



Ny detaljplan för Kosta 1:16, Kosta 13:6 m.fl.

Lessebo kommun, Kronobergs län

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Planförfattare: Sofia Renbjörk
Lagakrafthandling, 2024-03-07

Så här görs en 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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1	SYFTE	6
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	7
2.1	HELA DETALJPLANEN	7
2.1.1	GEOGRAFISKT LÄGE OCH AREAL	7
2.2	GENOMFÖRANDETID	8
2.3	ALLMÄN PLATS	8
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	8
2.4	KVARTERSMARK	9
2.5	BEFINTLIGT	9
2.6	VARFÖR FRAMTAGANDE AV NY DETALJPLAN.....	12
2.7	ÄRENDEINFORMATION	12
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	13
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	13
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	13
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	13
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
4.1	KOMMUNALA.....	16
4.1.1	DETALJPLAN.....	16
4.1.2	PLANBESKED	18
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	18
4.2	REGIONALA	19
4.3	RIKSINTRESSEN.....	19
4.3.1	KULTURMILJÖVÅRD	19
4.3.2	TRAFIKKOMMUNIKATION.....	21
4.3.3	TOTALFÖRSVAR	21
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	21
4.4.1	JORDBRUKSMARK, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN	21
4.4.2	OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	21
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
4.5.1	LUFT.....	22
4.5.2	VATTEN.....	22
4.5.3	BULLER.....	23
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	24
4.7	MILJÖ.....	24
4.7.1	STRANDSKYDD	24
4.7.2	DAGVATTEN.....	24
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	25
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER.....	25
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR	25
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	25
4.8.4	RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED.....	26
4.8.5	FÖRORENAD MARK.....	26
4.9	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	27
4.10	KULTURMILJÖ.....	27
4.10.1	ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR.....	27
4.11	FYSISK MILJÖ	28
4.12	SOCIALA.....	29
4.12.1	LEK OCH REKREATION.....	29

Detaljplan för Kosta 1:16,13:6 m.fl. i Kosta

4.13	TEKNIK	31
4.13.1	VATTEN OCH AVLOPP	31
4.13.2	EL, FIBER, TELE OCH VÄRME	31
4.14	SERVICE	31
4.14.1	OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE	31
4.15	TRAFIK	32
4.15.1	BILTRAFIK	32
4.15.2	GÅNG- OCH CYKELVÄG	33
4.15.3	KOLLEKTIVTRAFIK	33
5	PLANERINGSUNDERLAG	34
5.1	KOMMUNALA	34
5.1.1	DETALJPLAN	34
5.1.2	GRUNDKARTA	34
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	34
5.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	34
5.2	UTREDNINGAR	34
5.3	REGIONALA	34
6	KONSEKVENSER	35
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	35
6.2	NATUR	35
6.2.1	GRÖNOMRÅDE	35
6.2.2	LANDSKAPSBILD	35
6.3	MILJÖ	36
6.3.1	MILJÖBEDÖMNING	36
6.3.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	36
6.3.3	strandskydd	36
6.3.4	DAGVATTEN	36
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	37
6.4.1	LUFT	37
6.4.2	VATTEN	37
6.4.3	BULLER	37
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	37
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	37
6.5.2	ÖVERSVÄMNING	37
6.5.3	OLYCKOR	38
6.5.4	EROSION, RAS OCH SKRED	38
6.5.5	RADON	38
6.6	SOCIALA	38
6.6.1	BARN	38
6.6.2	JÄMLIKHET	38
6.7	RIKSINTRESSE	39
6.7.1	KULTURMILJÖVÅRD	39
6.7.2	TRAFIKKOMMUNIKATION	39
6.7.3	TOTALFÖRSVAR	39
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	39
6.8.1	JORDBRUKSMARK, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKLIT KÄNSLIGA OMRÅDEN	39
6.8.2	OEXPLOATERADE OMRÅDEN	39
6.9	TRAFIK	40
6.9.1	MOTORTRAFIK	40
6.9.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	40
6.10	MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	40
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41

Detaljplan för Kosta 1:16,13:6 m.fl. i Kosta

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	41
7.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	41
7.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser	41
7.2.2 Förändrad fastighetsindelning.....	41
7.2.3 Rättigheter.....	42
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	45
7.3.1 Tekniska åtgärder	45
7.3.2 Utbyggnad allmän plats	45
7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp	45
7.3.4 Ledningar i Mark.....	46
7.3.5 Parkering	46
7.3.6 AVFALLSHANTERING.....	46
7.3.7 POSTHANTERING	46
7.3.8 RÄDDNINGSTJÄNSTENS BEHOV.....	46
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	47
7.4.1 Planekonomisk bedömning.....	47
7.4.2 Planavgift.....	47
7.4.3 INLÖSEN.....	47
7.4.4 Gemensamhetsanläggning.....	47
7.4.5 Drift allmän plats.....	47
7.4.6 Drift vatten och avlopp	48
7.4.7 Gatukostnader.....	48
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	48
7.5.1 Exploateringsavtal & marknadvisningsavtal	48
7.5.2 Tidplan	48
7.5.3 ANSVARFÖRDELNING.....	48
7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	48
7.7 MEDVERKANDE	48

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med framtagande av en ny detaljplan är att möjliggöra för centrumverksamhet och bostäder, i form av flerbostadshus på fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6. Detta ska göras på ett sätt som tar hänsyn till den befintliga kulturmiljön som planen berörs av. Genom detaljplanen kommer de idag ej bebyggda fastigheterna bättre integreras med intilliggande bebyggelse.

Syftet med detaljplanen är också att uppdatera gällande planbestämmelser till nuvarande användningar, för att de ska stämma överens med dagens verkliga situation.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 GEOGRAFISKT LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala delarna av Kosta tätort, i anslutning till Stora vägen som är en genomfartsgata i samhället. Frommens väg, Rydvägen, Åkervägen samt Björkvägen är övriga avgränsande gator till planområdet. Planområdets areal uppgår till cirka 30 000 kvadratmeter.



Lokalisering av planområdet i en tätortsöversikt – Kosta.

2.2 GENOMFÖRANDETID

2.3 ALLMÄN PLATS

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

8 (49)

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark till bostäder.

2.5 BEFINTLIGT

De två fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6 är idag obebyggda och enligt detaljplan planlagda för bostäder utifrån en byggnadsplan från år 1950. Tidigare har dessa två fastigheter varit bebyggda med två flerfamiljshus med källare, som varit planstridiga. Bygglovets för dessa flerfamiljshus med källare beslutades år 1965. Runt 2010-talet rådde en låg efterfrågan på bostäder i flerbostadshus och beslut togs därför att år 2012 riva dessa byggnader, tillsammans med flera andra inom kommunen.

Vid rivningen lades en anbudsinbjudan och Normans AB vann anbudet. Utifrån rivningsbeskrivningen från år 2012 framkommer att PCB haltiga material inte påvisats, samt att radonmätningar och asbestinventering inte genomförts. Rivningen omfattar byggnaderna och grundläggning, där allt material forslats bort från platsen. Grunden fylldes igen med krossad betong fri från armeringsrester och avslutades med minst 40 cm lätt packad fukthållande lager.

Idag är dessa fastigheter obebyggda och har varit det sedan flerfamiljshusen revs år 2012. Fastigheterna ägs av Lessebohus AB men kommer under planprocessen att köpas av Lessebo kommun.

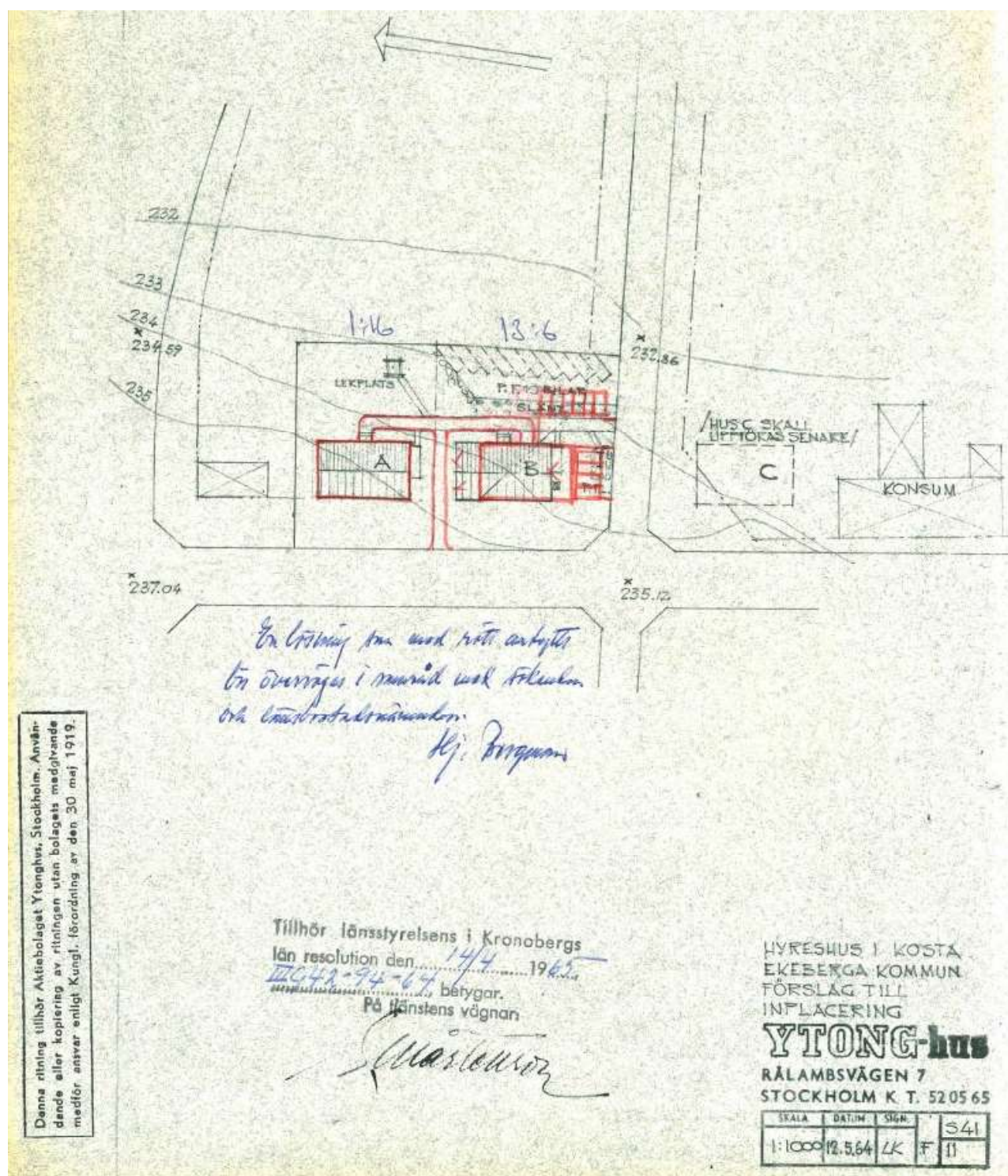
Idag består fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6 av en omhändertagen gräsmatta och ett fåtal träd och buskar. Omkringliggande bebyggelse, både inom och utanför planområdet är av varierande utformning och karaktär, som består av radhus, friliggande villabebyggelse samt flerbostadshus.

Fastigheten Kosta 1:5 regleras av en byggnadsplan från år 1973. Fastighetens användning går inte i linje med byggnadsplanens planbestämmelser, vilket gör fastigheten planstridig.

De andra fastigheterna i omkringliggande kvarter som den nya detaljplanen omfattas av, regleras idag av byggnadsplanen från år 1950 som omfattas av detaljplanen är fastighet; Kosta 3:46, Kosta 25:1, Kosta 36:71, Kosta 30:1, Kosta 13:10, Kosta 19:1, Kosta 36:11, Kosta 36:14, Kosta 36:15, Kosta 31:1, Kosta 3:83, Kosta 36:103, Kosta 33:1, Kosta 32:1, Kosta 13:7, Kosta 13:5 och Kosta 29:1.

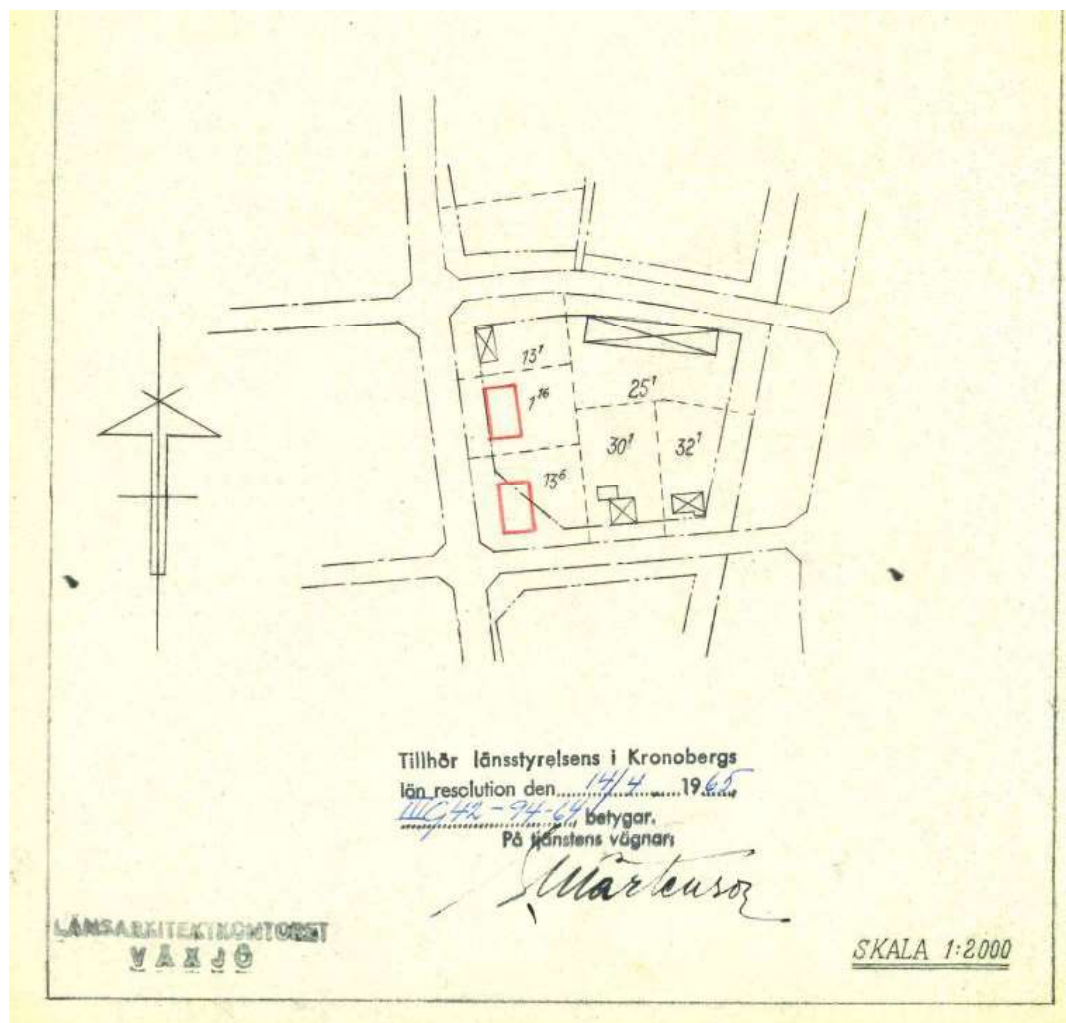
Många av dessa fastigheter i omkringliggande kvarter som omfattas av detaljplanen är idag planstridiga, vilka syftar till att uppdateras för att stämma överens med befintliga förhållanden. De fastigheter som främst berörs är; Kosta 3:46, Kosta 25:1, Kosta 36:71, Kosta 13:10, Kosta 3:83, Kosta 36:103, Kosta 13:7 och Kosta 13:5.

Fastigheterna berörs även av en ändring av detaljplan som vann laga kraft år 2017. Ändringen gällde huvudmannaskap på allmänna platser, där kommunen övertog det juridiska ansvaret. Gemensamhetsanläggningen Kosta ga:2 har dock aldrig upphävs. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverka framtagandet av en ny detaljplan negativt.



Dokument över skiss på två flerfamiljshus, från år 1965 (Kosta 1:16 och Kosta 13:6).

Detaljplan för Kosta 1:16,13:6 m.fl. i Kosta



Dokument över skiss på två flerfamiljshus, från år 1965 (Kosta 1:16 och Kosta 13:6).



Foto – Fastighet Kosta 1:16 & 13:6



Foto – Fastighet Kosta 1:16 & 13:6

2.6 VARFÖR FRAMTAGANDE AV NY DETALJPLAN

Framtagandet av ny detaljplan motiveras dels utifrån kommunens mål att bli 10 000 invånare vilket bland annat kräver ökade möjligheter till nya bostäder. Genom att tillgängliggöra fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6 för bostäder i form av flerbostadshus, möjliggörs ett komplement till den befintliga småhusbebyggelsen som finns i området idag. Området får en ökad variation av boendeformer, vilket lockar olika målgrupper och skapar en mer heterogen befolkning. Med en förtätning av flerbostadshus, vilket innebär fler boende, görs bedömningen att den mänskliga närvaron i området ökar, vilket bidrar till ökad trygghet.

Valet att förtäta i ett befintligt bostadsområde, framför att exploatera nya områden, går även i linje med varsam resurshantering. Bestämmelsen C-centrum läggs till i planområdet för att tillgängliggöra byggnader och bottenvåningar för centrumverksamhet, samt för att dagens befintliga användningar ska bli planenliga.

Planändringen som genomförs på de fastigheter i omkringliggande kvarter som omfattas av detaljplanen, motiveras med att detaljplanerna anpassas efter redan befintliga förhållanden, och blir därmed inte längre planstridiga. Detta innebär bland annat att delar av den befintliga begränsningen av markens utnyttjande i form av prickmark kommer att upphöra, en fastighets utnyttjandegrad samt byggnadernas användning kommer att anpassas efter dagens behov och användning.

2.7 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplanen följer Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), Boverkets föreskrifter allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan samt Boverkets allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning. Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande, vilket 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. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C – Centrum: Syftet med bestämmelsen är dels att skapa förutsättningar för befintliga verksamheter i flerbostadshusen att utvecklas, dels 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.

E₁ – Transformatorstation: Syftet med bestämmelsen är säkerhetsställa markområde för den befintliga transformatorstation som finns i planområdet. Användningen tillämpas för områden för tekniskt ändamål, där även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

ö – Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande är att reglera att marken inte får förses med byggnader inom ett egenskapsområde. Det innebär att de byggnader som omfattas av bestämmelsen varken får uppföras, byggas till inom eller flyttas till egenskapsområdet.

h₁ – Högstanockhöjd på huvudbyggnad är 10,5 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.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till redan uppförd, närliggande bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, samt bekräfta befintlig struktur.

h₂ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 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.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till redan uppförd, närliggande bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, samt bekräfta befintlig struktur.

h₃ – Högstanockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 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.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där delar som sticker upp över taket som skorstenar, ventilationsdon etc. inte räknas in. Motivet är att anpassa planbestämmelsen till redan uppförd bebyggelse, samt reglera ny bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden.

h₄ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad 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.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till redan uppförd, närliggande bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, samt bekräfta befintlig struktur.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: 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. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar

o₁ – Minsta takvinkel är 22 grader. Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

o₂ – Största takvinkel är 45 grader. Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

e – Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet: Bestämmelsen styr bebyggandets omfattning, att både befintligt förhållande bekräftas och att ny bebyggelse tillåts där det har bedömts lämpligt.

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 800 m²: Bestämmelsen kan tillämpas när syftet är att styra fastighetsstorleken i ett område utan att reglera fastighetsindelningen i detalj.

Bestämmelsen kan till exempel användas för att få en liknande fastighetsstorlek över ett större område eller för att hindra att nya fastigheter avstyckas.

d₂ - Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²: Bestämmelsen kan tillämpas när kommunen vill styra fastighetsstorleken i ett område, för att få en liknande fastighetsstorlek över ett större område eller för att hindra att nya fastigheter avstyckas.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns: Bebyggelse ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns mot gata. Avståndet ser till att problem med insyn och försämrat ljusinsläpp undviks samt att tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv säkerhetsställs.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns: Komplementbebyggelse ska placeras minst 2 meter från användningsgräns mot gata. Avståndet ser till att problem med insyn och försämrat ljusinsläpp undviks samt att tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv säkerhetsställs.

b – Minst 60 % fastighetsaren ska vara genomsläpplig: 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.

a₁– Marklov krävs även för schaktarbeten: Syftet med bestämmelsen är skydda befintligt ekträd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Detta genom att kräva marklov för schaktning. Uttrycket schaktning innefattar både jord- och bergschaktning.

a₂– Marklov krävs även för fällning av träd: Syftet med bestämmelsen är skydda befintligt ekträd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Detta genom att kräva marklov för fällning av träd.

a₃– Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet: Syftet med bestämmelsen är att skydda marken från åtgärder som kan försvåra för vatten att tränga in i marken.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Fastighet Kosta 1:5 berörs av byggnadsplanen (07-EKE-525), "Förslag till ändring av byggnadsplanen för Kosta samhälle. Fast. Järnvägsområdet 2:4 m.fl. Lessebo kommun, Kronobergs län.", som blev lagakraftvunnen den 15 juni 1973.

Byggnadsplanen medger bostadsändamål (B) i högst två våningar (II).

Byggnadshöjden är reglerad till 7,6 meter. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25,0 %, där endast en huvudbyggnad och ett uthus eller gårdsbyggnad får uppföras. Fastighetens byggrätt är begränsad med prickmark.

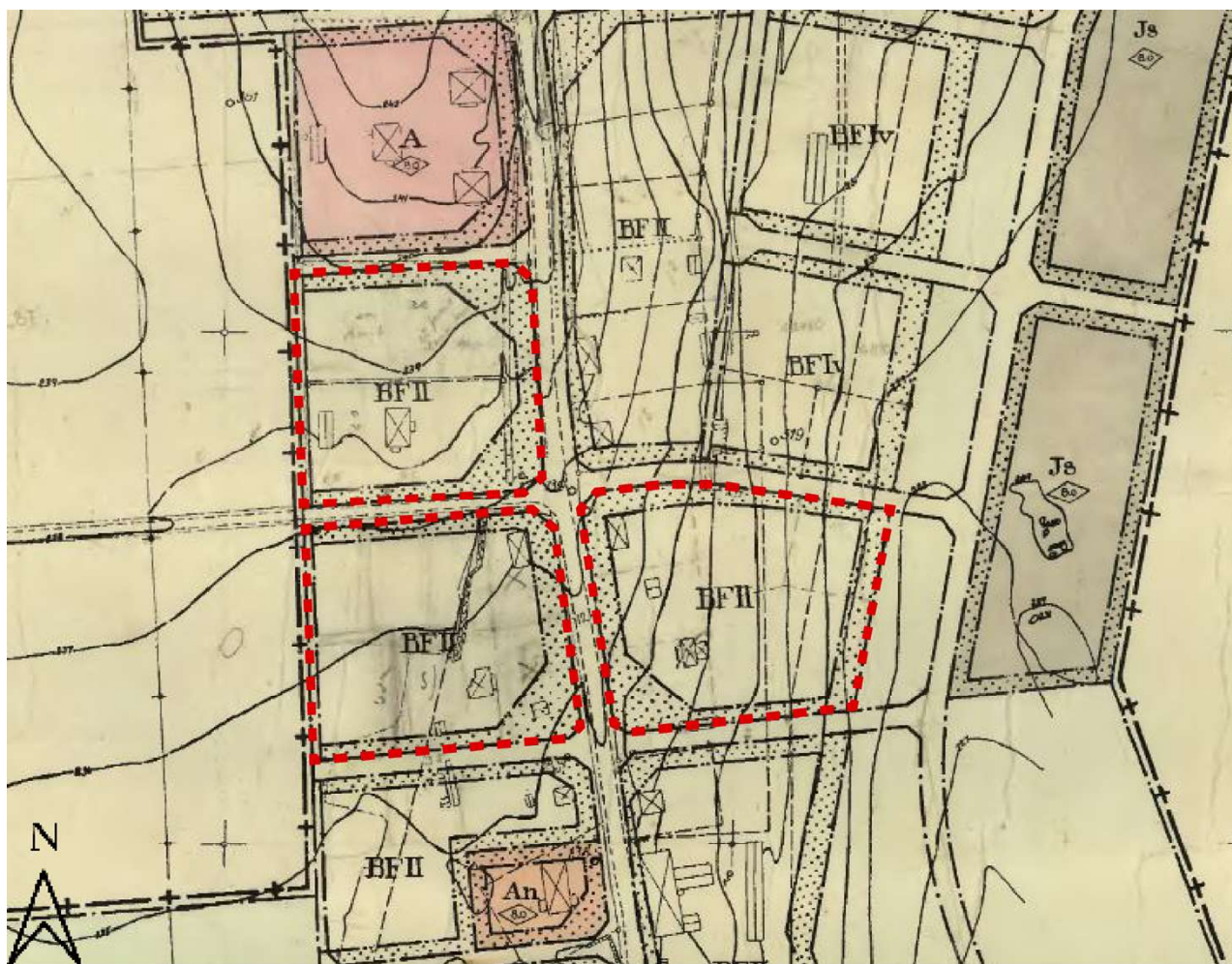
Resterande fastigheter som omfattas av planförslaget berörs av byggnadsplanen (07-EKE-271), "Förslag till byggnadsplan för Kosta brukssamhälle i Ekeberga Socken, Kronobergs län", som blev lagakraftvunnen den 22 december år 1950.

Byggnadsplanen medger bostadsändamål (B) i högst två våningar (II).

Byggnadshöjden är reglerad till 7,6 meter. Största takvinkel är reglerad till 30 grader.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20,0 %, men den totala bebyggda ytan får inte överstiga 150 kvadratmeter. Undantag får göras om huvudbyggnaden avses inrymma endast en lägenhet. Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter. Fastighetens byggrätt är begränsad med prickmark.

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



Gällande byggnadsplan från år 1950, för aktuellt planområde (röda streckade linjer).



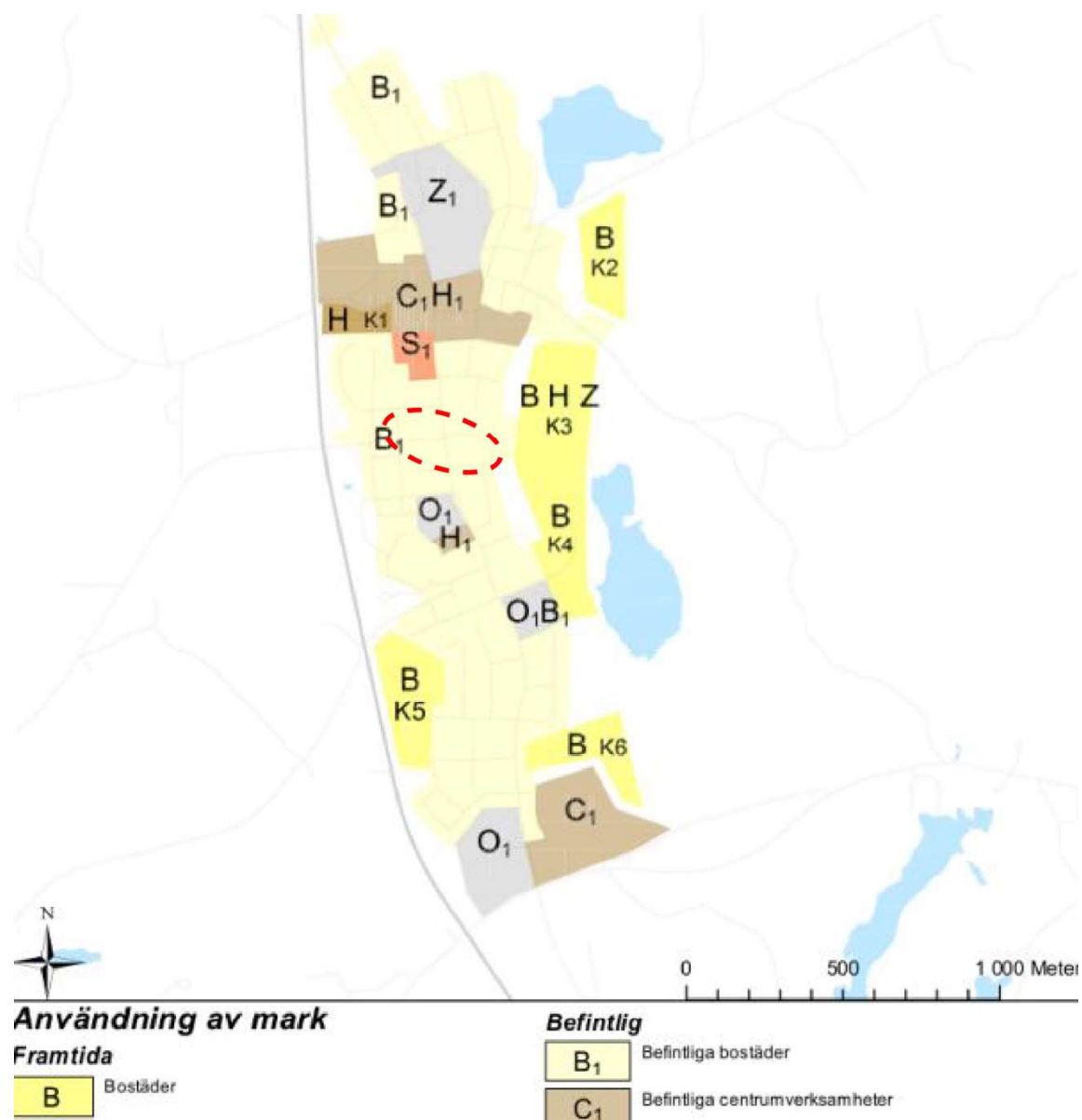
Gällande byggnadsplan från år 1973, för aktuellt planområde (röd streckad linje).

4.1.2 PLANBESKED

Enligt kommunstyrelsens beslut 2023-08-15, § 200 ska ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Kosta 1:16, Kosta 13:6 samt fastigheter i intilliggande kvarter tas fram.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är förenlig med översiktsplanen för Lessebo kommun (ÖP 2018) som pekar ut det aktuella planområdet som "befintliga bostäder" för området. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner och därmed motiverar exploatering i området.



Markanvändningskarta, från gällande översiktsplan, där planområdet B₁, är utpekadt. Streckat område i rött visar det aktuella planområdets ungefärliga läge.

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

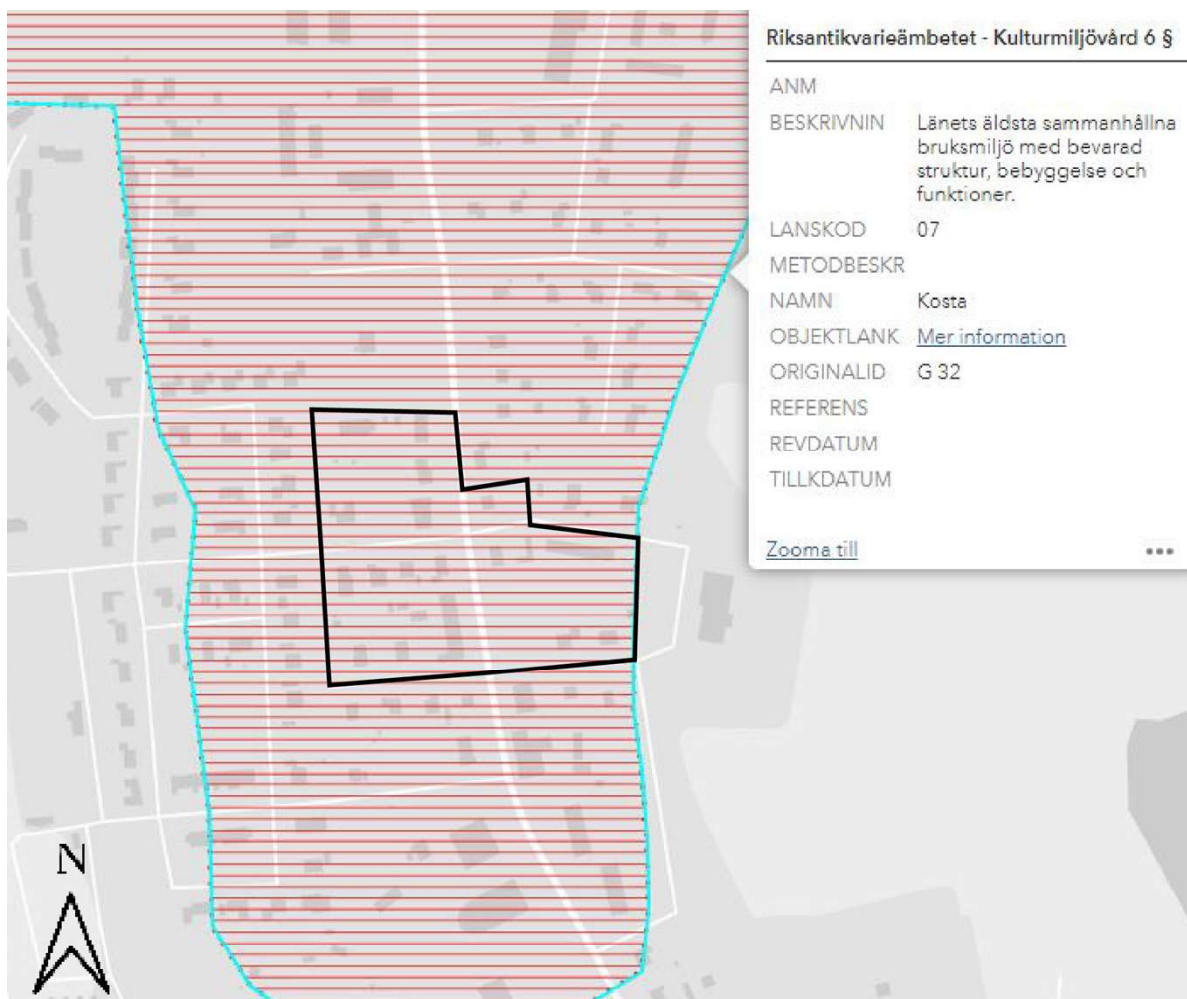
De riksintressen som berörs av planförslaget är: Kulturmiljövård, Trafikkommunikation och Totalförsvaret.

4.3.1 KULTURMILJÖVÅRD

Detaljplan för Kosta 1:16,13:6 m.fl. i Kosta

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, Kosta (G32) och 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.

Området omfattar stora delar av Kosta tätorts norra delar.



Kartan visar området som berörs av riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet är markerat med svart.

All exploatering inom planområdet måste 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.
- Får mindre fasadändringar 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 ska 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.

4.3.2 TRAFIKKOMMUNIKATION

Cirka 170 meter väster om planområdet passerar Riksväg 28 som är riksintresse för kommunikationer. Riksväg 28 beskrivs som ett funktionellt prioriterat vägnät för godstrafik och långväga personresor, samt rekommenderad färdväg för farligt gods.

4.3.3 TOTALFÖRSVAR

Området ligger inom riksintresset för lågflygningsområde med påverkansområde samt inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet på grund av Försvarmaktens verksamhet.

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, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

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 och asfalterade parkeringsytor, vilket gjort att förekomsten av naturvärden i området är begränsad. Den oexploaterade marken i området består till största delen av klippta gräsmattor, parkering och annan vegetation. Inom planområdet förekommer inga sådana särskilda naturvärden att en exploatering av det skälet ska undvikas.

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

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.

Då planförslaget endast avser mindre förändringar lokaliserad intill ett tätbebyggt område, bedöms planförslaget inte leda till någon större förändring i hur området kommer användas i förhållande till dagens läge. Det innebär att planförslaget inte förväntas leda till något betydande tillskott vad gäller buller samt att luftkvaliteten inte förväntas försämrats något nämnvärt.

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. Miljökvalitetsnormen för luft kommer inte påverkas nämnvärt.

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 Lyckebyån och delavrinningsområde är inloppet i Transjön samt Djupgöl.

Aktuellt planområde berör vattenförekomsterna/recipienterna Lyckebyån (SE630298-147711) och Djupgöl (630069-147647) som är belägna cirka 2000 meter sydöst om planområdet. 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 värdena av ämnet kvicksilver.

Angränsande till Djupgölens nordvästra strandkant, finns grundvattenförekomsten Emmabodaåsen, Kosta, sand- och grusförekomst (SE630073-147632). Denna vattenförekomst anges uppnå en god kemisk och god kvantitativ status. Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte kommer att överskridas.

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. Från den 1 juli år 2017 har justeringar av förordningen gjorts i samband med den beslutande förändringen år 2017 (SFS 2017:359). Dessa riktvärden kan tillämpas i planer påbörjade efter 2 januari år 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, vilket ger bullernivåer runt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad 10 meter från vägen enligt Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Detta är under riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser.

Lokalgatorna Frommens väg, Rydvägen, Åkervägen samt Björkvägen har inte några aktuella mätningar gällande dygnstrafik (ÅDT). Hastigheten är begränsad till 40 km/tim. Utifrån en uppskattad trafikmätning, görs bedömningen att ÅDT på dessa gator är lägre än på genomfartsgatan Stora vägen. Detta innebär även att gatornas dBA ekvivalenta ljudnivå, ligger under riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser.

Ingen av vägarnas framtagna bullernivåer bedöms överskrida riktvärdena för varken bostadsbyggnader eller uteplatser. Uteplatsernas placering på fastigheten bedöms inte behöva regleras. För att uppnå en lägre bullernivå vid uteplatsen föreslås det att uteplatsen placeras innanför byggnadskroppen i förhållande till vägen.

Planförslaget förväntade ökning av fordonstrafik, bedöms vara låg och anses inte påverka den omgivande bebyggelsen på ett nämnvärt eller olämpligt sätt.

Trafikmängden fram till år 2040 öka 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.

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

Idag tas dagvattnet omhand lokalt genom infiltration på fastigheten. Planförslaget innebär att en andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka något, vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden. Någon betydande ökning bedöms inte uppstå. På grund av att det saknas kommunala dagvattenledningar inom området kommer dagvattnet att behöva tas om hand och infiltreras lokalt inom fastigheten. För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor kan man använda sig av s.k. genomsläpplig beläggning. Mängden hårdgjorda ytor kan minskas betydligt om genomsläppliga material används som alternativ till asfalt och plattor. Exempel på genomsläppliga material är hålsten av betong, ihåliga plastplattor, permeabel asfalt och grus eller en kombination av dessa. Planförslagets förändring omfattar en begränsad yta och bedöms därför inte medföra någon påverkan på de biologiska eller fysikaliska-kemiska faktorerna. De negativa effekterna som kan uppstå bedöms som marginella.

För att avrinningen från planområdet inte ska öka avsevärt med ett fullt utbyggt planförslag har markens genomsläpplighet begränsats i planförslaget genom b₁, att endast 40% av fastighetsaren inom användningsområdet får hårdgöras. 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 OMGIVNINGSBULLER

Den form av omgivningsbuller som planförslaget kan komma att beröras av är trafikbuller. Planförslaget förväntas inte innebära någon större förändring i trafikflödet till och från planområdet. Den trafikökning som ett tillskott av ett nytt flerbostadshus medför bedöms inte öka risken för trafik- och verksamhetsbuller märkvärdigt. Föreslagen markanvändning medför ingen ökning av tung trafik.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

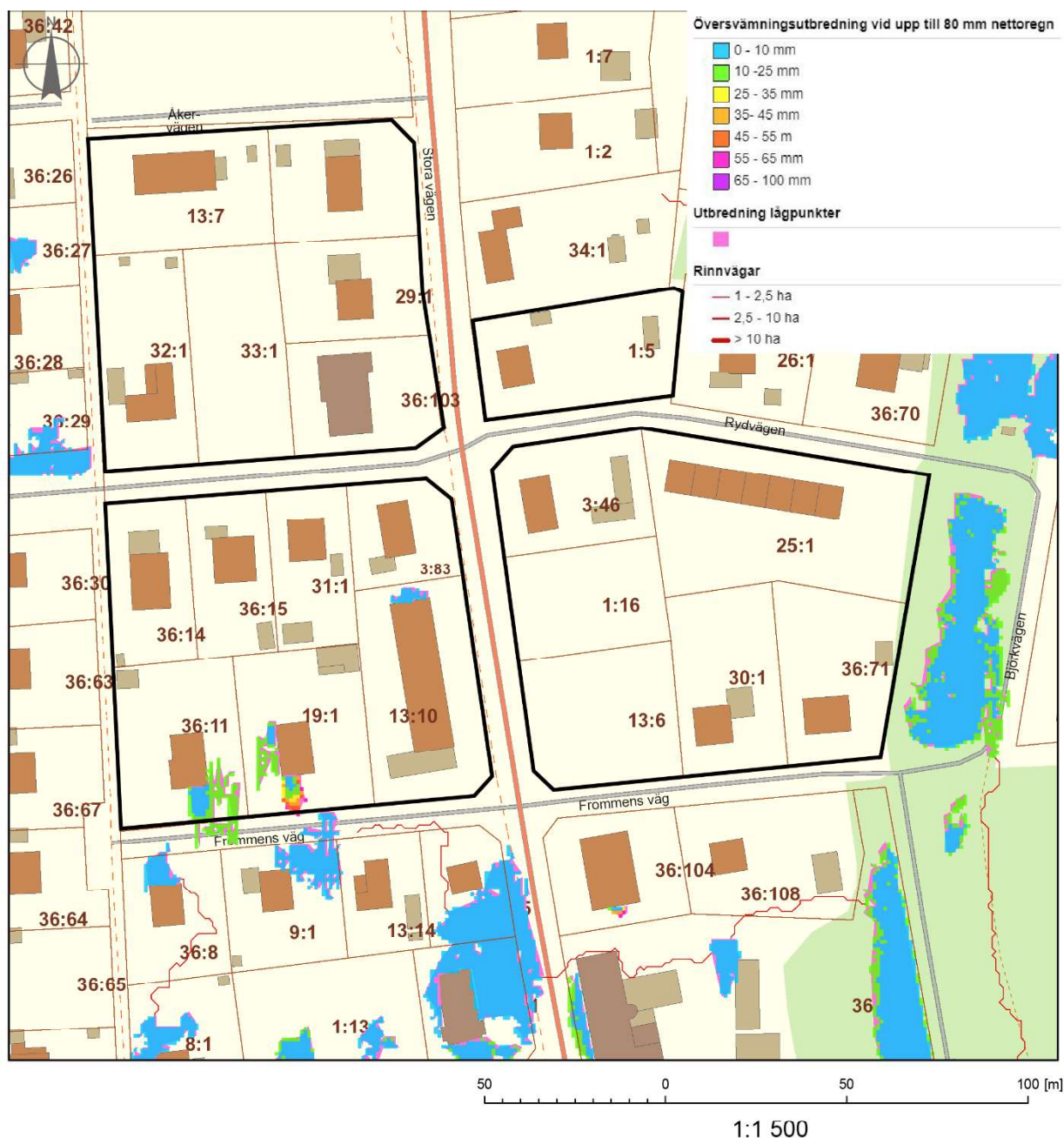
Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor.

4.8.3 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 lågpunkter och rinnvägar inom planområdet. Det finns idag tre lågpunkter inom planområdet som riskerar att fyllas med vatten vid kraftiga regn. Två av lågpunkterna ligger i den sydvästra delen av planområdet, på fastigheterna Kosta 36:11 och Kosta 19:1. Lågpunkterna på de två fastigheterna är främst belägna på mark som används som in- och utfart till fastigheterna, som ligger i lutning ner mot källarvåningen (garage). Bilden nedan visar att det finns risk för stående vatten med ett vattendjup om 10 mm (blått område) upp till 25 mm (grönt område) för lågpunkten på fastighet Kosta 36:11 och 10 mm upp till 65 mm (rosa område) för lågpunkten på fastighet Kosta 19:1. Den tredje lågpunkten finns på fastighet Kosta 13:10 är belägen på den norra sidan av fastighetens bebyggelse. Bilden nedan visar att det finns risk för stående vatten med ett vattendjup om 10 mm.

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. Hänsyn bör även tas till de lågpunkter som finns intill planområdet på dess östra och södra sida. 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 lågpunktsområden är färgade ytor där vattendjup mindre än 10 mm visas i ljusblått, 10–25 mm visas i grönt, 25–35 mm visas i gult, 35–45 mm visas i ljusorange, 45–55 mm visas i orange och 55–65 mm visas i rosa och planområdet är markerat i svart.

4.8.4 RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

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

4.8.5 FÖRORENAD MARK

Enligt Länsstyrelsens EBH (efterbehandling av förorenade områden) karta finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Öster om planområdet finns potentiellt förorenad mark på fastigheten Kosta 3:62 där det bedrivs verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel som är klassad till riskklass 4, liten risk. Utöver

verkstadsindustrin på fastigheten Kosta 3:62 finns inga misstänkta markföroreningar i närheten 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.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen har inte föregåtts av någon geoteknisk undersökning. Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordarten i och inom planområdet av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Utanför området visar jordartskartan från SGU mestadels sandig morän men även urberg förekommer. Moränen har ett stort innehåll av block och sten.

Jorrdjupet inom planområdet uppskattas för det mesta till 3-5 m, men på några platser i den norra delen av planområdet förekommer ett jorrdjup upp emot 5-10 m.

Planområdet är relativt flackt och lutningen är generellt sett begränsad, där marknivåer varierar mellan cirka +229 och +239 möh, där det är som lägst i sydöst och högst i nordväst. Lutningsförhållandena är dock inte sådana att exploatering försvåras på de två fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6. På fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6 varierar marknivåerna mellan cirka +233 och +235 möh.

Med tanke på den uppskattade jordarten och jorrdjupet bedöms marken ha bra hållfasthetsegenskaper 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 föreslås göras vid behov, i bygglovsskedet.

4.10 KULTURMILJÖ

Hela planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljön samt område medtaget i Kulturminnesvårdsprogrammet. 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.

4.10.1 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. 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)".

4.11 FYSISK MILJÖ

Aktuellt planområde är idag till stora delar bebyggt eller hårdgjort. Bebyggelsen i närområdet består av en blandning av olika bostadstyper och verksamheter främst friliggande villor och radhus, med tillhörande trädgårdar. Större delen av husen i närområdet är uppförda i en till två våningar, som är av varierande ålder, storlek och karaktär. Husen har även varierande utformning vad gäller fasadmaterial och färgsättning.

Inom planområdets norra del på fastighet Kosta 36:103 finns en pizzeria/restaurang. Nordöst inom planområdet finns en bed and breakfast. Direkt söder om planområdet finns handel i form av en dockbutik och ett måleri, samt runt 80 m från planområdet finns en matbutik (Coop). Öster om planområdet finns en industriverksamhet som utvecklar, producerar, marknadsför och säljer svarvade precisionsdetaljer inom verkstadsindustrin.



Foto – Restaurang / Pizzeria



Foto – Dockbutik

Inom fastigheterna Kosta 1:16 och Kosta 13:6 finns ett gräs, buskar och ett fåtal träd bestående av blandade trädslag i varierande storlek. Det finns ett äldre ekträd, och fyra Lönträd placerade på rad efter varandra. Eken skyddas genom planbestämmelse i plankartan, medan resterande vegetation inte bedöms vara av högt naturvärde.

Eken bevaras 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.

Planområdet har redan befintlig infrastruktur utbyggt i form av gator och VA-nät, som kan användas utan kostsamma nyinvesteringar, vilket gör att planförslaget bedöms lämplig för exploatering.



Foto – Lönträdet på fastighet Kosta 1:16 & 13:6



Foto - Ek på Kosta 1:16 & 13:6

4.12 SOCIALA

4.12.1 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.

Intill planområdets östra sida gränsar planområdet till en park på 2000 kvm, bestående av tätbevuxen grönstruktur. 50 m väster om planområdet finns en större park på cirka 5000 kvm, bestående av en gräsmatta och ett fåtal träd. Parkerna kan användas på olika sätt av kommunens invånare. Offentliga platser bidrar till att människor från olika grupper kan mötas vilket har en positiv påverkan på den sociala hållbarheten.

De närmaste två lekplatserna finns dels vid Kosta Bad och Camping, som ligger ca 200 m sydväst om planområdet, dels vid en multiarena ca 200 m nordväst om planområdet.

Detaljplan för Kosta 1:16,13:6 m.fl. i Kosta



Lokaliseringskarta



Foto – Lekplats vid Camping



Foto – Lekplats vid Camping



Foto – Kosta Bad och Camping



Foto – Kosta Bad och Camping

4.13 TEKNIK

4.13.1 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Området är redan idag anslutet till det kommunala VA-nätet och ny bebyggelse inom planområdet bedöms kunna ansluta 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

Skola och förskola finns i direkt anslutning till planområdet. Lustigkulla skola, som är en låg- och mellanstadieskola (f-6), och Förskolan Edabacken ligger inom ett avstånd på ca 100-150 m norr om planområdet. Livsmedelsbutiken Coop och postservice

ligger på ett avstånd på ca 100 m söder om planområdet. Kosta erbjuder även service i form av ett glashotell, shopping på Kosta outlet, barnomsorg, äldreboende, bensinstation, 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 utbud av livsmedelsbutiker, några restauranger, frisörsalong, apotek, systembolag, skola, förskola, bensinstation, bibliotek, vårdcentral, folktandvård med flera.



Foto – Livsmedelsbutik



Foto – Drivmedelsstation

4.15 TRAFIK

4.15.1 BILTRAFIK

Genomfartsgatan Stora vägen är den större väg som passerar vid planområdet, och de lokalgator som angränsar till planområdet är; Frommens väg, Rydvägen, Åkervägen samt Björkvägen. Skyltad hastighet för alla dessa gator är reglerad till 40 km/tim. Gatorna är kommunalt ägda. Angöring till fastigheterna utmed gatorna sker på samma sätt som idag. Väster om planområdet går Riksväg 28 som inte kommer påverkas av planförslaget.



Foto – Genomfartsgatan Stora vägen

4.15.2 GÅNG- OCH CYKELVÄG

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



Foto - Gång- & cykelväg inom planområdet



Foto-Gång- & cykelväg inom planområdet

4.15.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Mellan Kosta och Lessebo finns det relativt bra bussförbindelser. Busshållplats finns vid Stora vägen, vid planområdets norra del.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt med två gällande byggnadsplaner. En byggnadsplan från år 1950 och en byggnadsplan från år 1973.

Fastighet Kosta 1:5 berörs av byggnadsplanen (07-EKE-525), "Förslag till ändring av byggnadsplanen för Kosta samhälle. Fast. Järnvägsområdet 2:4 m.fl. Lessebo kommun, Kronobergs län.", som blev lagakraftvunnen den 15 juni 1973.

Resterande fastigheter som omfattas av planförslaget berörs av byggnadsplanen (07-EKE-271), "Förslag till byggnadsplan för Kosta brukssamhälle i Ekeberga Socken, Kronobergs län", som blev lagakraftvunnen den 22 december år 1950.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2023-08-22 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)

Lessebo kommun har upprättat en undersökning om betydandet miljöpåverkan den 13 juli 2023, och gjort bedömningen att planförslaget inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslutet den 18 september 2023 (Dnr 2023/182-4.2.2 § 106).

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

I dagsläget ägs fastigheterna Kosta 1:16 och 13:6 av LesseboHus AB och kommer under planprocessen att köpas av Lessebo kommun. Fastighetsreglering föreslås ske enligt planförslaget som finns redovisat under rubrik 7.2 "Fastighetsrättsliga frågor" i planbeskrivningen. Kommunen bedömer inte att det finns något behov av fastighetsindelningsbestämmelser 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 utpekad som ett grönområde i gällande översiktsplan (år 2018). Det är ingen naturmark som tas i anspråk i samband med planförslaget. Den vegetation som bedöms vara av naturvärde är en gammal ek som är placerad sydöst inom fastighet Kosta 13:6. Eken skyddas från rivning genom planbestämmelse i plankartan. Utöver eken finns fyra lönnträd placerade efter varandra på fastighet Kosta 1:16 och Kosta 13:6. I och med att dess antal sträcker sig till fyra, samt dess yngre ålder, bedöms dessa inte omfattas av benämningen allé och inte vara av högt naturvärde.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Den största förändringen som kommer kunna ske inom planområdet är att två tomma fastigheter med gräsyta, som tidigare varit bebyggd med flerbostadshus, planläggs för bostäder i form av flerbostadshus. Bostadsbebyggelsen blir en förtätning och förlängning av befintlig bostadsbebyggelse i området och utgör således en naturlig utveckling i området. I övrigt bekräftar detaljplaneförslaget befintlig markanvändning, samt möjliggör centrumverksamhet på fastigheter längs med genomfartsgatan Stora vägen.

Landskapsbilden påverkas endast i en mindre omfattning. Landskapsbilden på området som helhet är idag varierad och växlar i skala, uttryck, material och karaktär. Träpanel är det mest förekommande fasadmaterialet men det finns även inslag av bland annat tegel och puts. Aktuellt planområde omges främst av bostadsbebyggelse med både villabebyggelse i olika storlekar, och ett par flerbostadshus förekommer. Föreslagna planbestämmelser för ny bebyggelse är satta för att den ska anpassa sig till dess omgivning; kulturmiljö, landskapsbilden och för att inte störa omkringliggande bostadsbebyggelse. Därmed bedöms varken landskapsbilden eller kulturmiljön påverkas negativt.

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 STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte inom strandskyddsområde.

6.3.4 DAGVATTEN

Föreslagna markförändringar bedöms inte påverka dagvattensituationen i större utsträckning då det rör sig om en förhållandevis liten exploatering. Andelen hårdgjorda ytor kommer inte heller att förändras avsevärt.

Kommunala ledningar för bortförsel av dagvatten finns inte i omgivande gatumark inom planområdet. Varje enskild fastighetsägare kommer därför att ansvara för dagvattenhantering på den egna fastigheten, där dagvatten ska omhändertas, renas och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten genom exempelvis infiltration.

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 enligt SGUs genomsläpplighetskarta till medelhög. Dagvatten från bostadsområden är i allmänhet inte förorenade och kräver inte särskilda reningsåtgärder.

För att säkerhetsställa att dagvatten hanteras på den egna fastigheten har planbestämmelsen, att minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, använts.

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 och kommer inte heller att innebära någon skillnad på luftkvaliteten jämfört med idag.

6.4.2 VATTEN

Planförslaget bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende vattenkvalitet överskrids. Planförslaget kan innebära att andelen genomsläpplig yta minskar, vilket ställer högre krav på dagvattenhanteringen. För att hantera detta ansvarar varje enskild fastighetsägare för att dagvatten omhändertas, renas och fördröjs lokalt inom den egna fastigheten.

Någon betydande ökning bedöms dock inte uppstå och några särskilda anordningar för detta bedöms inte behövas. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

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 vilket inte bedöms leda till trafikbuller över de riktvärden som gäller. Området runt om planområdet består idag av olika former av bostäder och verksamheter. Dessa bedöms inte påverkas negativt i någon större utsträckning av ökat trafikflöde, då värdena för bullernivån inte bedöms överstigas, samt att föreslagen markanvändning inte medför 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.

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 BARN

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.

Planförslaget och planområdets läge bedöms inte innebära några påtagliga konsekvenser utifrån barnperspektivet i och med att planområdet idag redan är exploaterat och inga större förändringar förslås. En nybyggnation av flerbostadshus i området innebär en ökning av antalet invånare som kan resultera i fler barnfamiljer. När fler människor bosätter sig permanent i området ökar även 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 som barn på ett bra och tryggt sätt kan röra sig inom. 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.

6.6.2 JÄMLIKHET

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på jämlikheten. En nybyggnation av flerbostadshus i området innebär snarare en ökad variation av boendeformer i området. Det skapas en blandning av villabebyggelse, radhus och flerbostadshus. Dessa antas locka olika typer av invånare med olika behov och därmed skapa en heterogen befolkning. Det är viktigt att det finns olika typer av bostäder som passar olika målgrupper för att skapa en varierad befolkningsgrupp och kunna täcka det behov som efterfrågas.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 KULTURMILJÖVÅRD

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Ny bebyggelse har reglerats till höjd, storlek och

utformning för att inte skada riksintressets värdebärande uttryck, dess läsbarhet eller byggnadernas kulturhistoriska värden. Även placering av byggnader har tagits hänsyn till i och med att kulturmiljön innefattar ett traditionellt bebyggelsemönster och ålderdomlig relation mellan byggnader och vägsystem, som är ett värdebärande uttryck för riksintresset. Detta har tagits hänsyn till genom att en planbestämmelse som reglerar att marken inte får förses med byggnad, har använts, som reglerar att placeringen av bebyggelse inte får placeras närmare Stora vägen än den befintliga bebyggelsen.

6.7.2 TRAFIKKOMMUNIKATION

Cirka 170 meter väster om planområdet passerar Riksväg 28 som är riksintresse för kommunikationer. Riksväg 28 beskrivs som ett funktionellt prioriterat vägnät för godstrafik och långväga personresor, samt rekommenderad färdväg för farligt gods. Avståndet mellan planområdet och Riksväg 28 är tillräckligt stort för att göra bedömningen att planförslaget inte har någon inverkan på riksintresset trafikcommunication.

6.7.3 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 planeras innebär planförslaget inget hinder för Försvarmaktens verksamhet.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

6.8.1 JORDBRUKSMARK, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKLIT KÄNSLIGA OMRÅDEN

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

6.8.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Den mark som idag är oexploaterad, har vegetation i form av gräs, buskar och träd i form av lönn samt ek. Eken skyddas genom planbestämmelse i plankartan, medan resterande vegetation inte bedöms vara av högt naturvärde.

Inom planområdet förekommer inga sådana särskilda naturvärden att en exploatering av det skälet ska undvikas. Planområdet har redan befintlig infrastruktur utbyggt i form av gator och VA-nät, som kan användas utan kostsamma nyinvesteringar, vilket gör att ett genomförande av planförslaget bedöms lämpligt.

6.9 TRAFIK

6.9.1 MOTORTRAFIK

Inom området finns utbyggda gator och någon ytterligare utbyggnad av gatunätet krävs inte. Planförslaget medför ingen förändring i nuvarande gatusystem.

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 (som ska köpas av Lessebo kommun) och är dels privatägd, 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.

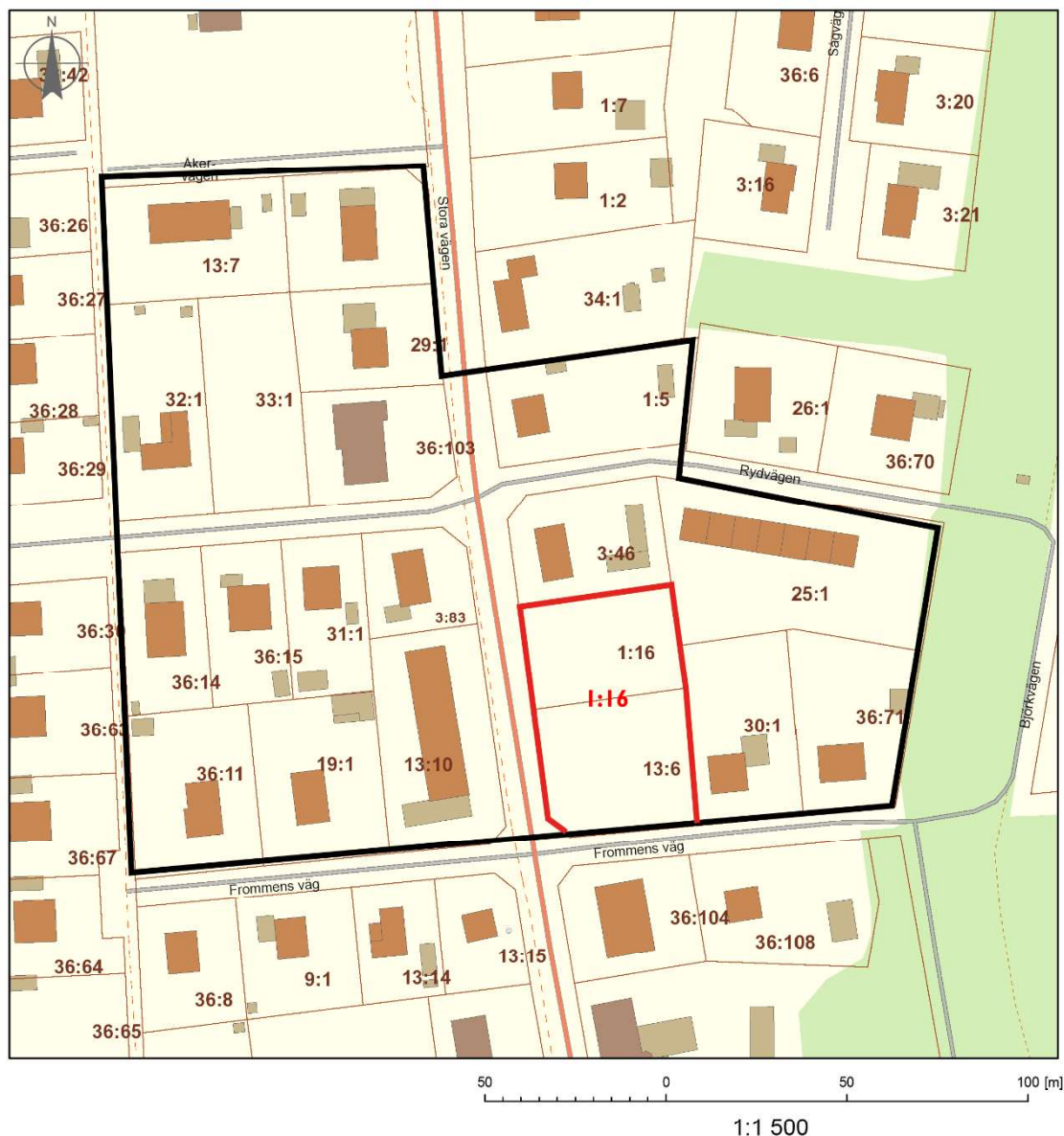
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastigheten Kosta 1:16 (1232 kvm) och fastigheten Kosta 13:6 (1529 kvm) föreslås sammanföras och bilda en ny större sammanhängande fastighet som tillsammans blir 2761 kvm stort. Fastighet Kosta 13:6 avser att införlivas i fastighet Kosta 1:16, där Lantmäterimyndigheten beslutar i frågan.

De andra fastigheter som omfattas av planförslagets planområde, förändrar inte sin befintliga fastighetsindelning.



Karta – Röd linje visar ny föreslagen fastighetsindelning av Kosta 1:16 och Kosta 13:6 blir, där Kosta 13:6 införlivas i fastighet Kosta 1:16.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Fastigheterna Kosta 1:16, Kosta 13:6 samt Kosta 30:1, Kosta 13:10, Kosta 36:14, Kosta 36:15, 36:71 och Kosta 13:7, belastas av en ledningsrätt; 0761-16/11.1, Levande, Last, Ledningsrätt, Fjärrvärme.

Fastigheterna Kosta 1:16, Kosta 13:6 samt Kosta 30:1, Kosta 13:10, Kosta 36:14, Kosta 36:15, 36:71 och Kosta 13:7, belastas av en ledningsrätt 0761-16/13.1, Levande, Last, Ledningsrätt, ELEKTRONISK KOMMUNIKATION.

Fastigheterna Kosta 13:7, Kosta 13:5, Kosta 29:1, Kosta 36:103, Kosta 33:1 och Kosta 1:5 belastas av en ledningsrätt; 0761-04/11.1, Levande, Last, Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP.

Fastighet Kosta 1:16 berörs av ett officialservitut för väg; 07-EKE-251.1, Levande, Förmån, Officialservitut, VÄG. Vägsservitutet är ingen belastning, utan en förmån för respektive fastighet.

Fastighet Kosta 1:5 berörs av ett officialservitut för väg; 07-EKE-179.1, Levande, Förmån, Officialservitut, VÄG. Vägsservitutet är ingen belastning, utan en förmån för respektive fastighet.

Fastighet Kosta 30:1 belastas av ett avtalsservitut; 07-IM1-48/30.1, Levande, Last, Avtalsservitut (Beviljad, 48/30, 1948-02-04, AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING MM).

Fastighet Kosta 1:5 belastas av ett avtalsservitut; 07-IM1-62/403A.1, Levande, Last, Avtalsservitut (Beviljad, 62/403, 1962-02-14, AVTALSSERVITUT LEDNING MM).

Fastighet Kosta 32:1 belastas av avtalsservitut; 07-IM1-69/1934.1, Levande, Last, Avtalsservitut (Beviljad, 69/1934, 1969-06-04, AVTALSSERVITUT TRANSFORMATORKIOSK) samt avtalsservitut; 07-IM1-74/414.1, Levande, Last, Avtalsservitut (Beviljad, 74/414, 1974-01-16, AVTALSSERVITUT TRANSFORMATORKIOSK).

Fastighet Kosta 19:1 har förmån av ett servitut för utfart; 07-EKE-320, 19531105, Avstyckning, Sammanläggning.

Fastighet Kosta 36:103 berörs av ett utfartsservitut; 07-EKE-106, 19340922, Avstyckning.

Många av de i området aktuella vägarna är formellt fortfarande del av en gemensamhetsanläggning Kosta ga:2 som inrättades år 1960, 07-EKE-379. Vägnätet har genom planändring år 2017 hamnat under kommunalt huvudmannaskap, men Kosta ga:2 har aldrig upphävts. Detta bedöms inte påverka planen negativt. Ett upphävande av ga:2 kommer att undersökas.

Befintliga ledningsrätter/servitut inom och utanför 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 "markreservat för ledningar" i plankartan.

Det är fastighetsägaren 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. Rättighet för nya ledningar behöver bildas genom lantmäteriförrättning.

Detaljplan för Kosta 1:16,13:6 m.fl. i Kosta





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 de två nya bostadsfastigheterna till befintligt ledningsnät för både dricksvatten och spillvatten i anslutande gator.

Dagvattnet ska tas om hand lokalt eller fördröjas på den egna fastigheten.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter ingen utbyggnad av vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp.

7.3.4 LEDNINGAR I MARK

Fastigheterna Kosta 1:16 och 13:6 har tidigare varit inkopplade till fjärrvärmenätet, men har blivit bortkopplade. Om förslaget att införliva fastighet i fastighet Kosta 1:16 godkänns, finns möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmedragningen hanteras i bygglovsskedet.

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.

Det minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstationen på fastighet Kosta 32:1 och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Det ska även vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

7.3.5 PARKERING

Parkeringsplatser för fastighetens behov avses kunna anordnas inom den egna fastigheten. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten för bostäderna och/eller verksamheterna. Parkeringsfrågan hanteras i bygglovsskedet.

7.3.6 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.

7.3.7 POSTHANTERING

Vid bygglovshantering granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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.

7.3.8 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 detaljplanen kan antas innebära för berörda parter.

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ett planavtal gällande fastighet Kosta 1:5 har tagits fram utifrån en önskan från fastighetsägare om att lägga till fastigheten i planområdet. Utöver detta står kommunstyrelsen i Lessebo kommun för kostnaden att uppföra föreliggande detaljplan.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar bekostas av fastighetsägaren. 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, ledningsdragnings 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 PLANAVGIFT

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

7.4.3 INLÖSEN

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark, vilket innebär att inlösen inte blir aktuellt vid genomförandet.

Kommunen bedömer inte att detaljplanen kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

7.4.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Många av de i området aktuella vägarna är formellt fortfarande del av en gemensamhetsanläggning Kosta ga:2 som inrättades år 1960 (07-EKE-379). År 2017 genomfördes en planändring som gjorde att vägnätet hamnat under kommunalt huvudmannaskap, men att Kosta ga:2 aldrig upphävdes.

7.4.5 DRIFT 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.

7.4.6 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.

7.4.7 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 & MARKNADVISNINGSAVTAL

Något exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer inte att upprättas.

7.5.2 TIDPLAN

Samråd påbörjas i oktober 2023.

Granskning planeras till december 2023.

Planen planeras antas i kommunstyrelsen våren 2024.

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

7.5.3 ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägare ansvarar för marken inom kvartersmark.

7.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Detaljplanen bedöms inte medföra några prövningar enligt annan lagstiftning.

7.7 MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Sofia Edlund Renbjörk 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