



Ändring av detaljplan för Kosta 1:9 och Kosta 1:10

Dokumenttyp	Lagakrafthandling. PBL (SFS 2010:900)
Förfarande	Standardförfarande
Påbörjad	2024-09-24
Antagen av KS	2025-03-11
Laga kraft	2025-04-04
Diarienummer	KS 2024/244. SBN 2024/252
Genomförandetid	5 år
Dokumentansvarig	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planförfattare	Sofia Edlund Renbjörk

Innehåll

1	ÄNDRINGENS SYFTE.....	5
1.1	SYFTE.....	5
1.2	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS.....	5
2	BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN.....	6
2.1	HELA DETALJPLANEN	6
2.2	GENOMFÖRANDETID	6
2.3	KVARTERSMARK	6
2.4	BEFINTLIGT.....	7
2.5	ÄRENDEINFORMATION.....	7
3	MOTIV TILL ÄNDRINGENS REGLERINGAR.....	8
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	8
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
4.1	KOMMUNALA.....	9
4.2	RIKSINTRESSEN	10
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	12
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	12
4.5	MILJÖ	15
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	16
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
4.8	KULTURMILJÖ.....	18
4.9	FYSISK MILJÖ.....	18
4.10	SOCIALA.....	19
4.11	TEKNIK.....	20
4.12	SERVICE	20
4.13	TRAFIK	21
5	PLANERINGSUNDERLAG.....	22
5.1	KOMMUNALA.....	22

5.1.1	DETALJPLAN	22
5.1.2	GRUNDKARTA.....	22
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	22
5.2	UTREDNINGAR	22
6	KONSEKVENSER.....	23
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	23
6.2	NATUR.....	23
6.3	MILJÖ	23
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	25
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	25
6.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	26
6.7	SOCIALA.....	26
6.8	RIKSINTRESSE	27
6.9	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	27
6.10	TRAFIK	27
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	28
7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	28
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	29
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
7.6	MEDVERKANDE.....	32

Så här görs en ändring av 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 vinner laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.



1 ÄNDRINGENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med ändringen är att möjliggöra att en större byggnadskropp tillåts uppföras inom fastigheterna Kosta 1:9 och Kosta 1:10.

1.2 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Kommunen gör bedömningen att åtgärden ryms inom ursprungsplanens syfte och är av ringa betydelse för allmänheten, samt inte innebär någon betydande miljöpåverkan eller strider mot översiktsplanen varpå befintlig detaljplan ändras i stället för att en ny tas fram. Vid en ändring är det enbart förutsättningarna för den del av planen som ändras som prövas utifrån PBL. Detaljplaneändringen innefattar inte att planområdet utökas eller minskas, endast att planbestämmelser förändras.

Syftet med ändringen överensstämmer med den befintliga detaljplanens ursprungliga syftet genom att de båda syftar till att möjliggöra för nya verksamheter.



Området för ändringen är markerat i rött.

2 BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 GEOGRAFISKT LÄGE, AREAL

Planområdet är lokaliserat i de centrala delarna av Kosta tätort. Området gränsar till villabebyggelse i södra och östra riktningen. Medan resterande delar gränsar mot genomfartsvägen Stora vägen, en större parkeringsplats och Kostas befintliga handelsområde, med bland annat restauranger, hotell och butiker.

Fastigheterna ägs idag av Kosta Köpmanshus AB och uppgår idag tillsammans till en areal på 4087 kvm. Enligt befintlig detaljplan uppgår ny föreslagen fastighetsindelning, befintligt användningsområde, till en areal på 3860 kvm.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Utifrån 4 kap. 22 § PBL får en ändring av en detaljplan under pågående genomförandetid, samma genomförandetid som den ursprungliga planen har. Genomförandetiden tar slut det datum som gäller för resten av planen, som har 5 år från den dag planen vann laga kraft, 2021-05-06.

Efter genomförandetiden har fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla tills den upphävs, ändras eller ersätts med en ny plan.

2.3 KVARTERSMARK

De ändringar som föreslås är att planbestämmelse e_1 och b_2 förändrar sin reglering, och befintlig u-område flyttas. Utöver detta görs inga förändringar; inga borttagna, ändrade eller nya planbestämmelser tillkommer.

Byggnadens omfattning:

Ändras från 30 % till 55 %

Ny formulering av bestämmelse e_1 : Största byggnadsarea är 55 % av fastighetsarenan inom användningsområdet.

Utförande:

Ändras från 50% till 65%

Ny formulering av bestämmelse b_2 : Endast 65 % av markytan får hårdgöras inom användningsområdet.

Markreservat:

Befintlig u-område inom fastigheterna Kosta 1:9 och Kosta 1:10 flyttas.

2.4 BEFINTLIGT

Idag finns två villahus placerade på fastigheterna och står tomma.

Befintlig detaljplan vann laga kraft 2021-05-06 vilket innebär att genomförandetiden på 5 år fortfarande gäller. Detta innebär att alla berörda fastighetsägare av planen måste godkänna att en ändring genomförs innan en ändring eller ny detaljplan kan antas.



Det avsedda området för ändring, nordväst ifrån.



Det avsedda området för ändring, norr ifrån.



Befintlig villabyggnad inom fastighet Kosta 1:10.



Befintlig villabyggnad inom fastighet Kosta 1:9.

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplaneändringen följer Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och Boverkets allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning. Ändringen upprättas med ett standardförfarande, vilket innebär att planen antas i kommunstyrelsen.

3 MOTIV TILL ÄNDRINGENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Planbestämmelser som ändrar reglering:

e₁ – Största byggnadsarea är 55% av fastighetsarean inom användningsområdet: Bestämmelsen styr byggandets omfattning. Planbestämmelsen medger en ökad byggrätt, vilket möjliggör för etablering av en större byggnadskropp och anpassas till fler intressenters behov.

b₂ – Endast 65 % av markytan får hårdgöras inom användningsområdet. 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.

Planbestämmelser som ändras i utformning:

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintliga underjordiska ledningar som finns inom kvartersmark inte påverkas. Dessa ledningar kommer flyttas och därmed flyttas även markreservat för ledningarna i plankartan.

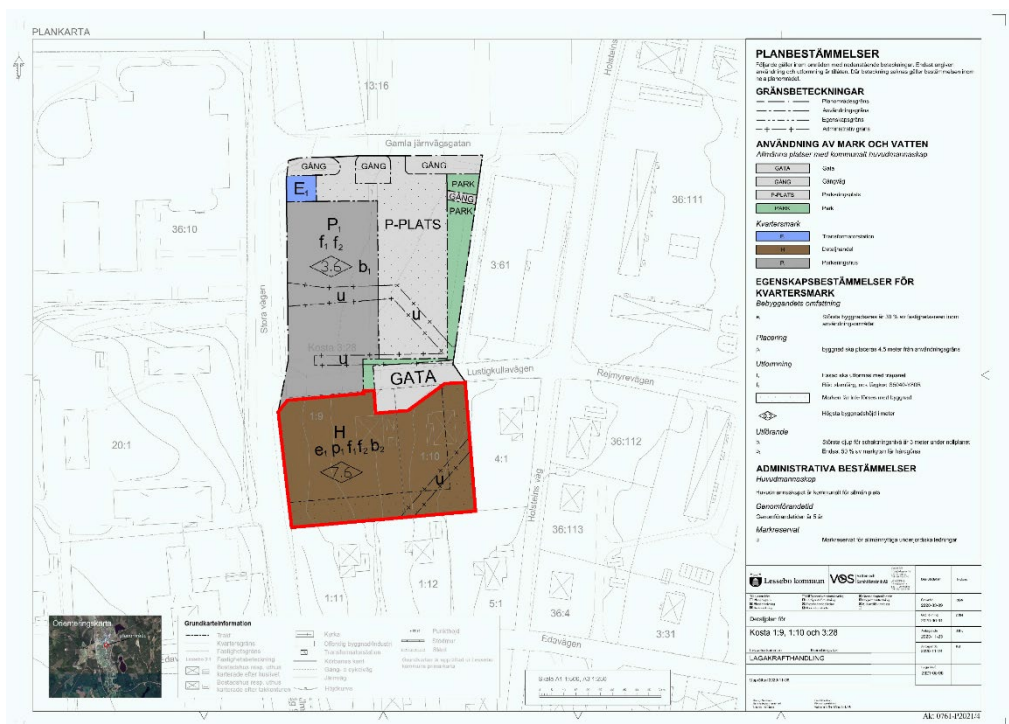
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Fastigheterna Kosta 1:9 och Kosta 1:10 som planändringen omfattar, regleras av detaljplanen (0761-P2021/4) "Detaljplan för Kosta 3:28 m.fl." som vann laga kraft 2021-05-06.

Detaljplanen för det avsedda området medger användningen detaljhandel och egenskapsbestämmelser som reglerar; en tillåten exploateringsgrad på 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, att placering av bebyggelse ska ske minst 4,5 m från användningsgräns, fasad ska utformas med träpanel, röd slamfärg med ncs färgkod S5040-Y80R, endast 50 % av markytan får hårdgöras, den del av marken som är prickad får ej förses med byggnad, högsta byggnadshöjd är 7,6 m och det finns ett befintlig markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.



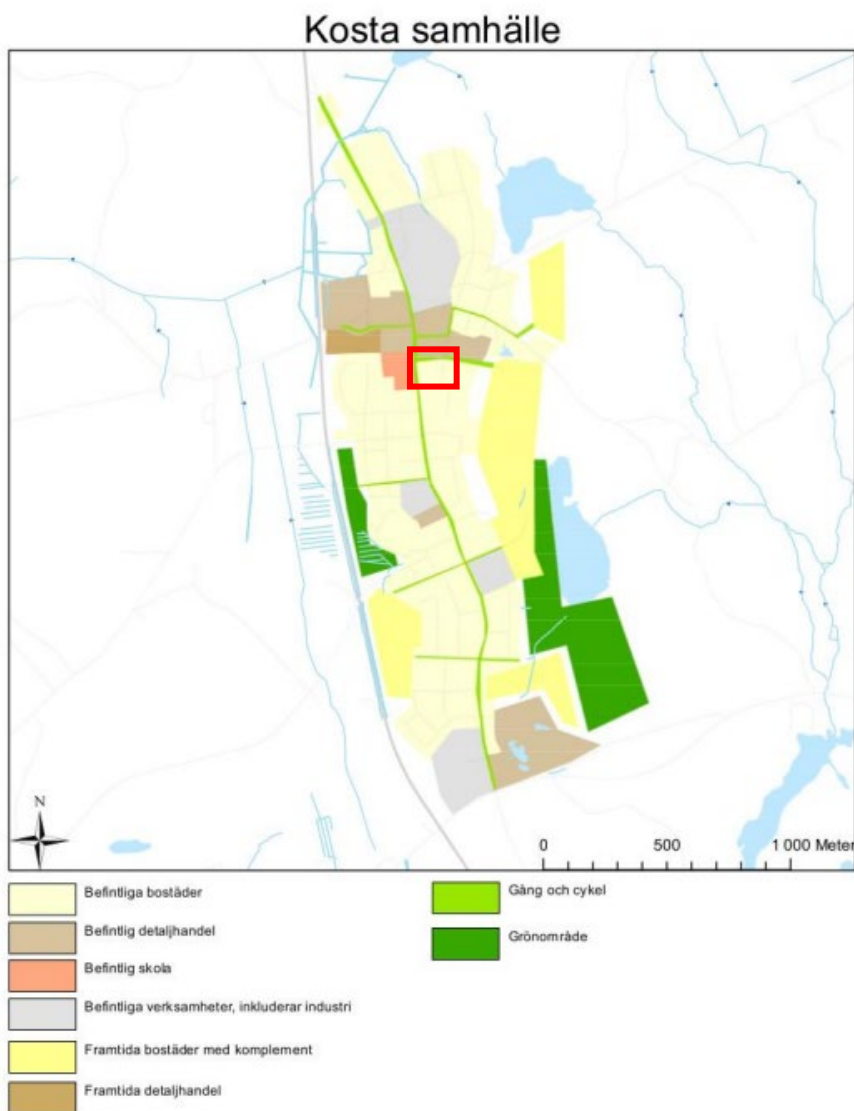
Området för ändringen är markerat i rött.

4.1.2 PLANBESKED

Enligt kommunstyrelsens beslut 2024-09-17 § 181 ska ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten 1:9 och Kosta 1:10 tas fram.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms följa översiktsplanens (år 2018) intentioner. I översiktsplanen 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.”*



Markanvändningskarta från gällande översiktsplan. Planområdet är utpekad med röd markering.

4.2 RIKSINTRESSEN

De riksintressen som berörs av planförslaget är: totalförsvaret och kulturmiljövård.

4.2.1 TOTALFÖRSVARET

Området ligger inom riksintresset för lågflygningsområde med påverkansområde Norra Blekinge - Södra Småland. Samt inom område med särskilt behov av hindersfrihet: Kosta skjutfält.

4.2.2 KULTURMILJÖVÅRD

Området för detaljplaneändringen ligger inom ett markområde med riksintresse för kulturmiljö, Kosta (G32). Kosta (G32) motiveras som länets äldsta sammanhållna bruksmiljö med bevarad struktur, bebyggelse och funktioner. Traditionellt bebyggelsemönster och ålderdomlig relation mellan byggnader och vägsystem. Bruket grundades år 1742 och dagens glashyttor härrör från år 1902 och år 1978.

Den geografiska avgränsningen för ett riksintresse är inte absolut. Förändringar i anslutning till riksintresset kan komma att påverka riksintressets kulturhistoriska värden. All exploatering inom planområdet måste därför utföras på ett sätt som tar hänsyn till kulturmiljön. Att nya byggnader anpassas till och integreras i befintliga kulturmiljöer är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö. Utseendet på ny bebyggelse ska anpassas och underordnas till omgivningens egenart och karaktär, vad gäller placering, form, material och färg. Fasader bör därför ägnas en del omsorg. Ingen exploatering som kan medverka till negativa konsekvenser för riksintresset är tillåtna inom planområdet, dessutom ska gällande föreskrifter följas. I kommunens översiktsplan har följande riktlinjer tagits fram för områden som i kommunen har pekats ut som kulturmiljö.

- Inom område för all form av kulturmiljövård är det inte tillåtet att förändra områdets eller det enskilda husets karaktär.
- All nybyggnation och exploatering måste ske på ett sätt som passar in med omgivningen och den historiska bebyggelsen.
- Mindre fasadändringar får ske om de inte påverkar områdets karaktär eller utseendet negativt.
- Vid planläggning måste hänsyn tas till det befintliga områdets karaktär. Den nya bebyggelse får inte utvecklas på ett sätt som förändrar områdets karaktär vad gäller höjd eller utseende.
- Vid samtliga lovprövningar ska jämförelse ske med den ursprungliga bebyggelsemiljön. Detta ska göras utifrån en ritning som visar åtgärdens utseende och placering i området. Detta gäller både för områden som är klassade som riksintresse och för de som inte är det.

4.3 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.

4.3.1 JORDBRUKSMARK, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

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

4.3.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Marken inom planområdet är ianspråktagen med bostadsbyggnader och tillhörande villatomter. Detta har gjort att förekomsten av naturvärden i området är begränsad.

4.4 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.

4.4.1 LUFT

Kronobergs Luftvårdsförbund har presenterat 2019 års siffror för luftkvaliteten i länet och Lessebo kommun. I mätningarna mäts andelen kvävedioxid (NO₂) i luften. Kvävedioxider är det som bildas från luftens kväve eller kvävet från bränsle vid bränsleförbränning i exempelvis fordonstrafik, arbetsmaskiner, värmeanläggningar. I mätningarna ingår även luftpartiklar som mäts i storlekarna PM₁₀ och PM_{2,5}. Luftpartiklar kommer främst från däckslitage, sand, långväga transporter, eldning, damm och havssalt. Resultatet från mätningarna visade att gällande normer för luftföroreningar inte överskrids.

Planändringen bedöms inte innebära ökad trafik i området, då områdets användning ej förändras. Det innebär att detaljplaneändringen inte förväntas leda till något tillskott vad gäller buller samt att luftkvaliteten inte förväntas försämrast.

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.

4.4.2 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 sjöar och vattendrag ska god ekologisk status uppnås till år 2027 eller år 2045 enligt beslutad miljökvalitetsnorm 2021-05-31.

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.

Huvudavrinningsområde är Lyckebyån och delavrinningsområde är inloppet i Djupgöl.

Aktuellt planområde berör vattenförekomsterna/recipienterna Lyckebyån (SE630298-147711) och Djupgöl (630069-147647). Lyckebyån och Djupgöls vatten bedöms vara inom klassificeringen naturlig.

Lyckebyåns ekologiska status uppnår klassificeringen måttlig med avseende på fisk och hydromorfologi, och dess kemiska status klassificeras som ej god, på grund av de överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver.

Djupgöls ekologiska status klassas till måttligt med avseende på fisk, morfologiska förändringar och kontinuitet, och dess kemiska status klassificeras som ej god, på grund av de överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver.

4.4.3 BULLER

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. 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 bör därför lokaliseras så att ljudnivåer från spårtrafik och vägrar inte bör överstiga nedanstående riktvärden;

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 7 november 2022 till 14 november 2022 och visar antal fordon som passerar Stora vägen i Kosta samhälle. Mätningen visar en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 1035 fordon/dygn.

Hastighetsbegränsningen på Stora vägen är 40 km/tim, men förbi planområdet gäller 30 km/h i och med befintlig skola. En beräkning utifrån hastighet på 40 km/h ges bullernivåer under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en byggnadsfasad 10 meter från vägen enligt Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Detta är under riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser. Planområdet möjliggör för handelsbyggnad vilket inte bedöms påverkas i samma utsträckning som en bostad gör.

Framtida prognos

Trafikmängden fram till år 2040 bedöms öka. Detta dels på grund av att Kosta samhälle är en tätort i utveckling och nya planuppdrag planeras genomföras för ortens framtida utveckling. Det innebär ett ökat befolkningsunderlag och troligen ökad mängd persontrafik. Samtidigt innebär ett ökat befolkningsunderlag även bättre förutsättningar för ett utökat kollektivtrafiknät, med tätare avgångar, vilket bedöms kunna attrahera fler till att välja ett kollektivt färdmedel och därmed en minskad användning av personbilsfordon.

Med EU:s förslag om förbud mot försäljning av nya bensin- och dieslbilar från år 2035, för att alla bilar ska vara koldioxidneutrala år 2050, bedöms innehavet av eldrivna bilar öka. En ökning av dessa transportmedel innebär en lägre bullernivå än en fossildrivet transportsmedel.

En sannolik prognos för framtida trafikmängd till år 2040 och till år 2065 har genomförts med stöd i Trafikverkets PM "Trafikuppräkningsstal" som togs fram år 2023. En bedömning av mängden ökad trafikmängd redovisas regionvis. Mätningarna för trafiktillväxt för personbil från år 2023 visar en ökning av fordonskilometer på 32 % (kvot) mellan år 2018-2040, och en ökning på 61 % (kvot) mellan år 2017-2065. Som nämns i Trafikverkets PM är det viktigt att ta hänsyn till att resultatet bygger på flera kommuners genomsnittliga trafikutveckling och tar inte hänsyn till lokala avvikelser. De menar att det därför kan vara stora skillnader mellan kommuner beroende på befolknings- och arbetsmarknadsutveckling. Vid användning av talen bör man underbygga att dessa är tillämpliga samt göra en rimlighetsbedömning, exempelvis genom att titta på ortens förutsättningar, på hur trafikutvecklingen varit historiskt, vilken exploatering som förväntas i närområdet, genomfartstrafik m.m.

Inom region Kronoberg som Lessebo kommun tillhör, ingår även kommunerna Växjö, Uppvidinge, Tingsryd, Alvesta, Älmhult, Markaryd och Ljungby. Lessebo kommun är den kommun i Kronobergs län med lägst befolkningsmängd. Detta behöver tas hänsyn till vid användningen av resultatet. Vid en annan bullerräkning i närområdet utgick beräkningarna för en uppskattad ökning till 25 %. Detta var i ett område med högre andel genomfartstrafik.

Vid beräkning har därför en trafikökning på 25% för ÅDT mellan åren 2017-2040, samt en dubbling för åren 2017-2065 på 50 %, använts. Resultatet för prognosen visar värden under riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser.

Gata	ÅDT, dagens situation (2022)	Ökning (25%)	ÅDT, år 2040	Skyltad hastighet	Bullernivå (10m)
Stora vägen	1035 (2022) f/d	259	1294 f/d	40 km/h	Ca 55-56 dBA

4.5 MILJÖ

4.5.1 STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

4.5.2 DAGVATTEN

Området för detaljplaneändringen ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala ledningar för bortförsel av dagvatten finns i gatumark i strax utanför planområdet.

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.

Hela planområdet lutar åt sydost utan några instängda områden. Vid kraftiga regn riskeras idag vatten ansamlas mot byggnader öster om planområdet, vilket är viktigt att ta hänsyn till.

Idag tas dagvattnet omhand lokalt genom infiltration på fastigheterna, i syfte att belastningen på ledningsnät och angränsande fastigheter ska minimeras.

Vid framtagandet av befintlig detaljplan genomfördes en dagvattenutredning, där vissa delar även kan användas till ändringsplanen, såsom åtgärdsförslag inom planområdet, läs mer under avsnitt 6.3.3 Dagvatten.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget förväntas inte innebära någon förändring i trafikflödet till och från planområdet och därmed inte öka risken för trafik- och verksamhetsbuller. Föreslagen markanvändning medför ingen ökning av tung trafik.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

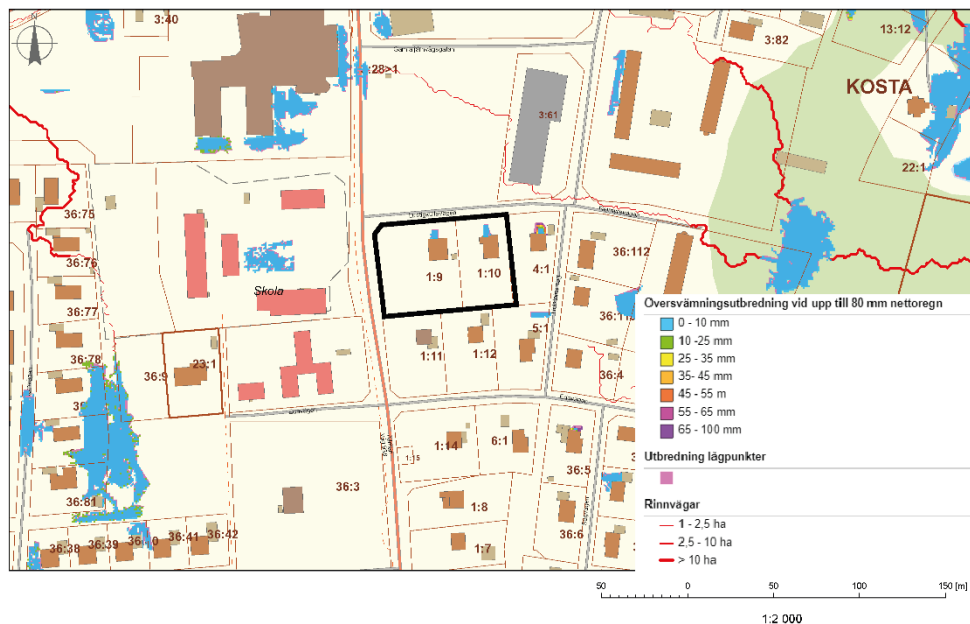
Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor.

4.6.3 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 att det inte finns några större lågpunkter inom eller nära området som ändringen av detaljplanen omfattar.

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. Marken bedöms översiktligt vara byggbar och risken för påtagliga konsekvenser av översvämning vid 100-årsflöden är således låg.



Karta över lågpunkter och rinnvägar.

4.6.4 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

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

4.6.5 FÖRORENAD MARK

Enligt Länsstyrelsens EBH (Efterbehandling av förorenade områden) karta finns inga kända markföroreningar inom det avsedda området.

Det finns inte heller några misstänkta markföroreningar i närområdet som skulle kunna påverka planområdet negativt. Risken för förorening 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.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet för detaljplaneändringen har inte föregåtts av någon geoteknisk undersökning. Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordarten inom planområdet av sandig morän. Jorddjupet inom planområdet uppskattas till 1–3 m och bedöms innehålla en medelhög genomsläpplighet.

Bergarten i området är Svecokarelian orogen och består av Granit, granodiorit, syenitoid, kvartsmonzodiorit och metamorfa ekvivalenter.

Området har en höjdnivå som varierar mellan ca 241 möh och ca 236 möh. Det är en generell och relativt jämn ökning från väst mot öst, med undantag i västra delen av området intill genomfartsgatan Stora vägen, där det blir en större topografiförändring, där höjdnivån snabbt stiger.

Med tanke på den uppskattade jordarten och jorddjupet bedöms marken ha bra hållfasthetsegenskaper och bra genomsläpplighet. Utifrån SGU:s information, befintlig bebyggelse och tänkt markanvändning anses inte en geoteknisk undersökning vara nödvändig för det aktuella området. Närmare undersökningar föreslås göras vid behov, i bygglovsskedet.

4.8 KULTURMILJÖ

Området ligger inom område för riksintresset kulturmiljövård. Enligt bedömningen utmärks Kosta av tätortens sammansatta karaktär av industrilokaler, bostadsområden och en relativt regelbunden vägstruktur. Samhället bildar därmed en skarp kontrast till det omgivande agrara landskapet med dess värden. Kosta är ett av landets främsta exempel på tidig glasbruksmiljö och dess utveckling till dagens industri- och affärssamhälle. Dess sammansatthet och tydliga läsbarhet har kvalificerat orten till en miljö av riksintresse.

Kosta är vår äldsta sammanhållna bruksmiljö med bevarande byggnader och företeelser från tre århundraden. Kosta kännetecknar en sammansatt bild där relationen mellan industribyggnader, bostäder och vägstruktur bildar tydligt läsbara årsringar. Här finns exempelvis Bruno Mathssons glashus, hyttbyggnader från tidigt 1900-talet och från 1970-talet, bruksherrgård och arbetarbostäder från olika tider.

4.8.1 ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området.

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. Se Kulturmiljölagens 2 kap. 10 § anges att ”Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen. Lag (2013:548)”.

4.9 FYSISK MILJÖ

Området som är avsedd för ändring är idag bebyggt med två tomställda villor och består av en stor klippt gräsmatta och övrig natur i form av buskar och träd.

Väster om området finns grundskolan Lustigkulla skola, som är en låg- och mellanstadieskola (f-6), samt förskolan Edabacken. Söder och öster finns bostadsbebyggelsen i form av friliggande villor med tillhörande trädgårdar. Norr om området finns en stor parkeringsplats, som i detaljplanen tillåter parkeringsdäck. Mer norrut finns övernattningsmöjligheter – Kosta Art Hotel, restauranger, samt större buktiksbyggnader.



Parkeringsplats intill planområdet.



Parkeringsplats med planområdet i horisonten.

4.10 SOCIALA

4.10.1 LEK OCH REKREATION

Tillgången och närheten till grönområde i form av skogsmark för lek, motion och rekreation är god i Kosta samhälle. Detta bedöms vara viktigt ur trygghetssynpunkt samt utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv vad gäller utökade möjligheter till utbyten människor emellan.

Öster om planområdet finns skogsmark och befintliga promenadstråk. Inom 1 km finns även ett elljusspår samt utegym som även kan fungera för lek. Grönområdena och funktionerna kan användas på olika sätt av kommunens invånare. De fungerar som mötesplatser, vilka bidrar till att människor från olika grupper kan mötas, vilket ger en positiv påverkan på den sociala hållbarheten.

Intill planområdet finns grundskolan och förskolans lekplatser att tillgå.



Lustigkulla skola Kosta.



Edabacken förskola Kosta.

4.10.2 TILLGÄNGLIGHET

Området ska planeras utifrån de krav som plan- och bygglagen ställer på tillgänglighet. Bland annat ska planläggningen främja en ”från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper”. Planering och byggande ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till ”möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området”.

4.11 TEKNIK

4.11.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenledningen är förlagd i gatan och är avsedd för hantering av vatten i gatunätet. Området är redan idag anslutet till det kommunala VA-nätet. Vatten- och avloppsledningen går idag genom fastighet Kosta 1:10 vilket tydliggörs i den befintliga plankartan med ett u-område. Andra fastigheter inom samma kvarter som också berörs av vatten- och avloppsledningen är Kosta 4:1, Kosta 1:12 och Kosta 1:11.

4.11.2 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 närområdet. Ledningarna är förlagda i gatorna.

4.12 SERVICE

4.12.1 OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skola och förskola finns i närheten av planområdet. Lustigkulla skola, som är en låg- och mellanstadieskola (f-6), och Förskolan Edabacken ligger intill planområdet. Livsmedelsbutiken Coop och postservice ligger på ett avstånd på ca 450 m söder om planområdet. Kosta erbjuder även annan service i form av bland annat ett glashotell, camping, shopping på Kosta outlet, barnomsorg, äldreboende, drivmedelsstation, gästgiveri, kiosk och bad i utomhusbassäng.

Annan offentlig service som vårdcentral finns i Lessebo, cirka 1,5 mil sydväst om Kosta. I Lessebos centrala delar och med omnejd finns även ett varierande



Kosta Art Hotell och Kosta Outlet.



Multihall Kosta.

utbud av livsmedelsbutiker, restauranger, frisörsalong, apotek, systembolag, skola, förskola, bensinstation, bibliotek, vårdcentral, folktandvård med flera.

4.13 TRAFIK

4.13.1 BILTRAFIK

Planområdet har befintlig infrastruktur utbyggt i form av gator som kan användas utan kostsamma nyinvesteringar vid genomförandet av detaljplaneändringen.

Genomfartsgatan Stora vägen är en större väg som passerar mellan planområdets två delar. Lokalgatan Lustigkullavägen passerar norr om det aktuella området för detaljplaneändringen. Skyltad hastighet för Stora vägen och lokalgatan är reglerad till 40 km/tim förutom vid planområdet där Stora vägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h i och med befintlig skola. Gatorna är kommunalt ägda. Angöring till fastigheterna sker idag utmed gatorna. Längre väster om planområdet (ca 350 m) går Riksväg 28.



Stora vägen Kosta.



Lustigkullavägen Kosta.

4.13.2 GÅNG- OCH CYKELVÄG

Planområdet ligger centralt med möjlighet att röra sig längs med separerade gång- och cykelvägar i form av markeringar i vägbanan. I de fall det saknas avskilda gång- och cykelvägar, finns det trottoar för gående och cykling hänvisas till körbanan, tillsammans med biltrafik.

4.13.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Mellan Kosta och Lessebo finns goda bussförbindelser. Busshållplats finns vid Stora vägen, inom planområdets norra del.



Busshållplats på Stora vägen, vid parkeringen intill planområdet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Fastigheterna Kosta 1:9 och Kosta 1:10 som planändringen omfattar, regleras av detaljplanen (0761-P2021/4) "Detaljplan för Kosta 3:28 m.fl." som vann laga kraft 2021-05-06.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2024-10-14 i plansystem SWEREF99 15 00 och höjdsystem RH2000.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Lessebo kommuns översiktsplan (KS 2016/25) antogs av kommunfullmäktige år 2018 och vann laga kraft den 31 oktober 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 detaljplaneändringen 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 om betydandet miljöpåverkan den 26 september 2024 och gjort bedömningen att planförslaget inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslutet den 2024-10-21 (samrådet) (Dnr 2024/252-4.2.2 §115)

5.2 UTREDNINGAR

Den dagvattenutredning som togs fram år 2020 i samband med arbetet att ta fram befintlig detaljplan för området, har återanvänts.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastigheter Kosta 1:9 och Kosta 1:10 ägs av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB.

6.2 NATUR

6.2.1 LANDSKAPSBILD

Ändringen av detaljplanen bedöms kunna medföra en förändrad landskapsbild. Detta i form av att ändringen avser tillåta en större byggnadskropp än vad som tillåts idag. Den största påverkan bedöms beröra de närboende.

Landskapsbilden i området är idag varierad och växlar i skala, uttryck, material och karaktär. Omgivningen består idag bland annat av större byggnadskroppar med användningar såsom restaurang, butiker och hotell, samt storskaliga parkeringsytor. I förhållande till planområdets omgivning bedöms därför inte landskapsbilden som helhet förändras i någon större omfattning. Fler argument är att befintlig detaljplan idag tillåter etablering av ett parkeringshus intill planområdet, samt att planområdet i sig tillåter en sammanhållen stor byggnadskropp och som är prövad för detaljhandel. Den föreslagna utformningen bedöms passa i en den befintliga landskapsbilden och vara ett komplement till befintliga verksamheter, och en förutsättning för Kosta tätorts fortsatta utveckling.

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 detaljplaneändringens genomförande bedöms inte leda till någon betydande miljöpåverkan.

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 till viss del men bedöms passa in i befintlig miljö. 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

Ändringen av detaljplanen meder en ökad exploateringsgrad och bedöms kunna påverka dagvattensituationen inom planområdet.

Vid bedömningen av planområdets hantering av dagvatten har den befintliga detaljplanens dagvattenutredning från år 2020 varit en utgångspunkt. Utredningen som togs fram år 2020 utgick från den befintliga planens exploateringsgrad och hårdgörandegrad, en exploateringsgrad på 30% för detaljhandelsområdet. I tidigare dagvattenutredning antogs vid flödesberäkningarna att större delen av ytan blev hårdgjord med 30% takytor och 70% ytor belagda med plattor. Med antagandet togs höjd för ett större flöde än planbestämmelserna medgav.

Detta ger att ändringen av detaljplanen ryms i tidigare beskriven dagvattenhantering. Om samma antagande görs för ändringsplanen som för gällande detaljplan, att större delen av ytan hårdgörs ger det 55% takytor och 45% ytor belagda med plattor. Dagvattenflödena kommer då att öka med knappt 7% vilket inte bedöms påverka beskriven dagvattenhantering.

För att säkerhetsställa att dagvatten kan hanteras inom fastigheten föreslås planbestämmelse som reglerar maximal andel hårdgjord yta användas.

Kommunala ledningar för bortförsel av dagvatten finns i omgivande gatumark i nära anslutning till planområdet. De kommunala dagvattenledningarna samt hantering av dagvatten på den egna fastigheten, gör att planområdet bedöms inneha tillräckligt goda förutsättningar för hantering av en större mängd dagvatten. Bedömningen görs även med hänsyn till markens infiltrationskapacitet som enligt SGUs genomsläpplighetskarta bedöms till medelhög.

Inom kvartersmarken ska så mycket vatten som möjligt infiltreras, renas och fördröjas i marken och får inte avledas på ett sätt som 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.

För att undvika vattensamlingar mot byggnader vid skyfall är det viktigt att vatten tydligt leds mot Lustigkullavägen som utgör ett naturligt stråk utan några översvämningskänsliga områden nedströms. Längs delar av Lustigkullavägen föreslås likt ursprungsplanen, sättning av kantsten, i syfte att minska risken för inträngande vatten på närliggande fastighet och styra flödet bort från planområdet. Inramningen med kantsten får en magasinierande effekt vid större flöden.

Inom planområdet föreslås 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.

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 flödes hastigheter och rening av dagvattnet. Andra exempel på genomsläppliga material är ihåliga plastplattor, permeabel asfalt och grus eller en kombination av dessa.

Planen tillåter uppförande av källare. Kommunen vill dock påpeka riskerna som finns med uppförande av källarvåning. Samt att eventuell grundvattensänkning/bortledning utgör tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § Miljöbalken.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Kommunen ser inte att genomförandet av detaljplaneändringen 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. Detaljplaneändringens genomförande bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids och kommer inte heller att innebära någon större skillnad på luftkvaliteten jämfört med idag.

6.4.2 VATTEN

Planförslaget bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende vattenkvalitet överskrids.

6.4.3 BULLER

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

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till någon ökning av omgivningsbuller och därmed inte heller överstiga några gällande riktvärden. Föreslagen markanvändning medför inte någon ökning av tung trafik.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Utifrån beräkningsverktyget Scalgo Live och höjdförhållandena gör kommunen bedömningen att en exploatering av området inte riskerar att skapa någon översvämningsproblematik. Inga större lågpunkter finns inom eller i närheten av planområdet.

Hantering av dagvatten sker på den egna fastigheten och hanteringen säkerhetsställs genom planbestämmelser.

6.5.3 OLYCKOR

Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor.

6.5.4 EROSION, RAS OCH SKRED

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

6.5.5 FÖRORENADE OMRÅDEN

Marken är idag redan planlagd och prövad för användning detaljhandel. Risken för förorening 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.

6.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Föreslagen ändring av planen medger en större byggnadskropp på fastigheten, men bedöms inte utgöra någon försvåring för exploatering i jämförelse med befintlig detaljplan.

6.7 SOCIALA

6.7.1 BARN

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

Planförslaget och planområdets läge bedöms inte innebära några påtagliga konsekvenser utifrån barnperspektivet. Planområdet är idag redan exploaterat och inga större förändringar förslås. Förslaget ger möjligheter till vidare utveckling av tätorten, vilket kan locka nya och fler invånare att både besöka och etablera sig i orten.

När fler människor besöker eller bosätter sig i området ökar chanserna till spontana möten under fler tider på dygnet och året. Detta gör att närvaron i

området ökar och därmed även den upplevda tryggheten, vilket är positivt för främst barn och unga.

Planområdet och dess omgivning anses vara barnvänligt, sett till omkringliggande miljöer. Det finns en närhet till gröna ytor och platser för lek, för både yngre och äldre barn. Både skola och förskola finns i närhet till planområdet. Det är viktigt att skapa en säker utomhusmiljö där barn kan röra sig på ett bra och tryggt sätt.

Barn- och utbildningsnämnden är med på sändlistan när ändringsplanen skickas ut på samråd och granskning.

6.8 RIKSINTRESSE

6.8.1 KULTURMILJÖVÅRD

Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Ändringen av befintliga planbestämmelser har gjorts med hänsyn till befintlig struktur och utseende i området. Befintliga planbestämmelser gällande utformning behålls, i syfte att säkra värdet av den kulturmiljö som planområdet ligger inom. Detta genom planbestämmelser som bland annat reglerar placering av byggnad på fastighet i förhållande användningsgränser, samt utformning av fasader.

6.8.2 TOTALFÖRSVAR

Området ligger inom riksintresset för lågflygningsområde med påverkansområde samt inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet på grund av Försvarmaktens verksamhet. Eftersom ingen hög bebyggelse i den omfattningen planeras för innebär planförslaget inget hinder för Försvarmaktens verksamhet.

6.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

6.9.1 JORDBRUKSMARK, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKLIT KÄNSLIGA OMRÅDEN

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

6.10 TRAFIK

Detaljplaneändringen innebär ingen förändring i nuvarande gatusystem.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Fastigheterna inom planområdet ägs av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB. Något mark- och utrymmesförvärv inte är aktuellt för att genomföra ändringen av 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

Planen innebär fortsatt att fastighet Kosta 1:9 och Kosta 1:10 ska regleras samman till en fastighet, samt att del av fastighet Kosta 1:9 och Kosta 1:10 som är planlagd som gata regleras in i fastighet Kosta 3:28. Läs mer i planbeskrivning "Detaljplan för Kosta 3:28 m.fl. (Akt 0761-P2021/4).

7.2.3 RÄTTIGHETER

Servitut / nr	Vad	Berörda fastigheter
0761-04/11.1	Ledningsrätt, Levande, Last, VATTEN OCH AVLOPP	Kosta 1:9, Kosta 1:10
07-EKE-238	Avstyckning	Kosta 1:9, Kosta 1:10

Genom fastigheterna Kosta 1:9 och Kosta 1:10 finns idag en ledningsrätt som vid exploatering behöver upphävas och flyttas. Läget för ledningarna som har markerats med ett u-område "markreservat för ledningar" i plankartan kommer flyttas och därmed kommer u-området också att flyttas i plankartan.

Det är fastighetsägaren som bekostar eventuell flytt/åtgärder eller skada på ledningar i samband med genomförandet av detaljplaneändringen. De som har förmån av ledningsrätten bör därför vara uppmärksamma på eventuella följder av den aktuella planen.

Rättighet för nya ledningar kan bildas genom lantmäteriförrättning. En rätt kan även grunda sig på servitutsavtal samt på de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

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 AV ALLMÄN PLATS

Genomförandet av detaljplaneändringen förutsätter ingen utbyggnad av allmän plats. Kommunen ansvarar för drift av allmän plats.

7.3.3 UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. 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.

Genomförandet av detaljplaneändringen förutsätter ingen utbyggnad av vatten och avlopp. Dock föreslås befintliga vatten- och avloppsledningar som går genom fastighet Kosta 1:10 att läggas om till fastighetsgränsen, inom det befintliga området för prickmark. Dagens placering av ledningarna är inte gynnsam och begränsar möjligheten av exploatering inom fastigheten. Fastighetsägare som bekostar flytt av ledningen. Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp.

7.3.4 LEDNINGAR I MARK

Genom fastighet Kosta 1:10 finns befintliga vatten- och avloppsledningar i mark, som vid ett genomförande av planen föreslås flyttas (ledningarna går även genom fastigheterna Kosta 4:1, Kosta 1:12 och Kosta 1:11 i samma kvarter). Dagens placering av ledningarna är inte gynnsam och begränsar möjligheten av exploatering inom fastigheterna.

Inom och intill planområdet har E.ON markförlagda elkablar i osäkert läge. Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge måste kablarnas lägen säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs genom E.ON.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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.

Lessebo kommun har även markförlagda kablar i osäkert läge. Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge måste kablarnas lägen säkerställas innan markarbete påbörjas.

Fastigheterna inom planområdet är inte anslutna till fjärrvärmenätet. Det finns fjärrvärmeledningar i omgivande gatumark, vilket gör att det finns möjlighet för anslutning till fjärrvärmenätet.

Skanova har också luftledningar inom planområdet.

7.3.5 PARKERING

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

7.3.6 AVFALLSHANTERING

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle (för mer information se Avfallsplan). Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa "Handbok för avfallsutrymmen" och "Avfallsföreskrifter för Lessebo kommun". Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

7.3.7 POSTHANTERING

Vid bygglovshantering granskas hantering av post. Vid nybyggnation av verksamhetsområden är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering.

7.3.8 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 ändringsplanen kan antas innebära för berörda parter.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ett planavtal gällande ändring av detaljplan för fastigheten Kosta 1:9 och Kosta 1:10 har tagits fram utifrån en ansökan om ändring av detaljplan, och undertecknats av sökande.

Fastighetsägaren ansvarar även för att kontakta E.ON gällande kabelvisning. Tvingas Skanova (Telia Company) AB vidta undanflyttningsåtgärder eller

skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Andra kostnader som kan uppstå vid markköp och byggnation, samt för anslutning till vatten- och avlopp, el, fiber, ledningsdragning och annan infrastruktur som kan behövas, bekostas av fastighetsägaren. Ansvar för bildande av nya ledningsrätter faller på ledningsinnehavaren. Även bygglovsavgifter och eventuella framtida fastighetsregleringar eller dylikt bekostas av fastighetsägaren.

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

7.4.2 DRIFT AV ALLMÄN PLATS

Lessebo kommun ansvarar för skötsel och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Lessebo fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmenätet i kommunen. Wexnet AB ansvarar för optofiber inom planområdet. E.ON Elnät Sverige AB ansvarar för eldistributionsnätet inom planområdet.

7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

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

7.4.4 GATUKOSTNADER

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

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 TIDPLAN

Samråd påbörjas i oktober 2024.

Granskning planeras till december 2024

Planen planeras antas i kommunstyrelsen våren 2025.

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

7.5.2 ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägare står för ansvaret inom kvartersmark.

7.6 MEDVERKANDE

Detaljplaneändringen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Sofia Edlund Renbjörk i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Lessebo kommun.