



50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 [m]

1:7 000

Detaljplan för Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1

Lessebo kommun, Kronobergs län

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Planförfattare: Sofia Renbjörk
Lagakrafthandling, 2024-09-12

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	8
2.5	BEFINTLIGT	8
2.6	VARFÖR FRAMTAGANDE AV NY DETALJPLAN VALTS.....	10
2.7	ÄRENDEINFORMATION	12
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	13
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	13
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	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	17
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	17
4.2	REGIONALA	18
4.3	RIKSINTRESSEN.....	19
4.3.1	KULTURMILJÖVÅRD.....	19
4.3.2	TRAFIKKOMMUNIKATION.....	19
4.3.3	TOTALFÖRSVAR	20
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	20
4.4.1	JORDBRUKSMARK, SKOGSBRUK OCH EKOLOGISKT SÄRSKLIT KÄNSLIGA OMRÅDEN	20
4.4.2	OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	20
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER.....	20
4.5.1	LUFT.....	20
4.5.2	VATTEN	21
4.5.3	BULLER.....	21
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN.....	23
4.7	MILJÖ.....	23
4.7.1	STRANDSKYDD	23
4.7.2	DAGVATTEN.....	23
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	24
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER.....	24
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR	24
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	24
4.8.4	RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED.....	26
4.8.5	FÖRORENAD MARK.....	26
4.9	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	26
4.10	KULTURMILJÖ.....	26
4.10.1	ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR.....	26
4.11	FYSISK MILJÖ	27
4.12	SOCIALA.....	28

4.12.1 LEK OCH REKREATION	28
4.13 TEKNIK	30
4.13.1 VATTEN OCH AVLOPP	30
4.13.2 EL, FIBER, TELE OCH VÄRME	30
4.14 SERVICE	30
4.14.1 OFFENTLIG- OCH KOMMERSIELL SERVICE	30
4.15 TRAFIK	30
4.15.1 BILTRAFIK	30
4.15.2 GÅNG- OCH CYKELVÄG	31
4.15.3 KOLLEKTIVTRAFIK	32
5 PLANERINGSUNDERLAG.....	33
5.1 KOMMUNALA.....	33
5.1.1 DETALJPLAN.....	33
5.1.2 GRUNDKARTA.....	33
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	33
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	33
5.2 UTREDNINGAR	33
5.3 REGIONALA.....	33
6 KONSEKVENSER	34
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	34
6.2 NATUR	35
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	35
6.2.2 LANDSKAPSBILD.....	35
6.3 MILJÖ.....	35
6.3.1 MILJÖBEDÖMNING.....	35
6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	35
6.3.3 strandskydd	36
6.3.4 DAGVATTEN.....	36
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER.....	36
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	39
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	40
6.8.2 OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	40
6.9 TRAFIK	40
6.9.1 MOTORTRAFIK	40
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	40
6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	40

7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	41
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	41
7.2.1	Fastighetsindelningsbestämmelser	41
7.2.2	Förändrad fastighetsindelning.....	41
7.2.3	Rättigheter.....	41
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	46
7.3.1	Tekniska åtgärder.....	46
7.3.2	Utbyggnad allmän plats	46
7.3.3	Utbyggnad vatten och avlopp	46
7.3.4	Ledningar i Mark.....	46
7.3.5	Parkering	46
7.3.6	AVFALLSHANTERING.....	47
7.3.7	POSTHANTERING	47
7.3.8	RÄDDNINGSTJÄNSTENS BEHOV.....	47
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	47
7.4.1	Planekonomisk bedömning.....	47
7.4.2	Planavgift.....	47
7.4.3	INLÖSEN.....	48
7.4.4	Gemensamhetsanläggning.....	48
7.4.5	Drift allmän plats.....	48
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	ANSVARSFÖRDELNING.....	49
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	49
7.7	MEDVERKANDE	49

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus, samt skol- och centrumverksamhet på fastigheten Violen 5 och Violen 20, samt uppdatera trafik Korsningen på Lessebo 9:1 utifrån dagens situation.



Ortofoto över planområdet (vit streckad linje)

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 GEOGRAFISKT LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Lessebo tätort, i närheten till Bikupans högstadieskola, och avgränsas av Kostavägen som ägs av Trafikverket, samt Skolgatan och Ågatan som ägs av Lessebo kommun. Planområdets areal uppgår till cirka 8500 kvm. Fastigheten Violen 20 ägs idag av AB LesseboHus. Violen 5 och Lessebo 9:1 ägs av Lessebo kommun.



50 0 50 100 150 [m]

1:2 000

Lessebo

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

2.3 ALLMÄN PLATS

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Del av Lessebo 9:1 är allmän platsmark i form av gata samt natur, och har ett kommunalt huvudmannaskap.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen reglerar kvartersmark till allmänt ändamål samt bostäder.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av en stadsplan som blev lagakraftvunnen år 1985 med en genomförandetid på 15 år.

Violen 20 har idag användningen bostäder, i form av ett flerbostadshus med komplementbyggnad i form av garage. Den befintliga situationen gör att användningen på fastigheten Violen 20 är planstridig.

Fastigheten Violen 20 ägs idag av AB LesseboHus och är 1639 kvm stort. Huvudbyggnaden på fastigheten är ett trähus och byggdes år 1963 med ennockhöjd på cirka 8,7 m. Tillhörande garage byggdes år 1965 med ennockhöjd på 2,9 m. År 2005 genomfördes en PCB-inventering med slutsatsen att PCB inte påfunnits.

Flerbostadshusbyggnaden på fastigheten Violen 20 är enligt fastighetsägaren av sämre skick och i behov av renovering och/eller rivning. Det är upp till den befintliga fastighetsägaren att avgöra i frågan, men kommunen vill påpeka fördelarna med en god hushållning av resurser, att bevara och renovera framför att riva och bygga nytt.

Fastigheten Violen 5 ägs idag av Lessebo kommun och är 6331 kvm stort. Huvudbyggnaden på fastigheten byggdes mellan år 1969–1971 i två etapper, med ennockhöjd på 4,5 m. Tillhörande barnvagnsgarage byggdes år 1984 och ca år 1995 byggdes en förrådsbyggnad på fastigheten. År 2008 genomfördes en PCB-inventering med slutsatsen att PCB inte påfunnits.

Fastigheten Violen 5 har tidigare bedrivits med förskoleverksamhet men står idag tom. Kommunen har under de senaste åren arbetat utefter en ny utvecklingsplan för förskolor, där kommunen såg en vinst i att arbeta med förskolor i en större storlek, där fler avdelningar med förskolebarn kan återfinnas i samma byggnad. Dessa förskolor är idag byggda. Fördelen med fler avdelningar inom samma byggnad innebär att pedagoger kan vid behov byta avdelning, samt att barnen får en stor och välarbetad gemensamma utegård. Utifrån detta anses användningen *förskola*, som översiktsplanen idag anger inom planområdet, inte vara den enda lämpliga användningen för ändamålet.

Detaljplan för Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1

Byggnaden på Violen 5 bedöms vara av sämre skick och i behov av renovering och/eller rivning. Byggnaden är utformad för förskoleverksamhet och kan vara i behov av en förändrad utformning vid en ändrad användning, för att uppnå en resurseffektiv drift och användning av bygganden. Kommunen bedömer byggnaden som potentiellt renoveringsprojekt och beslutar att bygganden kommer att stå kvar vid en eventuell försäljning av marken. Det blir då upp till den nya fastighetsägaren att avgöra i frågan. Kommunen vill där påpeka fördelarna med en god hushållning av resurser, att bevara och renovera, framför att riva och bygga nytt.

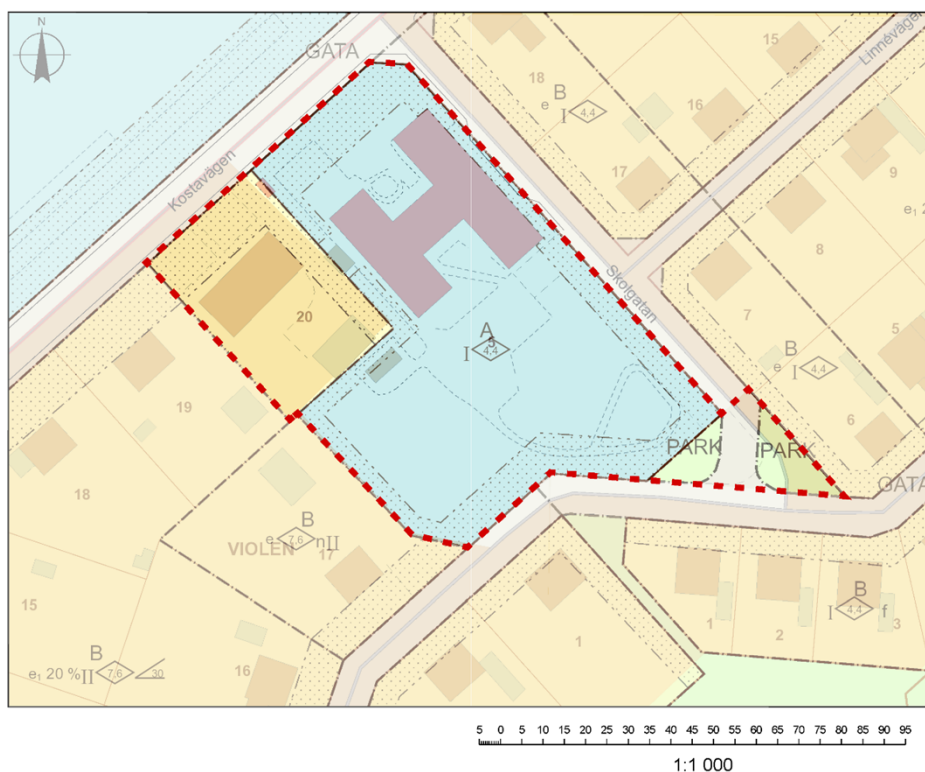
Violen 5 består förutom byggnader, av grönstruktur i form av gräsmatta, stora träd, buskar, en kulle samt flera redskap för lek.

Mellan fastigheten Violen 5 och Violen 20, placerad på fastighetsgränsen, finns en transformatorstation som byggdes år 2010.

Del av fastigheten Lessebo 9:1 som ingår i planområdet ägs av Lessebo kommun och är cirka 550 kvm stort.

Del av fastigheten Lessebo 9:1 som detaljplanen omfattar överensstämmer inte med dagens situation, där vägkorsningens verkliga utformning inte följer detaljplanens utformning.

Omkringliggande bebyggelse är av varierande utformning och karaktär, och består mestadels av villabebyggelse i olika storlekar.



Gällande detaljplanekarta över planområdet (rött streckat)



Foto – Fastighet Violen 5



Foto – Fastighet Violen 20

2.6 VARFÖR FRAMTAGANDE AV NY DETALJPLAN VALTS

Genom att tillgängliggöra fastigheterna Violen 5 och Violen 20 för skolverksamhet, centrumverksamhet och 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 bostäder, tillsammans med andra verksamheter såsom skola och centrum, bedöms den mänskliga närvaron i området öka under fler tider på dygnet, vilket i sin tur bidrar till ökad trygghet.

Valet att förtäta i ett befintligt område, framför att exploatera nya områden, går även i linje med varsam resurshantering.

Fastigheten Violen 20 samt del av fastigheten Lessebo 9:1 anpassas även efter redan befintliga förhållanden, och blir därmed inte längre planstridiga.

Syftet med att fastigheten Violen 20 regleras med samma planbestämmelser som fastigheten Violen 5 i form av bostäder, skol- och centrumverksamhet, är att det öppnar upp för möjligheten att sammanföra fastigheterna och kunna nyttjas tillsammans med samma ändamål, om behov finns. Önskas fastigheterna sammanföras behöver tomtindelningen 07-LEO-411 för Violen 20 upphävas.

Till detaljplanen har fyra illustrationer tagits fram. Dessa redovisar två olika förslag på hur området skulle kunna gestaltas.

Illustration 1 visar hur nya flerbostadshusbyggnader kan samverka med befintlig bebyggelse från fastighet Violen 5, där bygganden på fastigheten Violen 20 har rivits.

Illustration 2 visar hur planområdet kan gestaltas om alla byggnader bedöms vara i behov av rivning och ej går att renovera på ett resurseffektivt sätt.

Illustration 3 visar hur nya flerbostadshusbyggnader kan samverka med befintlig bebyggelse från fastighet Violen 20, där byggnaden på fastigheten Violen 5 har rivits.

Illustration 4 visar hur nya flerbostadshusbyggnader kan samverka med befintlig bebyggelse från både fastighet Violen 5 och Violen 20.

I alla förslag föreslås användningen bostäder, och möjlighet till annan verksamhet i den befintliga förskolebyggnaden i illustration 1 och 4. Skulle det bli aktuellt med skolverksamhet är det viktigt att ta hänsyn till de riktlinjer som finns gällande bland annat tillräcklig mängd friyta, tillgänglighet, ljudnivå och trygghet.

Alla förslag innehåller tilltagna ytor för rekreation och utevistelse, med varierade funktioner såsom lek, vila och odling. Entréerna är placerade vid innergården för att skapa en aktiv innergård med ökad närvaro. Byggnadernas placering tar hänsyn till bevarade träd inom planområdet, samt skapar två rum av innergården. Två infarter är utplacerade i olika delar av planområdet (illustration 4 har 1 infart) som leder in biltrafik till parkeringsplatserna. Avstånden mellan byggnaderna är tilltagna vilket gör det möjligt för behörig trafik att ta sig in i området.

Detta är bara illustrationer och inget krav på hur planområdet ska se ut. Illustrationerna visar på några av planområdets möjligheter med den föreslagna detaljplanen.

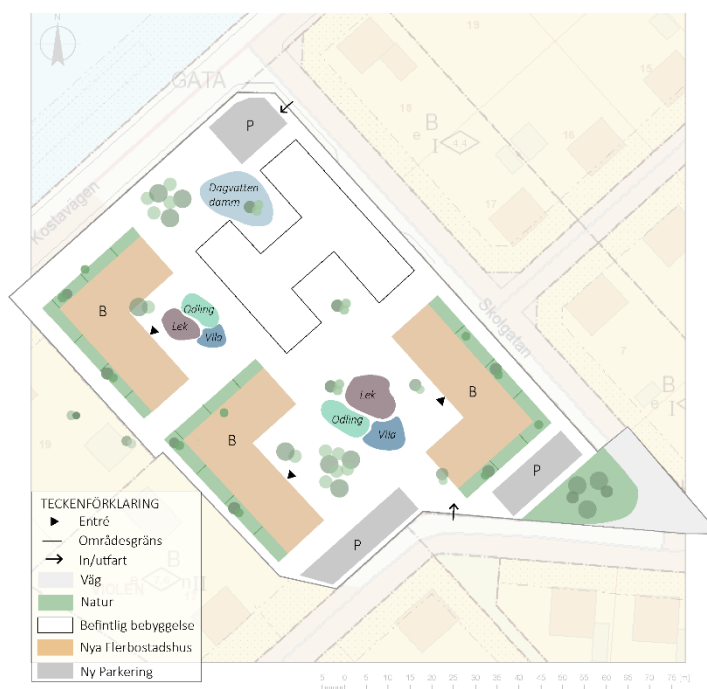


Illustration 1

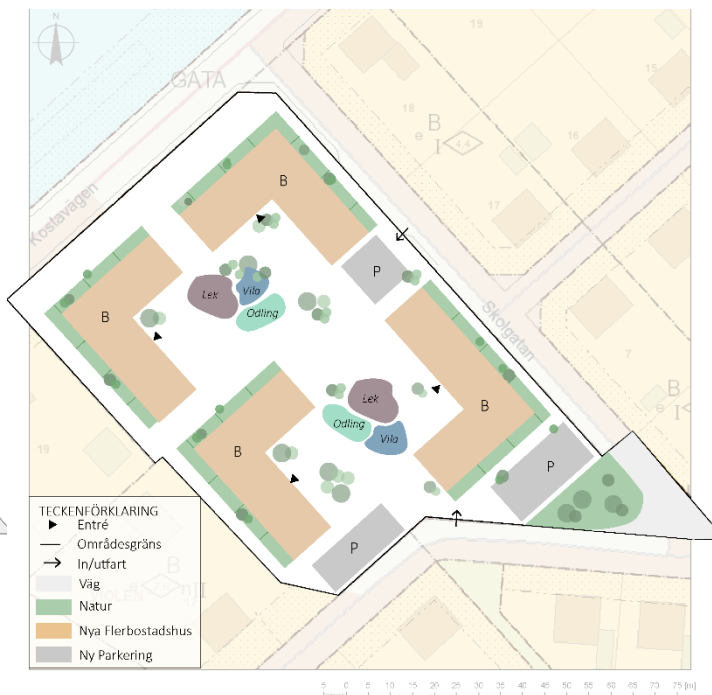


Illustration 2



Illustration 4



Illustration 3

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 ALLMÄN PLATS

GATA: Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande placering av gata, för att bli planenlig.

NATUR: Syftet med bestämmelsen är att upprätthålla det befintliga avståndet mellan gata och fastighetsgräns i vägkorsningen. Användningen natur används för att säkerhetsställa att området bevaras som grönområde som inte kräver någon omfattande skötsel.

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 att skapa förutsättningar för befintliga verksamheter i flerbostadshusen att utvecklas samt 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.

S – Skola: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättning för att fortsättningsvis bedriva skolverksamhet. I bestämmelsen omfattas alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

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

ö₁ – 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.

ö₂ – Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande är att reglera att marken endast får förses med komplementbyggnad inom ett egenskapsområde. Det innebär att andra byggnader som inte är komplementbyggnader 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 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.

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.

d - Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvm: 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.

b – Minst 50 % fastighetsarean 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.

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. En sekundär planområdesgräns avgränsar u-områdets utbredning.

a₁– Marklov krävs även för schaktarbeten: Syftet med bestämmelsen är skydda befintligt körsträd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Detta genom att kräva marklov för schaktning i området där trädets rötter bedöms kunna påverkas negativt. Uttrycket schaktning innefattar både jord- och bergschaktning.

a₂– Marklov krävs även för fällning av träd: Syftet med bestämmelsen är skydda befintligt körsträd 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

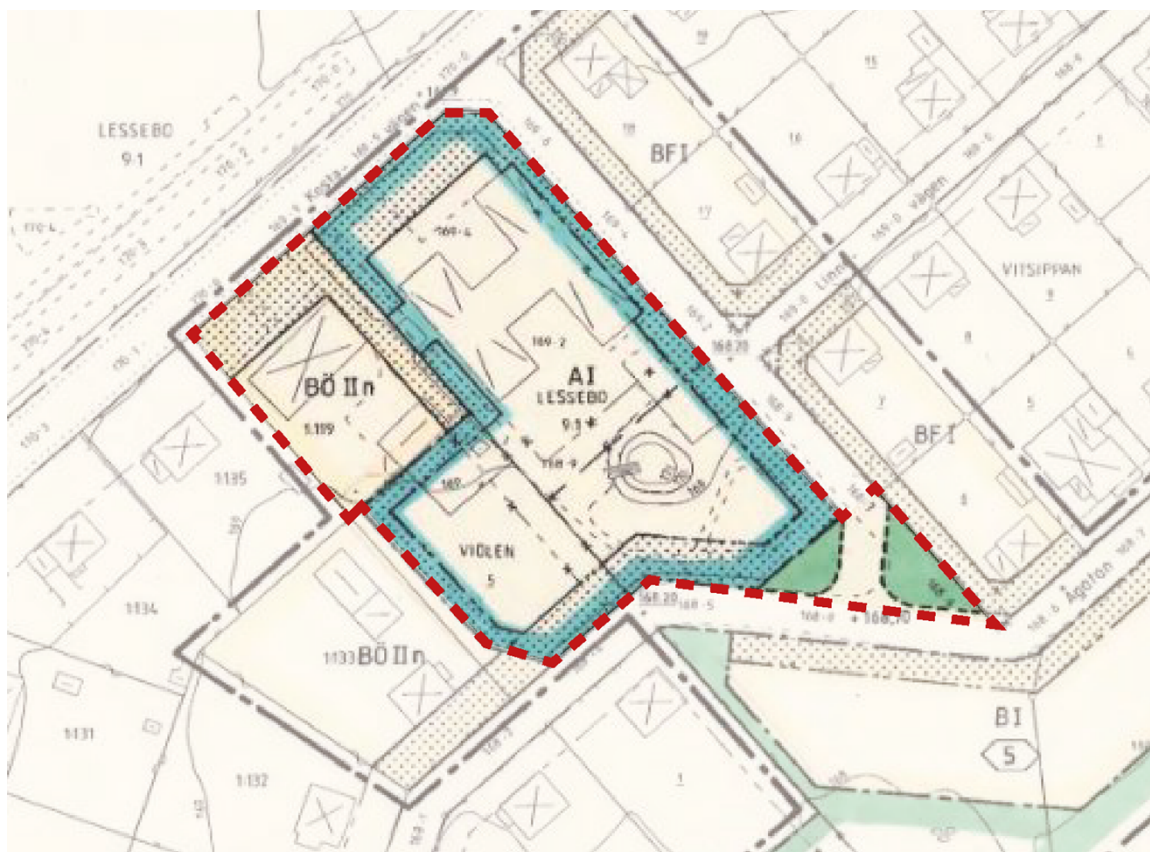
De fastigheter som omfattas av planförslaget berörs av stadsplanen (0761-P85/2), "Område vid Ågatan, Lessebo samhälle, Lessebo kommun, Kronobergs län, förslag till ändring av stadsplan", som blev lagakraftvunnen den 2 februari år 1985.

Den befintliga planen medger för fastigheten Violen 20 bostäder i form av fristående eller kopplade hus, med en utnyttjandegrad att högst 25 % av fastigheten som får bebyggas. Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller gårdsbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad får endast inrymma en bostadslägenhet, i uthus är ingen tillåten. Högst två våningar och en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter. Utförande Vind får inte inredas. Fastighetens byggrätt är begränsad med prickmark. Violen 20 har även en befintlig tomtindelning 07-LEO-411 som är gällande.

Den befintliga planen medger för fastigheten Violen 5 allmänt ändamål i högst en våning, med en högsta byggnadshöjd på 4,4 m. Fastighetens byggrätt är begränsad med prickmark.

Den befintliga planen medger för den del av fastighet Lessebo 9:1 som planområdet omfattar park och gata.

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



Gällande byggnadsplan från år 1985, för aktuellt planområde. Streckat område i rött visar planområdets ungefärliga läge.

4.1.2 PLANBESKED

Enligt kommunstyrelsens beslut 2023-09-12, § 200 ska ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Violen 5, Violen 20 samt del av Lessebo 9:1 tas fram.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

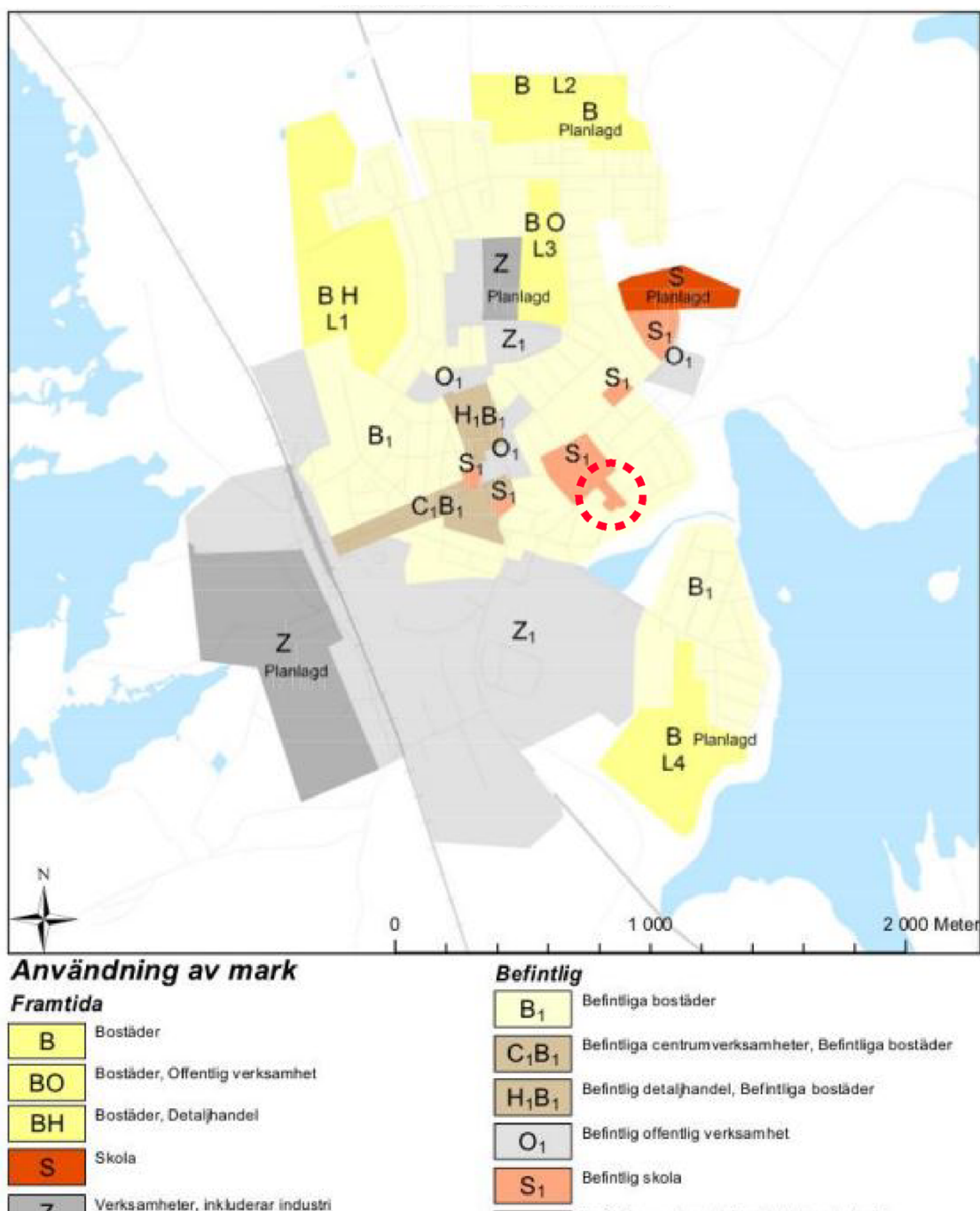
Planförslaget följer delvis översiktsplanen (ÖP 2018).

Violen 5 regleras idag i översiktsplanen med användningen *befintlig skola*. Användningen skola anses inte vara den enda lämpliga användningen för ändamålet. Därför innefattar detaljplaneförslaget även möjligheten för centrumverksamhet och bostäder, utöver förskoleverksamhet på Violen 5.

Föreslagen markanvändning på fastighet del av Lessebo 9:1 är idag reglerat till *befintliga bostäder*, vilket fastigheten fortsätter vara reglerad som. Planbestämmelserna centrum- och skolverksamhet läggs till för att vid behov kunna nyttja fastigheten Violen 20 tillsammans med Violen 5.

Föreslagen markanvändning för del av fastigheten Lessebo 9:1, är densamma som idag, men med en ny utformning.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanens generella intentioner och därmed motiverar exploatering i området.



Markanvändningskarta, från gällande översiktsplan, där planområdet B₁ och S₁ är utpekade.

4.2 REGIONALA

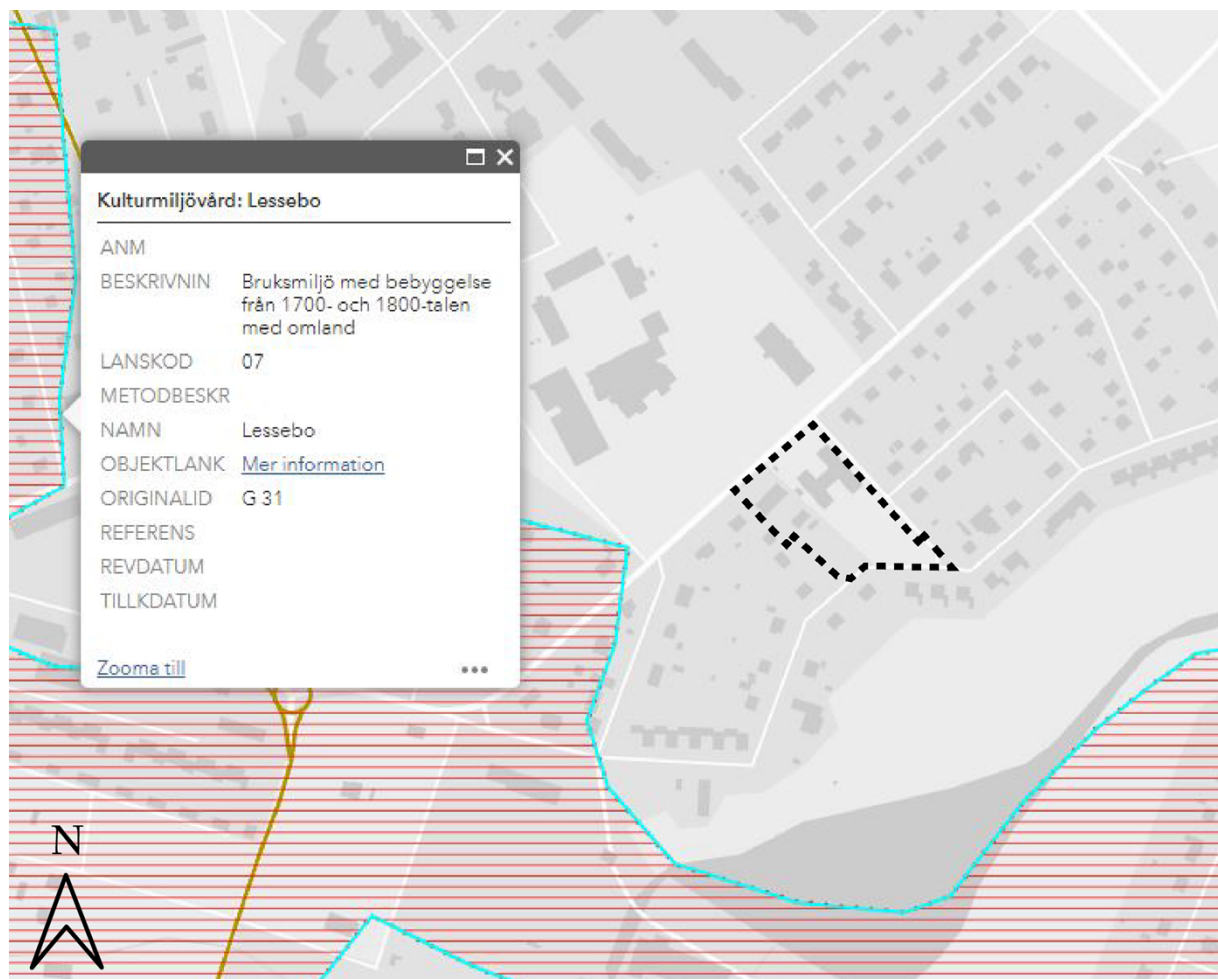
Det aktuella planförslaget är av en mindre omfattning och medför ingen påverkan på planeringsdokument som syftar till regional samordning. Någon redovisning av dessa dokument görs därför inte i den här planbeskrivningen.

4.3 RIKSINTRESSEN

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

4.3.1 KULTURMILJÖVÅRD

Cirka 100 m väster om planområdet ligger ett riksintresse för kulturmiljövård "Bruksmiljö med bebyggelse från 1700- och 1800-talen med omland" (G31).



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

Kulturmiljöområdet täcker stora delar av centrala Lessebo. Riksintresset omfattar området runt Lessebo bruk, norra Djurhult, villa- och egnahemsbebyggelsen mellan järnvägsstationen och Storgatan samt även Läseboda gamla bytomt, föregångaren till Lessebo som ligger vid Ekebacken öster om tätorten. Bruksmiljön består av bebyggelse från 1700- och 1800-talet med byggnader för tillverkning, bostäder för arbetare och tjänstemän samt ägarens herrgård.

4.3.2 TRAFIKKOMMUNIKATION

Cirka 370 meter väster om planområdet passerar riksväg 25 (genom Kronobergs län) som är riksintresse för kommunikationer. Riksväg 25 beskrivs som "Funktionellt

prioriterat vägnät för godstransporter, Funktionellt prioriterat vägnät för långväga personresor, Rekommenderad färdväg för farligt gods, Väglänkar som bidrar till att upprätthålla nationellt viktiga strukturer”

4.3.3 TOTALFÖRSVAR

Området ligger inom riksintresset för lågflygningsområde med påverkansområde Norra Blekinge - Södra Småland.

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 SÄRSKLIT 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, utöver byggnader och parkeringsytor, av klippta grasmattor, lekutrustning 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 miljö 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. Kvävedioxid 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 samhällssektorer i förhållande till sina respektive belastningar medverkar till att god status kan uppnås. Detta är särskilt lämpligt att beakta i samband med framtagande av en detaljplan.

Aktuellt planområdet berörs av en vattenförekomst/recipient, Lesseboån; Öjen-Läen (SE629140-146724). Den kemiska statusen för vattenförekomsten påvisar nivån: "uppnår inte god" status. Detta med grund i de överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver. Den sammanvägda ekologiska statusen klassas till "dålig" med avseende på näringsämnen. Däremot visar fisk- och hydromorfologi måttlig status.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som mynnar i sjön Öjen (SE629073-146486) eftersom den ytliga avrinningen av dagvatten sker mot denna recipient. Miljökvalitetsnormen för Öjen är angiven som en måttlig ekologisk status på grund av fisk och morfologiska förändringar och kontinuitet. Den sammanvägda kemiska statusen är "uppnår ej god", men med en god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet ligger inom område som innefattar förbud mot markavvattnings (4 § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet).

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 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 överskrider 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 överskrider bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00 – 22.00.

En trafikmätning genomfördes år 2015 på Kostavägen som bland visar på antal fordon som passerar Kostavägen i Lessebo samhälle. Mätningen visar en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 1350 fordon/dygn.

Hastighetsbegränsningen på Kostavägen är 40 km/h, vilket ger bullernivåer på cirka 55-56 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 Skolgatan och Ågatan har inte några aktuella mätningar gällande dygnstrafik (ÅDT). Hastigheten på Skolgatan är begränsad till 30 km/h och Ågatan till 40 km/tim. Utifrån en uppskattad trafikmätning, görs bedömningen att ÅDT på dessa gator är lägre än på genomfartsgatan Kostavägen. Detta innebär även att gatornas dBA ekvivalenta ljudnivå, ligger under riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser.

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

Framtida prognos

Trafikmängden fram till år 2040 bedöms öka. Detta dels på grund av att Lessebo 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 "Trafikuppräkningskal" 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 ortens förutsättningar, på hur trafikutvecklingen varit historiskt, vilken exploatering som förväntas i närområdet, genomfartstrafik m.m.

Inom Lessebo kommuns region Kronoberg 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 dubblering för åren 2017-2065 på 50 %, använts. Resultatet för prognosen visar värden under riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser.

Gata	ÅDT, dagens situation (2017)	Ökning (25%)	ÅDT, år 2040	Skyltad hastighet	Bullernivå (10m)
Kostavägen	1350 (2017) f/d	338	1688 f/d	40 km/h	Ca 56 dBA

Gata	ÅDT, dagens situation (2017)	Ökning (50%)	ÅDT, år 2065	Skyltad hastighet	Bullernivå (10m)
Kostavägen	1350 (2017) f/d	675	2025 f/d	40 km/h	Ca 57 dBA

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

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Kommunal ledning för bortförsel av dagvatten finns i gatumark i direkt anslutning till planområdet, utmed Skolgatan. Planområdet utgörs till övervägande del av redan bebyggda eller hårdgjorda ytor, vilket gör att en eventuell ökning av andelen hårdgjorda ytor är begränsad. Dock består Violen 5 av en stor utegård till den befintliga förskolan, vilken kan öka mängden hårdgjord yta om den bebyggs. Planförslaget innebär därmed att en andel hårdgjorda ytor inklusive tak kan komma att öka något, vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden. Någon betydande ökning bedöms dock inte uppstå.

För att begränsa mängden hårdgjorda ytor har detaljplanen reglerats med planbestämmelser, bland annat att minst 50 % av fastighetytan måste vara genomsläpplig, samt begränsningar i fastighetarens utnyttjandegrad. Detta ger i sin tur goda möjligheter till att en god dagvattenhantering kan lösas inom planområdet.

Inom planområdet ska dagvatten även fördröjas och renas inom den egna fastigheten i största möjliga mån, i syfte att belastningen på ledningsnät och angränsande fastigheter minimeras. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt leds till de kommunala dagvattenledningarna som utjämnar och fördröjer dagvattnet innan avledning till recipienten.

För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor kan man använda sig av 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 och kemiska faktorerna. De negativa effekterna som kan uppstå bedöms som marginella.

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 planförslaget kan medföra 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

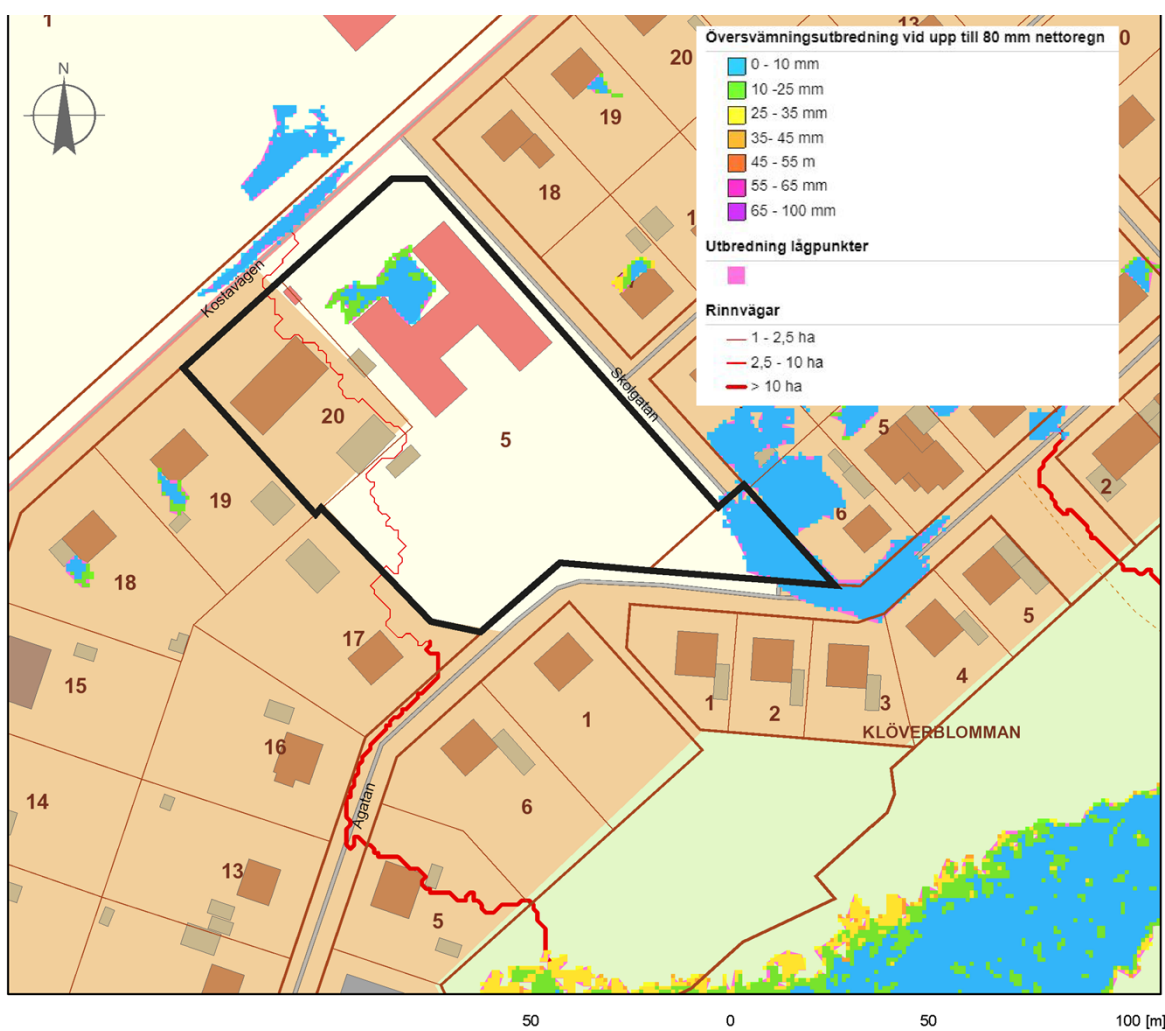
Utvärdering av översvämningsrisker har gjorts med beräkningsverktyget Scalgo Live för att kartera lågpunkter och rinnvägar vid den utvalda nettonederbörden. Scalgo Live är ett GIS-baserat verktyg som används för att analysera höjddata ur ett ytvattenperspektiv. I skyfallsanalysen används både terrängdata 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 två lågpunkter inom planområdet som riskerar att fyllas med vatten vid kraftigt regn.

Ena lågpunkten ligger i den nordliga delen av planområdet, på fastigheten Violen 5. Den andra lågpunkten är belägen i den sydliga delen av planområde, på fastigheten Lessebo 9:1. Kartan nedan visar att det finns risk för stående vatten med ett vattendjup om 10 mm (blått område) på fastigheten Violen 5 och upp till 25 mm (grönt område) på fastigheten Lessebo 9:1.

Observera att kartan påvisar befintliga förhållanden och tar inte hänsyn till exploatering. För att garantera att ingen risk för översvämning föreligger bör den nyttillkommande bebyggelse i möjligaste mån anpassas till omgivande terräng. Hänsyn bör även tas till de lågpunkt som finns intill planområdet på dess nordliga, sydöstra samt södra sida. Marken bedöms översiktligt vara byggbar och risken för påtagliga konsekvenser av översvämning vid 100-årsflöden är således låg.

Kartan visar också att det passerar en befintlig rinnväg på 1-2,5 ha genom planområdet, genom fastigheterna Violen 20 och Violen 5.



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. 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.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen har inte föregåtts av någon geoteknisk undersökning. Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordarten inom planområdet av morän med medelhög genomsläpplighet. Jorddjupet inom planområdet uppskattas för det mesta till 3–5 m.

Bergarten i området består av medelkornig till grovkornig granit.

Planområdet är mestadels flackt och har en höjdnivå på 168 möh. Den topografi som sticker ut är en kulle på Violen 5. Kullen har en diameter på cirka 20 m och varierar i höjd mellan 169 möh och 171 möh.

Lutningsförhållandena bedöms därmed inte utgöra någon försvåring för exploatering.

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.

4.10 KULTURMILJÖ

Området ligger inte inom området för riksintresset kulturmiljövård. Det närmaste området av riksintresse för kulturmiljövård ligger cirka 100 m väster om planområdet: "Bruksmiljö med bebyggelse från 1700- och 1800-talen med omland" (G31). Det är viktigt att ha i åtanke att förändringar i anslutning till riksintresset kan komma att påverka riksintresset som helhet. I detta fall bedömer kommunen att riksintresset för kulturmiljövård samt kulturmiljön inte bedöms påverkas negativt av planförslagets genomförande.

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, hårdgjort eller ianspråktaget. Bebyggelsen i närområdet består främst av friliggande villor 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. Norr om planområdet ligger Lessebos Högstadieskola Bikupan.

Planområdet ligger i närheten till Lessebo centrum (mindre än 500 m) där det finns mattaffär, systembolag, apotek, vårdcentral samt annan service. Inom samma avstånd finns även kyrka och moské.



Foto – Lessebo kyrka.



Foto- Lessebo centrum.

Fastighet Violen 5 och Violen 20 innehar mycket grönstruktur och en inventering visade att den befintliga vegetationen är av varierande karaktär, ålder och skick. Trädinventeringen genomfördes den 20 september 2023, där ett körsbärsträd bedömdes inneha ett större naturvärde än resterande träd inom planområdet. Trädet är flerstamigt och mättes på det smalaste stället under brösthöjd, där trädet ansågs vara av en "gemensam stam", detta resulterade i en diameter på 101 cm och därmed bedöms vara ett jätteträd och därmed särskilt skyddsvärt (se bilaga om trädinventering). Trädet bedöms inneha högt naturvärde och kommer skyddas i plankarta från rivning och schaktningsarbeten.

Även en lönn med en diameter på 97 cm uppmärksammades i inventeringen. På länsstyrelsens hemsida finns information om att ett träd bedöms som skyddsvärt om den har en stamdiameter över 80 cm. Kommunen bedömer trädets placering som olämplig om den befintliga förskolebyggnaden bevaras, då trädet är stort och står nära byggnadens fasad. Trädet är även flerstamigt. Helhetsbedömning är därför inte att skydda trädet i detaljplanen.

Inga av Skogsstyrelsens sumpskogsobjekt, nyckelbiotoper eller andra kända skogliga naturvärden finns inom planområdet. Det finns inte heller några djurarter rapporterade i Artportalen (sökår, 2000 – 2023) inom området.

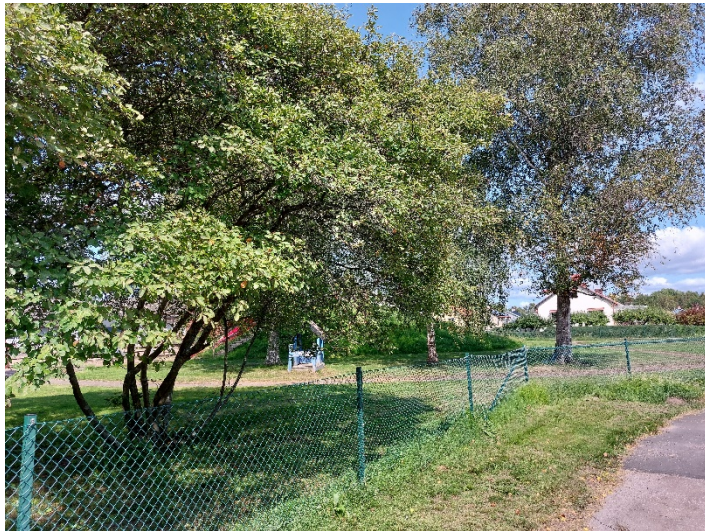


Foto – Befintliga träd på fastighet Violen



Foto – Körsbärsträd, ett jätteträd på Violen 5

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 Lessebo samhälle. Detta bedöms vara viktigt ur trygghetssynpunkt samt utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv vad gäller utökade möjligheter till utbyten människor emellan.

Intill planområdet på dess norra sida finns Lessebos högstadieskola Bikupan där det finns möjlighet till lek och rekreation. Söder om planområdet finns en mindre skogsdal som ansluter till sjön Läen. Längre söder om planområdet finns Lessebos idrottsplats (ca 600m) och camping (ca 900m). Samt väster om planområdet finns Intaget (ca 500m), som är en större park i Lessebo och används bland annat vid gemensamt midsommarfirande. Närmaste lekplats, förutom den tilltagna lekplats som finns inom planområdet, är vid kulturhuset 51:an cirka 700 meter från planområdet.

Detaljplan för Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1

Parkerna och lekplatserna 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.



Lokaliseringskarta



Foto – Lekplats inom planområdet



Foto – Lekplats och kulle inom planområdet



Foto – Grönområde inom planområdet



Foto – Högstadieskolan Bikupan

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 ska 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 närhet till planområdet. Livsmedelsbutiken Coop och Ica, samt systembolag, apotek, postservice och vårdcentral ligger på ett avstånd på ca 500 m från planområdet. I Lessebos centrala delar och med omnejd finns även ett varierande utbud av restauranger, frisörsalong, drivsmedelstation, bibliotek och folktandvård med flera.

4.15 TRAFIK

4.15.1 BILTRAFIK

Planområdet angränsar till två lokalgator; Skolgatan öster om planområdet och Ågatan söder om planområdet. Skyltad hastighet på Skolgatan är 30 km/h och Ågatan 40 km/h. Kommunen är väghållare för dessa.

Norr om planområdet går Kostavägen som är en genomfartsgata/lokalgata med skyltad hastighet på 40 km/h. Trafikverket är väghållare för denna.

Angöring till fastigheterna bör fortsatt vara genom Skolgatan eller Ågatan. Längre öster om planområdet går Riksväg 25 som inte kommer påverkas av planförslaget.



Foto – Genomfartsgatan Kostavägen



Foto – Lokalgatan Skolgatan



Foto – Lokalgatan Avägen



Foto – Trafikkorsning Skolgatan/Ågatan

4.15.2 GÅNG- OCH CYKELVÄG

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

4.15.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Mellan Lessebo och kommunens tätorter Kosta, Hovmantorp och Skruv finns det bra bussförbindelser. Busshållplats finns vid Kostavägen, vid planområdets norra del. Det finns även bra tågförbindelser till Hovmantorp mot Växjö samt mot Kalmar. Stationen ligger ca 1 km väster om planområdet.



Foto – Busshållplats Kostavägen

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Fastigheterna Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1, som omfattas av planförslaget, berörs av stadsplanen (0761-P85/2), "Område vid Ågatan, Lessebo samhälle, Lessebo kommun, Kronobergs län, förslag till ändring av stadsplan", och blev lagakraftvunnen den 2 februari år 1985.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2023-09-13 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 detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Lessebo kommun har upprättat en undersökning om betydandet miljöpåverkan den 14 september 2023, och gjort bedömningen att planförslaget inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslutet den 17 oktober 2023 (Dnr 2023/206-4.2.2 §)

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

Fastighet Violen 20 ägs av AB LesseboHus, och Violen 5 samt del av Lessebo 9:1 ägs av Lessebo kommun.

Fastighetsreglering ske enligt planförslaget som finns redovisat under rubrik 7.2 "Fastighetsrättsliga frågor" i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att det inte finns något behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser för detaljplanen. Den tomtindelning 07-LEO-411 som finns för Violen 20 gör att det finns hinder för befintliga eller framtida fastighetsägare att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter eller bilda rättigheter. Önskas fastigheterna sammanföras behöver den befintliga tomtindelningen för Violen 20 upphävas.

I planområdet tillåts både allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom samma användningsområde. Allmän kvartersmark i planförslaget är användningen skola, och enskild kvartersmark är i planförslaget bostäder och centrum. Till allmän kvartersmark såsom skola finns inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL

Kommunen är medveten om detta men ser inte att det innebär några större problem. I dagsläget har kommunen inte ett behov av användningen skola inom planområdet och vill därför öppna upp för ny, mer efterfrågad användning, såsom bostäder och centrum. Dock kvarstår faktum att byggnaden som finns på fastigheten Violen 5 är idag avsedd för förskoleverksamhet. Kommunen avser inte att riva bygganden och anser därför att om ett behov av förskola eller annan skolverksamhet skulle uppstå, vill kommunen att möjligheten att bedriva skolverksamhet inom planområdet ska finnas. Vid eventuell försäljning av marken vill kommunen även att möjligheterna för planområdets utveckling ska vara flexibel och anpassad utifrån dagens behov och befintliga resurser.

Kommunen ser på inlösenrätten för det allmänna ändamålet som oproblematiskt. Antingen exploateras och används området för det allmänna ändamålet, genom att kommunen bedriver skolverksamhet, eller genom att en sökande som inte är ett offentligt organ bedriver skolverksamhet (med stöd av 9 kap. 32 a § första stycket PBL). I detta fall anses ändamålet vara säkerhetsställt och marken nyttjas för det allmänna ändamålet. Fastighetsägaren eller kommunen har då inte rätt att begära kommunen att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande (14. Kap 14 § PBL).

Exploateras hela eller delar av området och används för ett enskilt ändamål såsom bostäder och centrum, kan både kommunen och fastighetsägaren begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet. Kommunen ser dock inte varför en sådan begäran skulle bli aktuell, då det idag inte finns ett uttalat behov om

att nyttja den marken för skolverksamhet. Detta med grund i att kommunen har byggt ut nya områden för skolverksamhet, utifrån ett långsiktigt perspektiv av att samla resurserna på ett samlat område. Om en sådan begäran ändå skulle inkomma från fastighetsägare eller kommunen bedöms behovet av skolverksamhet vara så pass stor att det allmänna intresset om behov av skolverksamhet väger tyngst.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planområdet är inte utpekad som ett grönområde i gällande översiktsplan (2018). Det är ingen naturmark som tas i anspråk i samband med planförslaget. Den del av Lessebo 9:1 som tas i anspråk är reglerad som park, och består av en klippt gräsmatta.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planområdets genomförande kan medföra en förändrad landskapsbild. Både fastighet Violen 5 och 20 får förändrade planbestämmelser med bland annat ökad utnyttjanderätt och högre nockhöjd. Båda fastigheterna Violen 5 och 20 öppnas även upp för fler användningar, i form av bostäder, skola och centrum, i syfte att få en mer flexibel plan.

Den planerade bostadsbebyggelsen blir en förtätning och utgör således en naturlig utveckling i området. I övrigt bekräftar detaljplaneförslaget befintlig markanvändning.

Landskapsbilden bedöms därmed 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 villabebyggelse i olika storlekar. Föreslagna planbestämmelser för ny bebyggelse är satta för att den ska anpassa sig till dess omgivning; naturmiljö och landskapsbilden, samt för att inte störa omkringliggande bostadsbebyggelse. Därmed bedöms inte landskapsbilden 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

Kommunala ledningar för bortförsel av dagvatten finns i omgivande gatumark i direkt anslutning till planområdet. De kommunala dagvattenledningarna samt hantering av dagvatten på den egna fastigheten, gör att planområdet bedöms inneha goda förutsättningar för hantering av en större mängd dagvatten.

Andelen hårdgjorda ytor förväntas kunna öka i mindre omfattning i jämförelse med dagens situation. Däremot bedöms inte föreslagna markförändringar påverka dagvattensituationen i större utsträckning då det rör sig om en förhållandevis liten exploatering.

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.

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 en större mängd nederbörd 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 bland annat planbestämmelsen, att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, använts.

Planen tillåter uppförande av källare i och med att planen medger möjlighet till flerbostadshusbebyggelse, vilken kan ha olika användningar av källare, i exempelvis form av garage och skyddsrum. 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 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 större skillnad på luftkvalitén 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 har dels planbestämmelse i plankartan använts, samt att varje enskild fastighetsägare ansvarar för att dagvatten omhändertas, renas och fördröjs lokalt inom den egna fastigheten.

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 den användning som finns inom området idag. Planförslaget medför endast en mindre ökning av ny bostadsbebyggelse, centrum -eller skolverksamhet, vilket inte bedöms leda till trafikbuller över de riktvärden som gäller för buller vid bostadsbyggnader och uteplatser.

Området runt om planområdet består idag av olika former av bostäder och ett fåtal verksamheter, såsom skolverksamhet. Dessa bedöms inte påverkas negativt av en mindre ökning av trafikflödet, 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.

De ena lågpunkten som finns inom planområdet med vattendjup upp till 25 mm på fastigheten Lessebo 9:1 hanteras med den kommunala dagvattenledningen. Den andra lågpunkten inom planområdet med vattendjup upp till 10 mm på fastigheten Violen 20 hanteras genom planbestämmelser om reglering av mängd genomsläpplig yta på fastigheten. Samt fastighetsägarens egna ansvar om dagvattenhantering och fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten.

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 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.

Skolverksamhet som tidigare har bedrivs på fastigheten Violen 5 kan återupptas om behov finns. Det finns även möjlighet att nyttja fastigheten Violen 20 för samma ändamål om det skulle behövas. Används fastigheterna Violen 5 och Violen 20 till skolverksamhet, berörs barn och unga i större utsträckning av planen.

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.

Skulle planområdet användas som någon form av skola är det viktigt att det finns tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Speciellt om skolverksamheten kombineras med användningen centrum och bostäder. Med grund i studier och aktuell forskning bör en hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Vid exploatering bör friyta vara runt 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Samt bör den totala storleken på friytan överstiga 3000 m².

Vid användningen skola bör även hänsyn tas till angöring och parkering till verksamheten, tillgängligheten, trygghet och säkerhet vad gäller placering, utformning och innehåll, utegårdens utformning och innehåll i för av sol, skugga, vegetation,

materialval, topografi samt variation av utrustning för olika behov. Utegården behöver även placeras och utformas i en miljö med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde, på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

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 potentiell nybyggnation av flerbostadshus, centrum- och skolverksamhet i området innebär snarare en ökad variation invånare, rörelsemönster och användning.

Det ger möjlighet att skapa ett område med en blandning boendeformer såsom villabebyggelse, radhus och flerbostadshus. Vilka 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.

6.7.2 TRAFIKKOMMUNIKATION

Cirka 370 meter väster om planområdet passerar riksväg 25 (genom Kronobergs län) som är riksintresse för kommunikationer. Avståndet mellan planområdet och Riksväg 25 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 Norra Blekinge - Södra Småland. Eftersom ingen hög bebyggelse planeras innebär planförslaget inget hinder för totalförsvarets riksintresse.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

Flerbostadshusbyggnaden på fastigheten Violen 20 som ägs av AB LesseboHus är enligt fastighetsägarna, av sämre skick och i behov av renovering och/eller rivning. Kommunen framför fördelarna med att återbruka bygganden, snarare än att riva och bygga nytt. Detta för att uppnå en god hushållning med resurser och ta hand om det som redan finns idag. Att bevara byggnader från historiska skeenden bidrar även till

att bevara befintliga kulturhistoriska värden, vilket i sin tur kan stärka och bidra till att utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

Förskolebyggnaden på Violen 5 har efter utflytten av förskoleverksamheten stått tom på grund av att den inte kunnat nyttjats för de behov som funnits. Byggnaden bedöms vara i behov av renovering och/eller rivning. Kommunen bedömer byggnaden som potentiellt renoveringsprojekt och resonerar att bygganden vid en försäljning av marken kommer stå kvar. Det blir då upp till den nya fastighetsägaren att avgöra i frågan. Kommunen vill där påpeka fördelarna med en god hushållning av resurser, att bevara och renovera, framför att riva och bygga nytt.

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

All mark inom planområdet är ianspråktagen, där den mark som inte är bebyggd har varierad vegetation i form av gräs, buskar och träd, där några av dem är Lönn, Björk och Al. Utöver körsbärsträdet/jätteträd som skyddas i plankartan, finns ingen vegetation som bedömdes inneha högt naturvärde (se bilaga om trädinventering).

Ett trädets 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.

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, utan anpassas efter hur dagens situation ser ut.

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 har olika fastighetsägare. Violen 20 ägs av AB LesseboHus, och Violen 5 samt Lessebo 9:1 ägs av Lessebo kommun. Något mark- och utrymmesförvärv inte är nödvändigt för att genomföra detaljplanen.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA 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 av en fastighetsindelningsbestämmelse, tomtindelningen 07-LEO-411 för fastigheten Violen 20.

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planen innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Fastigheterna Violen 5, Violen 20 belastas av en ledningsrätt; 0761-2019/9.1. Levande, Last, Ledningsrätt, Fjärrvärme.

Fastigheterna Violen 5, Violen 20 belastas av en ledningsrätt; 0761-85/10.1. Levande, Last, Ledningsrätt, Starkström.

Fastigheten Violen 5, belastas av ett avtalsservitut; 0761IM-11/276.1. Levande, Last, Kraftledning.

Fastigheten Violen 20, belastas av ett avtalsservitut; 0761IM-11/275.1. Levande, Last, Kraftledning. Samt av ett servitut för utfart; 07-HOJ-238,19380922, Avstyckning, till förmån för Violen 20. Violen 20 ses som härskande, där fastighet Lessebo 9:1 är Tjänande.

Ledningsrätt 0761-85/10.1 (Levande, Last, Ledningsrätt, Starkström) kommer att ändras. Utbredningen av ledningsrätten kommer minskas på fastigheten Violen 5, där delar av ledningsrätten som inte inkluderar befintliga levande ledningar kommer tas bort. Detta kommer att göras genom en anmälan om förrättning till Lantmäteriet.

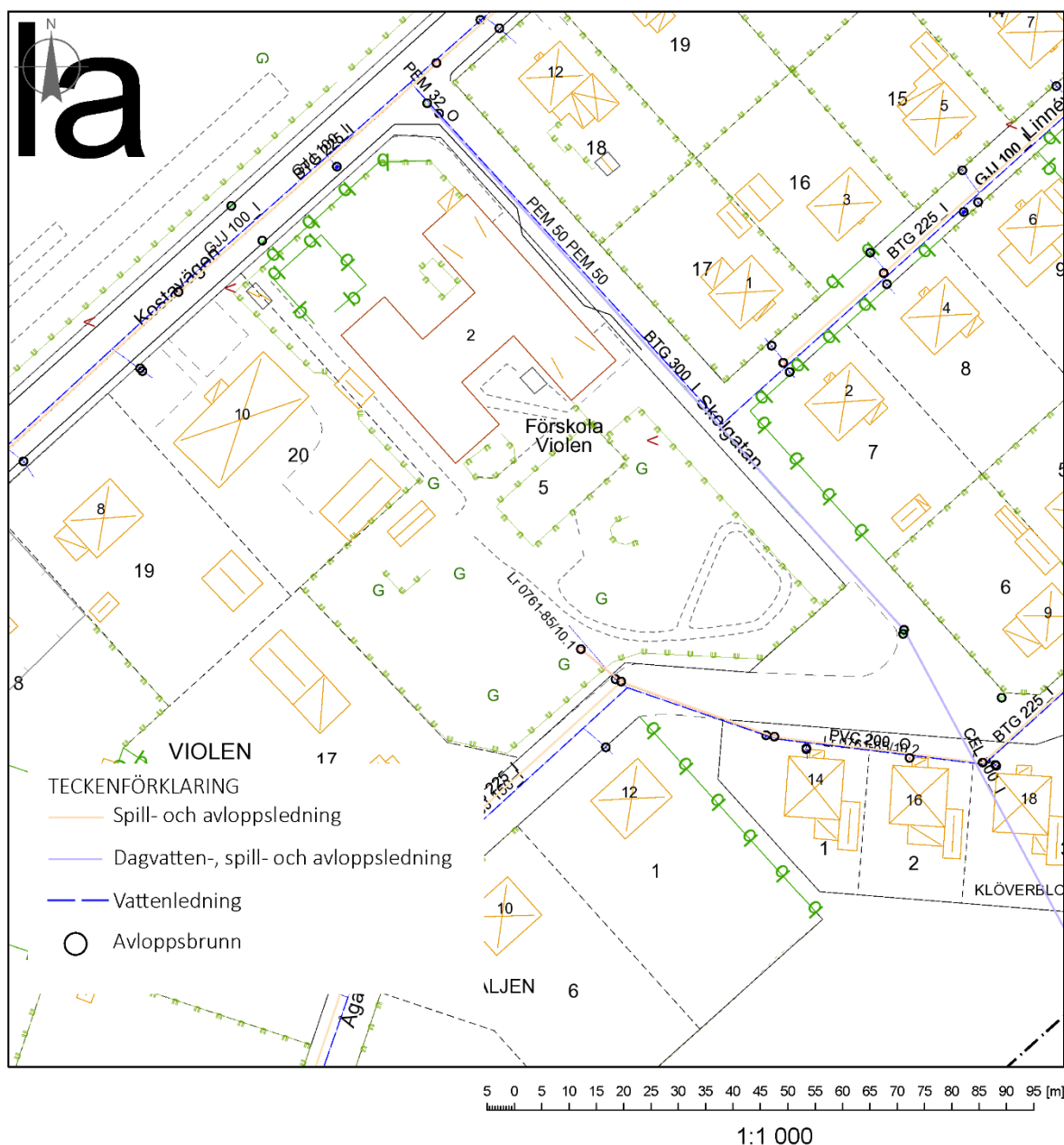
Övriga befintliga ledningsrätter/servitut inom och utanför planområdet kommer fortsatt att gälla och bedöms inte bli påverkade av planens genomförande.

Befintliga allmännyttiga ledningar ska behållas i sitt befintliga läge, och läget för ledningarna har markerats med ett u-område "markreservat för ledningar" i plankartan.

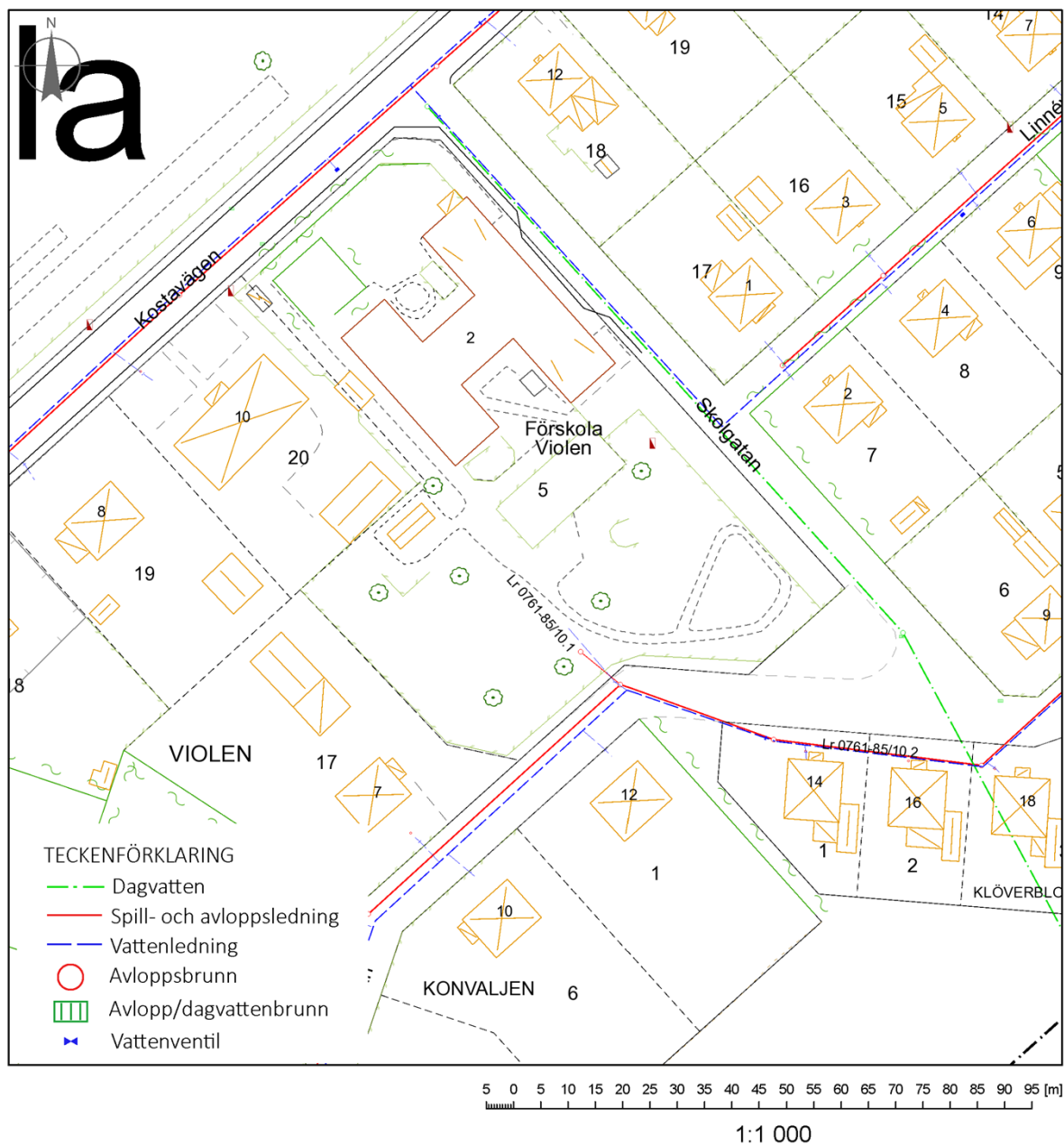
Detaljplan för Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1

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 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.

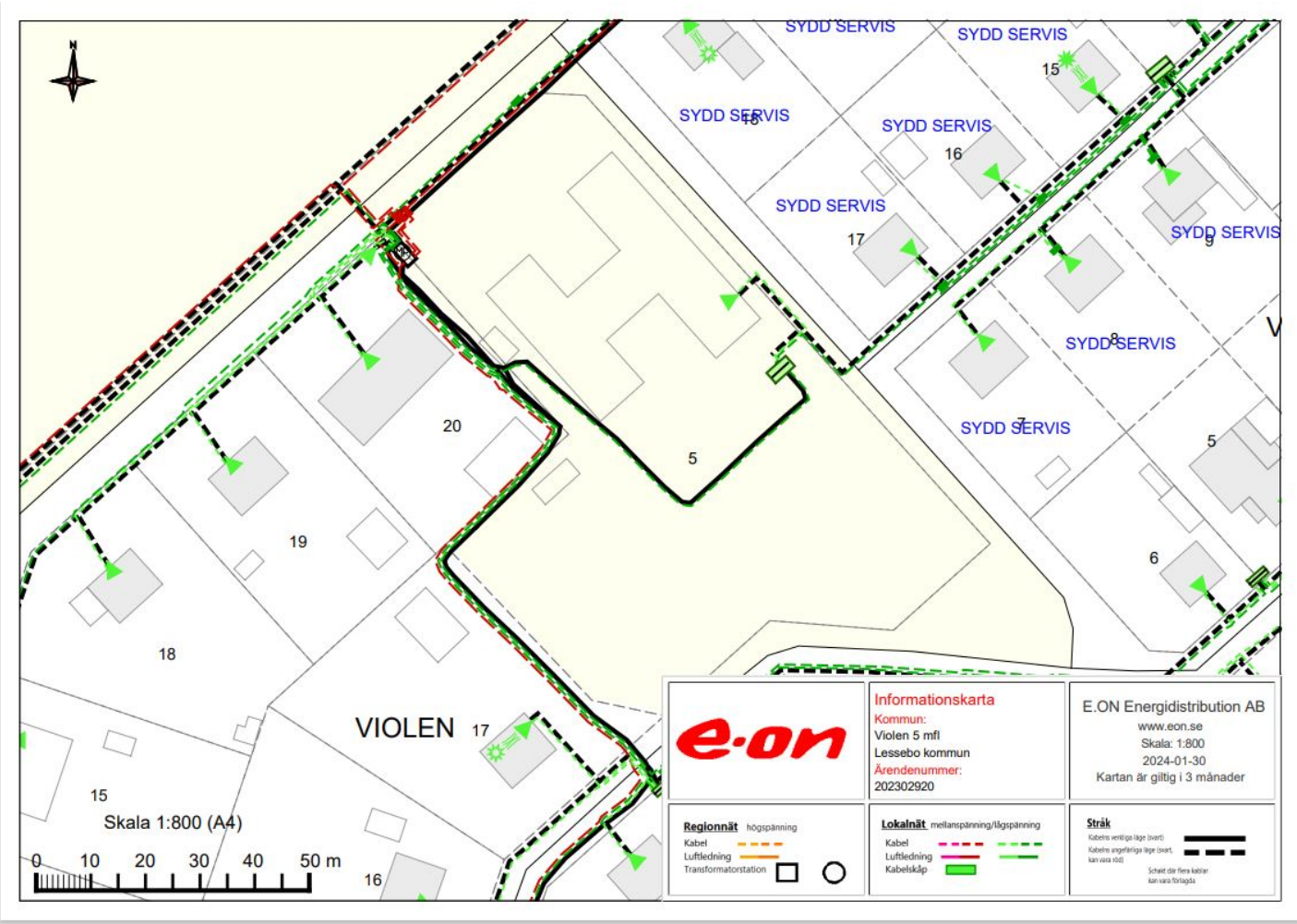


Ledningskarta



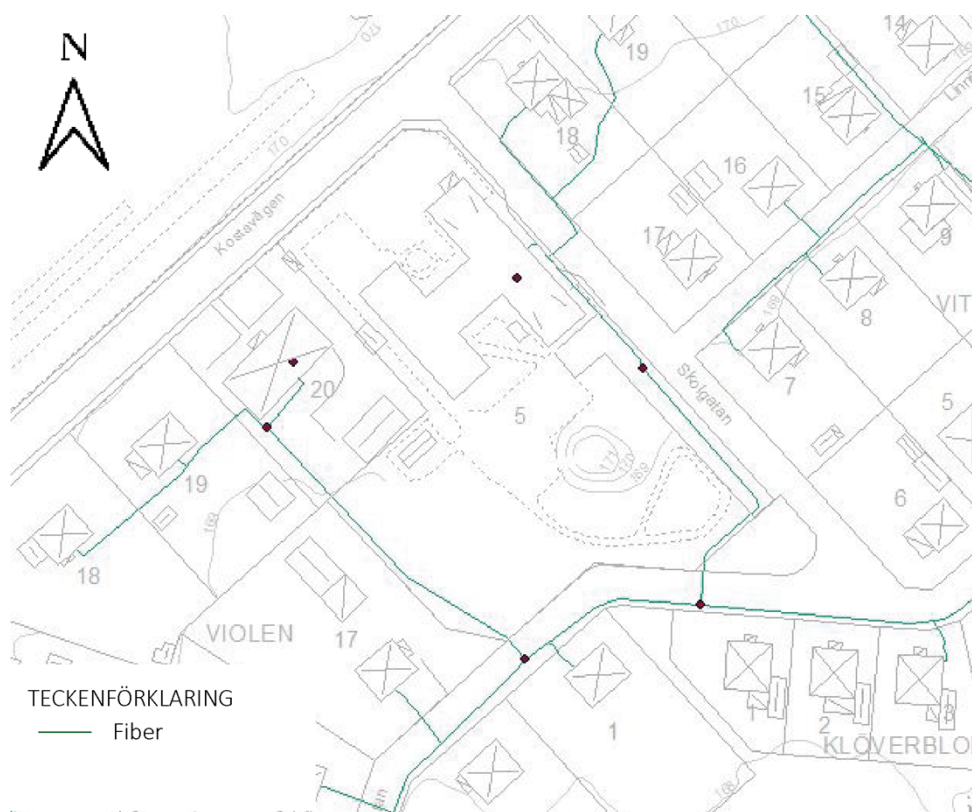
Ledningskarta

Detaljplan för Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1

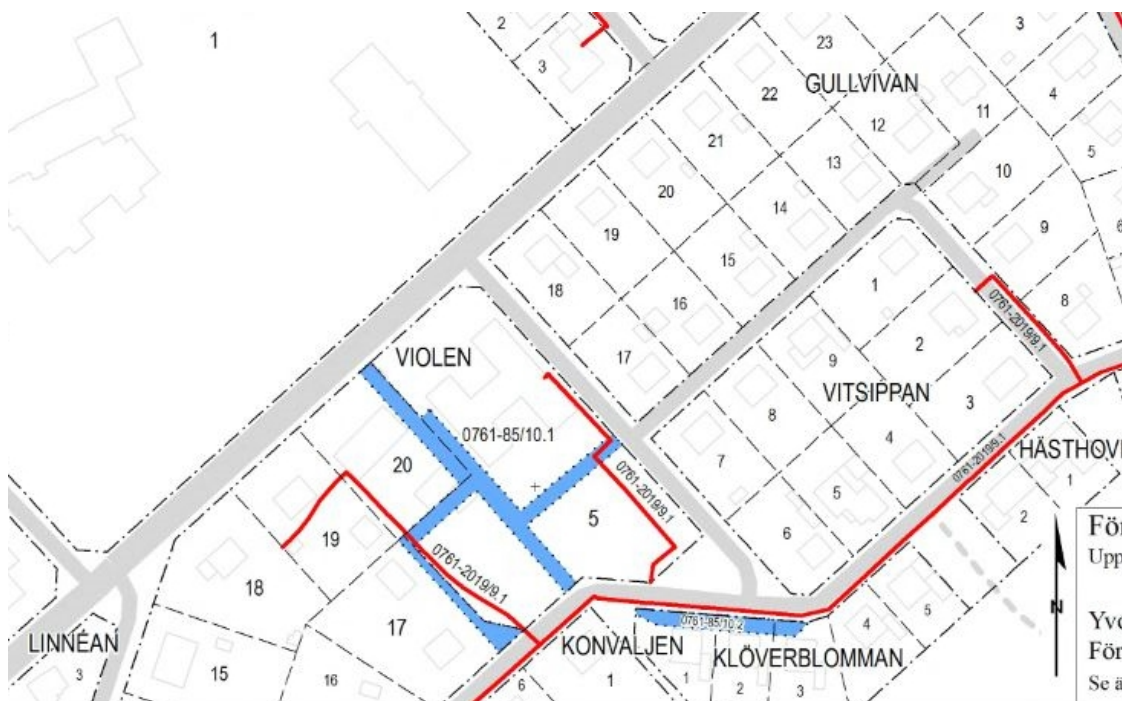


Ledningskarta el (E.ON inmätt dragning).

Detaljplan för Violen 5, Violen 20 och del av Lessebo 9:1



Ledningskarta fiber (placering i marken ska vara samma som fjärrvärme, se karta nedan för placering i mark).



Ledningskarta- ledningsrätt och fjärrvärme (2020). Rött- ledningsrätt blivande. Blått- ledningsrätt befintlig.

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. Kommunen ansvarar för drift av allmän plats.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet samt till fjärrvärmenätet. 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 detaljplanen förutsätter ingen utbyggnad av vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp.

7.3.4 LEDNINGAR I MARK

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.

Det minsta tillåtna avståndet mellan transformatorstationen på fastigheterna Violen 5 och Violen 20, och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Det ska även vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

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.

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

Kommunstyrelsen i Lessebo kommun står för kostnaden att uppföra föreliggande detaljplan. Därför krävs det inget planavtal för framttagandet av planen. Lessebo kommun biträder även genom att skicka in ansökningarna till Lantmäteriet.

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 PLANAVGIFT

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

7.4.3 INLÖSEN

Den allmänna platsmarken som finns inom planområdet ägs av Lessebo kommun. I aktuellt fall är allmän platsmark helt förlagd inom den kommunala fastigheten Lessebo 9:1, varför 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

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

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/november 2023.

Granskning planeras till januari 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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet medan fastighetsägare står för ansvaret 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