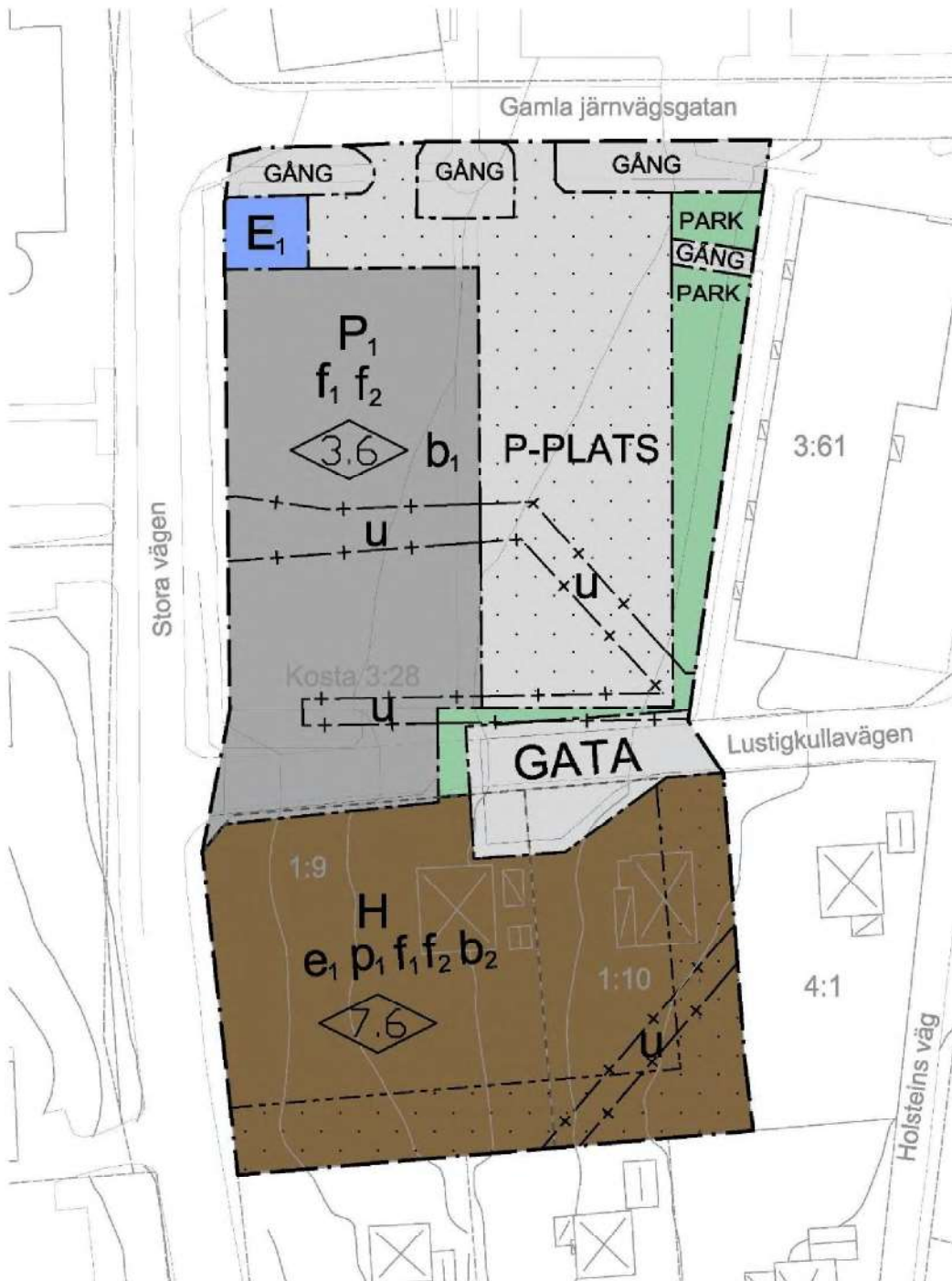


Vy med den befintliga handelsbyggnaden (Plenty House) till höger och fastigheten Kosta 4:1 (gul byggnad) till vänster. I bakgrunden syns den nya handelsbyggnaden som planeras med en suterrängvåning och en takterrass ovanpå den nedre våningen.



Vy ovanför Stora vägen. Till höger syns fastigheterna Kosta 1:11 och 1:12. Den nya handelsbyggnaden syns rakt fram. Parkeringsdäcket syns till vänster i bild.

Detaljplan



Planbestämmelser

Nedan redovisas föreslagna planbestämmelser.

Gata

Lustigkullavägen anges med bestämmelsen **GATA**.

Gång

I den norra delen av planområdet finns ett befintligt gångstråk som binder samman parkeringsytan med handelsområdet. Bestämmelsen anges som **GÅNG** på plankartan.

Parkering

För den östra parkeringsytan föreslås bestämmelsen parkering; **P-PLATS**.

Park

Inom planområdet finns det mindre grönområden i anslutning till parkeringsytan, anges som **PARK** på plankartan.

Teknisk anläggning

I den nordvästra delen av planområdet finns ett mindre område som anges som transformatorstation **E₁**.

Detaljhandel

Fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 planläggs med bestämmelsen **H** detaljhandel vilket är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.

Parkering

För västra delen av parkeringsytan föreslås bestämmelsen parkeringshus **P₁**.

Byggrätt

För detaljhandelsområdet anges en exploateringsgrad **e₁** på 30% av fastighetsytan (Kosta 1:9 och 1:10).

Placering

För användningsområdet detaljhandel anges att byggnad ska placeras 4,5 meter från användningsgräns **p₁**.

Utformning

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården och därför anges planbestämmelser med krav på utformning (**f₁**, **f₂**) gällande fasad samt kulör. Handelsområdet har utformats med träfasad i falu rödfärg för att smälta in i miljön och det är viktigt att parkeringsdäcket samt den nya handelsbyggnaden utformas så att det också passar in i området.

Prickmark

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras inom området. I den sydöstra delen av planområdet har detaljplanen utformats med ett prickmarksområde på 10 meter för att utöka avståndet mellan handelsbyggnad och bostadshus på angränsande fastigheter.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjd anges med symbolen: 

För parkeringsområdet anges en byggnadshöjd på 3,6 meter för parkeringsdäcket.

För handelsområdet anges en byggnadshöjd på 7,6 meter.

Schaktning under mark

För parkeringshuset anges bestämmelsen **b₁** som innebär att marknivån inte får schaktas ut mer än 3 meter under ursprunglig marknivå. För att möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten anges bestämmelsen **b₂** på fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats: gata, gång, parkområde samt den östra parkeringsytan.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Inom tidsramen har markägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla fram till den tidpunkt då detaljplanen ändras eller upphävs.

Markreservat

Befintliga ledningar anges med bestämmelsen **u** för "allmännyttiga underjordiga ledningar". Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Konsekvenser

Planförslaget innebär främst en förändring med vyer från Stora vägen och österut. Området är idag obebyggt och visar därmed en öppen yta. Ett parkeringshus kan nyttja den skarpa lutningen i området idag för att smälta in. Parkeringsdäcket planeras gå upp en bit ovan mark närmast Stora vägen för att sedan schaktas ut en bit under mark i riktning mot Holsteins väg.

Lustigkullavägen stängs av mot Stora vägen för att kunna möjliggöra en direktinfart (ramp) från Stora vägen. På så vis minskar trafiken på Lustigkullavägen, trots att markanvändningen söder om vägen ändras från bostad till handel.

Markanvändningen handel innebär att Kosta handelsområde växer söderut. I kvarteret finns redan en verksamhet i en av fastigheterna.

Barnperspektivet

Väster om planområdet ligger skola samt förskola. Gång- och cykelvägar finns längs med Stora vägen där hastigheten också är begränsad. Detaljplanen anses vara förenlig med barnkonventionen eftersom det finns trygga och säkra gång- och cykelvägleder för barn och vuxna att ta sig till och från planområdet. Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barnperspektivet. Barn- och utbildningsnämnden får planhandlingarna för synpunkter under planprocessen.

Trafikbuller

Enligt Trafikverkets "vägtrafikflödeskarta" har det inte gjorts några trafikmätningar för Stora vägen i Kosta. De mätningar som finns är gjorda för väg 28 samt väg 838. Dessa vägar leder trafiken vidare förbi Kosta strax väster och söder om samhället. Kommunen gör bedömningen att även om trafikintensiteten är hög främst sommartid, innebär hastigheten på 30km/h att området inte är särskilt bullerstört i det avseendet för att kunna bedriva handel inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att planförslaget endast leder till en mindre ökning av trafiken till- och från planområdet efter etableringen och i framtiden. Trafiken till- och från planområdet bedöms i huvudsak använda Dåvedshultsvägen västerut mot väg 28. Längs med Dåvedshultsvägen saknas bostäder och trafikökningen på Dåvedshultsvägen och på övriga tillfartsvägar bedöms inte vara så stor att den orsakar ljudnivåer över riktvärdet för trafikbuller i framtiden.

Lokalgatan Lustigkullavägen kommer att stängas av för genomfartstrafik. Besökande kommer inte att kunna parkera intill den nya handelsbyggnaden utan parkering kommer att ske vid anvisad parkering på den stora parkeringsytan norr om handelsbyggnaden. Till handelsbyggnaden kommer det att ske en del varutransporter. Varutransporttrafiken bedöms som ringa i jämförelse med fordonsrörelser för bostäder inom området. Hastigheten är 30 km i timmen inom området och kommunen gör bedömningen att trafik från varutransporten inte kommer att överstiga riktlinjerna för trafikbuller.

Kulturmiljön

Hela planområdet ligger inom riskintresseområde för kulturmiljövården. I närområdet finns det ett flertal byggnader som är uppförda i modern tid tillhörande Kosta handelsområde. De nya byggnaderna har utformats med olika fasaduttryck men de smälter in med den äldre bebyggelsen eftersom de allra flesta har uppförts med träfasad i falu rödfärg. Byggnadernas olika arkitektoniska uttryck innebär att Kosta samhälle och bruksmiljö har fortsatt att utvecklas in i modern tid. Upplevelsen är att området idag är relativt sammanhängande och har anpassats till det kulturhistoriska värdet i området. Många glasbruk i Småland har fått lägga ner sin verksamhet på grund av ekonomisk ogynnsamhet. Handelsområdet i Kosta har inneburit att samhället har kunnat fortsätta utvecklas och att vara ett levande samhälle.



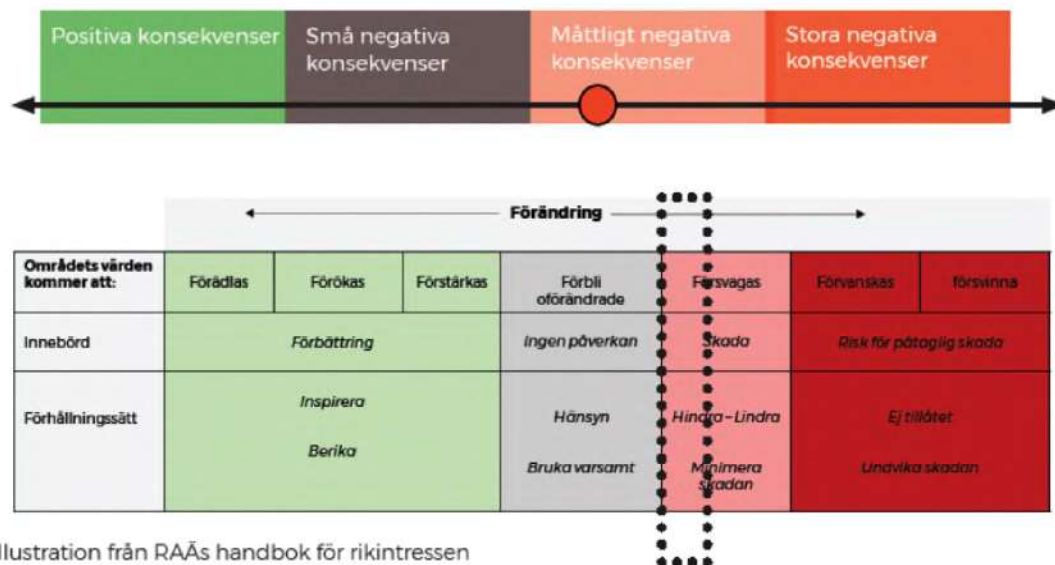
Kosta Boda Art hotel skiljer sig från mängden med putsad ljus fasad och mjuka former. Hotellet har dock uppförts med hög arkitektonisk kvalité med en utformning som medvetet sticker ut.

Genom utformningsbestämmelser på parkeringshuset samt på den nya handelsbyggnaden är kommunens bedömning att tillkommande byggnader ska smälta in i den befintliga miljön och ta hänsyn till den äldre bebyggelsen. Kommunen gör även bedömningen att nya byggnader inom planområdet inte kommer att påverka den äldre bebyggelsen eftersom de byggnader som har ett stort kulturhistoriskt värde ligger en bit bort från planområdet, i den nordligaste delen av Kosta samhälle. Mellan den äldre bebyggelsen och planområdet finns det ett flertal byggnader uppförda under modern tid.

Byggnaderna som planeras rivas är i väldigt dåligt skick då de inte har underhållits under en längre period. Kommunens bedömning är att en renovering av bostadshusen är så pass omfattande att det inte är ekonomiskt skäligt. Bebyggelsen i bostadsområdet är mångfacetterad med enbostadshus i olika våningar samt olika typer av flerbostadshus. Både fasadmateriell och kulörer skiljer sig åt. Kommunen gör bedömningen att de två bostadshusen som planeras rivas inte ingår i ett enhetligt intryck för bostadskvarteret. Kommunen har i arbetet med planarbetet låtit ta fram en utredning för att undersöka detaljplanens påverkan för kulturmiljön i närområdet samt påverkan på riksintresset. I utredningen anges följande: *"Sammanfattningsvis kan konstateras att inom planområdet finns inga bärande uttryck för riksintresset Kosta även om bostadskvarterets utbredning är kulturhistoriskt värdefullt och fastigheten Kosta 3:28 under lång tid tidigare varit obebyggd. Planområdets koppling till riksintresset bedöms därför bestå i att ligga inom riksintressets kärnområde och planområdets omgivning beroende av vad som byggs där istället, snarare än vad som tas bort."*

Den föreslagna detaljplanens konsekvenser för kulturhistoriska värden bedöms som måttliga med risk för negativa konsekvenser

- Planen innebär inte att något bärande uttryck för riksintresset tas bort.
- Planen innebär risk för kumulativa effekter som sammantaget kan skada riksintresset om fler motsvarande detaljplaner kommer till stånd i området.



Ställningstagande och motivering av betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till någon negativ påverkan utifrån formulerade nationella eller regionala miljömål och miljö kvalitetsnormer för god bebyggd miljö. Kommunen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen PBL och att en miljö kvalitetsbedömning (MKB) inte krävs.

Med avsedd exploatering förändras framförallt markanvändningen från villatomt till detaljhandel vilket ger en viss ökning av föroreningar. För parkeringsytan sker en förbättring med installerad oljeavskiljare jämfört med nuläget.

När det gäller grundvattenförekomstens kvantitativa status är det generellt negativt att hårdgöra mark då det riskerar att minska grundvattenbildningen. Då stor del av planområdet idag är hårdgjort samt att det låglänta skogsområdet nedström inte förändras bedöms påverkan som låg.

Då planområdet är relativt litet och placerat längst uppströms i avrinningsområdet bedöms det mer fördelaktigt att i framtiden skapa möjligheter för att hantera dagvatten nedströms vid utloppet och på så sätt rena och eventuellt fördröja hela avrinningsområdet.

Även om påverkan av planförslaget bedöms vara liten är det viktigt att se till att tillförsel av föroreningar begränsas genom implementering av föreslagna åtgärder samt att de framtida verksamheterna minskar föroreningsbelastningen genom kloka materialval, goda rutiner vid byggnation och renoveringar och planera verksamheter så förorenings-spridning minimeras.

Detaljplanen bedöms inte ha negativ påverkan på vattenförekomsten och därav inte heller på MKN Vatten.

Miljö kvalitetsnormerna för partiklar och för kväve bedöms klaras. Planförslaget bedöms inte medföra trafikökning av sådan omfattning att måluppfyllelse enligt generationsmålen för partiklar och kväve (2020) äventyras.

Dagvatten

Hela planområdet lutar åt sydost utan några instängda områden. Vid kraftiga regn kan idag vatten ansamlas mot byggnad på fastigheten Kosta 3:61. Det är därför viktigt att vatten tydligt leds mot Lustigkullavägen som utgör ett naturligt stråk utan några översvämningskänsliga områden nedströms. Kvittblivning genom infiltration torde vara relativt lämpligt då jordlagren har medelhög genomsläpplighet.

Inom aktuellt planområde lyfts följande förslag till dagvattenlösningar fram:

- 1) Kantsten
- 2) Dike
- 3) Oljeavskiljare

Kantsten

På parkeringsytan mot fastigheten Kosta 3:61 samt längs delar av Lustigkullavägen föreslås sättning av kantsten. Kantsten avser att minska risken för inträngande vatten på närliggande fastighet och styra flödet bort från planområdet. Inramningen med kantsten får en magasineringseffekt vid större flöden.

Oljeavskiljare

Innan dagvattnet från parkeringsytorna lämnar planområdet och leds till det kommunala dagvattennätet föreslås oljeavskiljning. Lämplig placering av oljeavskiljaren är på parkeringsytan i väster nära Lustigkullavägen.

Fastigheter för detaljhandel

Det finns flera möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten från fastigheter planerade för detaljhandel.

Ytan ska luta bort från hus. Enkla infiltrationsytor skapas genom att stuprörets utkastare leder ut vattnet via betongplattor till en gräs- eller planteringsyta. Mer avancerade regnbäddar kan utformas upphöjda för att hantera takdagvatten men kan också vara nersänkta och då ges möjlighet att även hantera markvatten.

Ledningsnätet kan inte dimensioneras för att klara de stora flödena som uppstår i samband med skyfall. Dagvattnet kommer då under korta tider att ansamlas som ytvatten. Det är då viktigt att eftersträva att dagvatten styrs så att omkringliggande områden inte översvämmas på ett oönskat sätt.

Med anledning av att planområdet har en ihållande lutning mot sydost föreligger goda förutsättningar för att kunna avleda stora flöden vid skyfall. Höjdsättning av gator och parkeringar inom planområdet måste beaktas så att överskottsvatten som ej avleds via ledningsnätet ej riskerar att rinna in mot byggnader utan kan rinna på ytan mot lågpunkten i sydost. Föreslagen kantsten bidrar med både en magasineringseffekt.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL).

Översiktlig tidplan

Beslut om samråd (sbn)	6 april 2020
Samråd	april-maj 2020
Beslut om granskning (sbn)	31 augusti 2020
Granskning	september 2020
Antagande (sbn)	23 november 2020
Antagande (ks)	12 januari 2021

Bygglov kan beviljas för byggnad och anläggning inom kvartersmark först när erforderliga fastighetsbildningsåtgärder är genomförda på fastigheten där detaljplanen föranleder sådana åtgärder.

Förändringar av fastighetsindelningen (sammanslagning av fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10) sker på fastighetsägarens initiativ.

Huvudmannaskap

Lessebo kommun är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal är tecknat mellan samhällsbyggnadsnämnden och Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus. Något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer inte att upprättas.

Ansvarsfördelning och konsekvenser

Nedan redovisas översiktligt ansvarsfrågor för att genomföra detaljplanen.

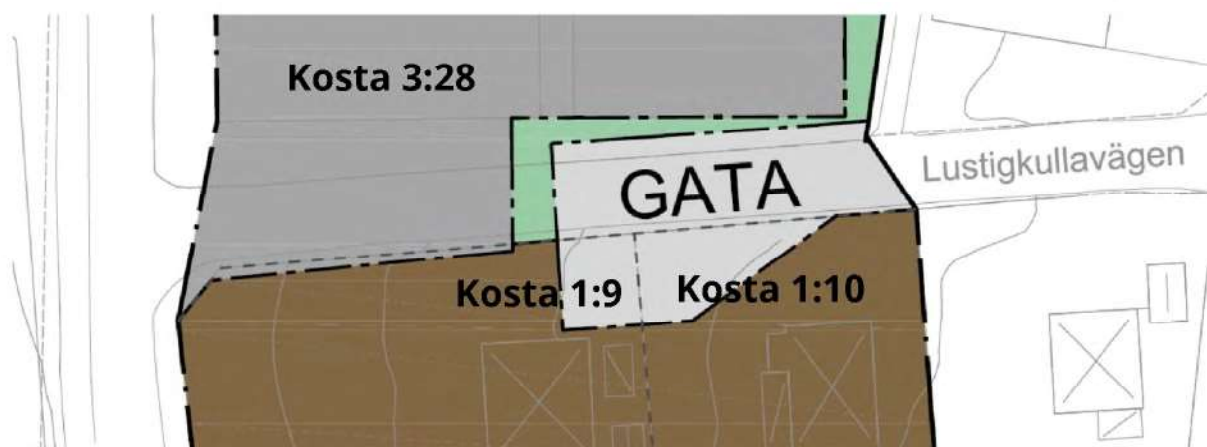
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått uppdraget att upprätta detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen avser att hålla den tidsplan som är överenskommen mellan sökanden och samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 slås samman till en fastighet. Del av fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 som planläggs som gata (vändplan) regleras in i fastigheten Kosta 3:28. En ny fastighet bildas för parkeringsdäcket och inkluderar även rampen upp till parkeringsdäcket (del av Kosta 3:28, del av Kosta 1:9 och 1:10). Fastighetsreglering gällande parkering och gatumark bekostas av kommunen. Hopslagning av fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 bekostas av fastighetsägaren.



Ekonomiska frågor

Kommunala intäkter

Planavgift har reglerats i ett planavtal mellan sökanden och samhällsbyggnadsnämnden.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Stora delar av planområdet är redan bebyggt och det finns kommunala ledningar för ny anslutning i gatumätet. En geoteknisk utredning kan behövas tas fram vid bygglovskedet.

Ledningar

Genom parkeringsområdet går det idag en vattenledning samt en spillvattenledning.

Ledningarna kommer förmodligen att behöva flyttas vid genomförandet av detaljplanen. I samband med flytt av ledningar kommer ledningsrätter att behöva bildas.

Det är exploatören som bekostar eventuell flytt/åtgärder eller skada på ledningar i samband med genomförande av detaljplanen.

El och tele

Fastighetsägare ansvarar för anslutning mellan fastighet och huvudman för respektive teknisk infrastruktur.

Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
2021-05-06

Conny Axelsson
Samhällsbyggnadschef
Lessebo kommun

Lisa Wändesjö
Planarkitekt
Vatten- och samhällsteknik AB