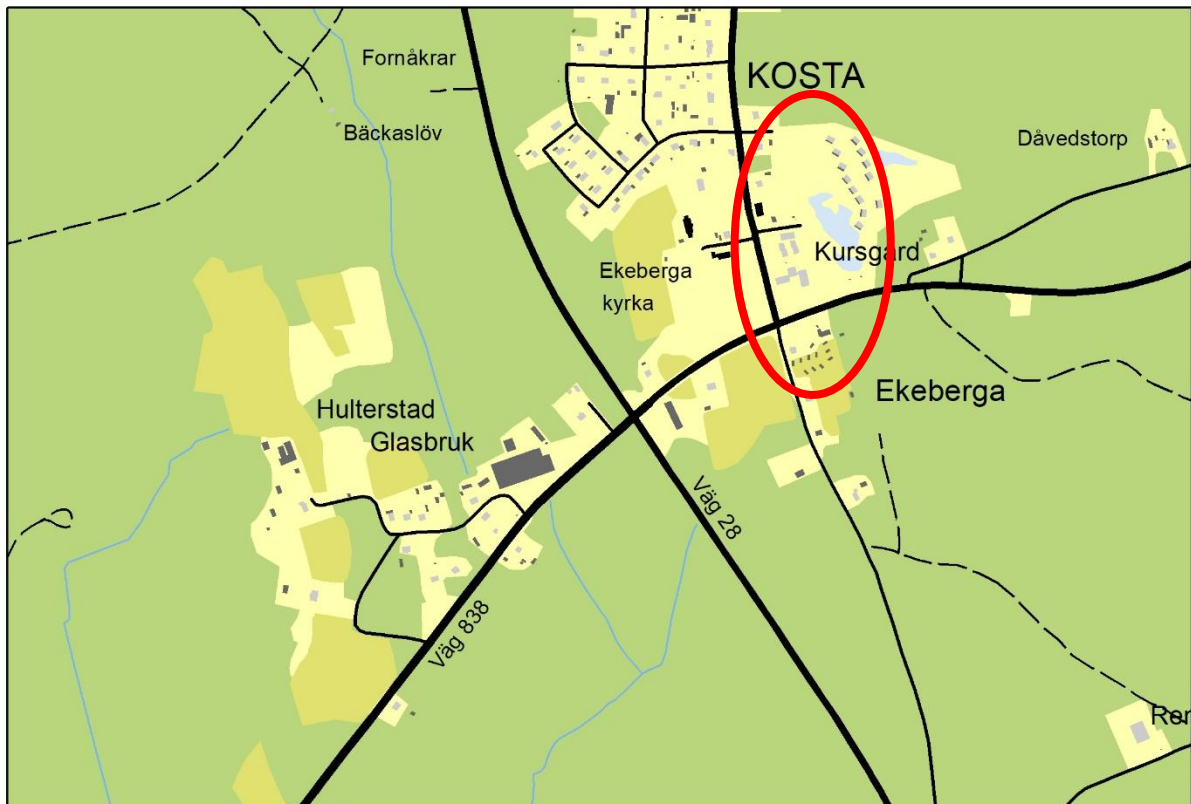


Samrådsredogörelse för förslag till ny detaljplan för Kosta 2:117 och Ekeberga 1:16, Kosta Lodge, Kosta, Lessebo kommun, Kronobergs län



Planområdet markerat med rött

Samrådets genomförande

Förslaget till ny detaljplan för Kosta 2:117 och Ekeberga 1:16, Kosta Lodge, Kosta, Lessebo kommun, Kronobergs län har varit ute för samråd under perioden 20:e april 2021 till och med 11 maj 2021. Efter samrådet ska de synpunkter som har kommit in under yttrandetiden sammanställas innan förslaget kan gå vidare till nästa del av framtagandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap Plan och bygglagen (PBL 2010:900). Det innebär att förslaget skickas ut för samråd och granskning innan antagande. Skulle samtliga sakägare och myndigheter godkänna planförslaget kan det gå direkt från samråd till antagande.

Redovisning av synpunkter, erinran och förslag

Under yttrandetiden har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit emot 12 svar varav flertalet har inneburit yttrande eller erinran mot förslaget. Nedan redovisas respektive yttranden som skriftligen har kommit in i sin helhet samt hur Lessebo kommun bemöter respektive yttranden. Även de svar som samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit emot som inte innebär någon erinran kommer att presenteras för en fullkomlig överblick.

Inkomna synpunkter

E.on

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp och en transformatorstation (N141131 VANDRAHEMMET), se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html E.ON noterar u-område som är utlagt för våra markkablar samt E1-område för vår befintliga transformatorstation.

Dock behöver områdena anpassas till våra anläggningar. U-områdets bredd ska vara 4 meter med markkablarna i mitten och E1-området ska vara minst 6x6 meter. För övrigt har vi inget ytterligare att erinra då man i planbeskrivningen tar upp vilka restriktioner och föreskrifter som gäller för våra anläggningar. Samt att exploatören står för flytt av ledningar.

Bemötande

E1 området utökas i sin östra avgränsningslinje. U-områdenas bredd breddas från 3 till 4 meter om vardera sida av markkablarna.

Kommunstyrelsen

Beslut: Kommunstyrelsen beslutar att man inte har något att erinra på förslaget till detaljplan.

Ärendebeskrivning: Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av Kosta Lodge turistverksamhet inom nuvarande område för verksamheten på fastigheten Ekeberga 1:16 och 1:2 samt för ett område norr om befintlig verksamhet på fastigheten Kosta 2:117. Samhällsbyggnadsnämnden har sänt ut förslaget till ny detaljplan på samråd 2021-04-19.

Bemötande

Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-04-30) har följande noterats, för plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå

exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen.

För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

SERVITUT (a₃) Ekeberga 1:14 har fått servitut vid avstyckningen 1955-06-11. Det bör under fastighetsrättsliga frågor framgå om det i planen ska bildas nytt servitut eller om detta enbart är i upplysningssyfte. Om avsikten är att nybildning av servitut ska ske ska 3kap. 1 § och 5 kap. 4 § 1 st. FBL prövas enligt 4 kap. 18 § 2 st. PBL.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor bör utvecklas och innehålla information gällande hur planen är tänkt att genomföras. Bland annat ska följande delar framgå:

För allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ska det framgå att gemensamhetsanläggning kan bildas. Det bör då också framgå vilka de deltagande fastigheterna bör vara (minst två) och hur den är tänkt att genomföras.

GENOMFÖRANDETID

Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Undantaget är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt eller för att föra in bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden. Det ska alltså i planbeskrivningen framgå på vilka grunder ändring sker då den tidigare genomförandetiden ej löpt ut.

Delar av planen som bör förbättras:

ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Det vore önskvärt om huvuddragen gällande de särskilda skälen till enskilt huvudmannaskap utvecklades.

Bemötande

Inför detaljplanens granskningskede:

- *stryks textavsnittet om exploateringsavtal, eftersom kommunen inte har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal.*
- *förtydligas att u-område inte per automatik innebär att rättighet bildas, utan att rättighet för ledningarna behöver bildas genom lantmäteriförrättning.*
- *förtydligas sida 24 att servitut finns för fastigheten Ekeberga 1:14 sedan 1955 och att servitutet avses att fortsatt gälla.*
- *förtydligas skälen till det enskilda huvudmannaskapet.*

Behov för gemensamhetsanläggning bedöms inte finnas sett till den planerade verksamheten/markanvändningen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2024. Ny detaljplan kan antas och genomföras innan genomförandetiden har löpt ut om berörda fastighetsägare inte har något att invända. Framtagandet av ny detaljplan bedöms som nödvändigt för utvecklingen av befintlig verksamhet, vilket förtydligas i planbeskrivningen.

Region Kronoberg

Region Kronoberg har av Lessebo kommun beretts tillfälle att avge yttrande över ovanstående remiss.

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av Kosta Lodge turistverksamhet inom nuvarande område genom att bland annat anlägga beachvolleybollplan, padelbanor, servicehus, restaurang och fler ställplatser för husbilar/husvagnar.

Synpunkter

Region Kronoberg ställer sig positiv till detaljplanens intentioner om att utveckla Kosta Lodge för att tillhandahålla en än bättre turismupplevelse som således kan bidra till en ökad besöksnäring i kommunen och länet.

Region Kronoberg skulle dessutom uppmuntra Lessebo kommun till att angöra tillfredsställande gång- och cykelvägar som binder ihop Kosta Lodge med övriga samhället. Detta för att stimulera till ett hållbart resande och ökad trafiksäkerhet.

Bemötande

Noteras.

Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Länsstyrelsen är överlag positivt inställd till planförslaget. Det bör bidra till hållbar utveckling och miljömålet God bebyggd miljö utifrån sitt läge och utökning av befintlig verksamhet. Ett genomförande kan stärka orten Kosta ytterligare och innebär positiva fördelar för både invånare och besökare utifrån. Planförslaget ger ingen negativ påverkan på de överprövningsgrundande frågorna. Ytterligare förtydliganden kan dock behöva göras när det gäller plankartans reglering av buller och dagvatten, samt planområdets anslutning till kyrkogården.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra en utveckling av Kosta Lodge turistverksamhet inom nuvarande område för verksamheten på fastigheten Ekeberga 1:16 och 1:2 samt för ett område norr om befintlig verksamhet på fastigheten Kosta 2:117.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIGARE PLANLÄGGNING

Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande översiktsplan från 2018 som framtida bostäder med komplement (norra delen) samt befintlig detaljhandel (södra delen), där Kosta Lodge har sin verksamhet. Kommunen uppger att planförslaget till viss del avviker från översiktsplanen. Länsstyrelsen anser att skälen för avvikelsen kan redovisas något tydligare i planbeskrivningen, i enlighet med PBL 4 kap 33§ p 5.2 .

Gällande detaljplaner är från 1983 och 2014. För den del som ligger söder om väg 838 finns idag ingen detaljplan.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen.

PLANFÖRSLAGET/BEBYGGELSE

Förutom befintliga bostäder i sydost och två mindre områden för transformatorstation och pumpstation utgörs så gott som hela planområdet av kvartersmark där användningen är NOHR₁C, dvs. Friluftsliv och Camping, Tillfällig vistelse, Detaljhandel, Idrottsplats och Centrum. Högsta nockhöjd för hela området är 12 meter. För allmän plats regleras användning Natur som en smal remsa intill befintliga bostäder i norr och i väster och i anslutning till bostäderna inom planområdet i söder. Användning allmän plats Gata regleras för Stora vägen och väg 838 i söder, samt för befintlig infart till området. Länsstyrelsen uppmärksammar att det för det större ljusgröna kvartersområdet inte finns någon exploateringsgrad eller närmare angivelser var de olika användningsområdena ska placeras inom planområdet. De begränsningar som finns på plankartan utgörs endast av området för damm (n₁) och att det finns en bestämmelse om att endast 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet får hårdgöras. Jämförelse kan här göras med nu gällande detaljplan där stora delar av

området är prickmarkerat - Marken får inte bebyggas. Det är bra att det klargörs i planbeskrivningen vad som ingår/tillåts inom respektive användning. Länsstyrelsen anser dock att det behöver vara tydligare reglerat på plankartan hur stor andel bebyggelsen är samt var de olika byggnaderna/anläggningarna är tänkta att placeras. Det behöver också framgå av detaljplanen att avstyckning inte får göras till fler fastigheter. Det är inte lämpligt att området framöver övergår till permanentbebyggelse.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN OCH GOD BEBYGGD MILJÖ

Ekeberga sockencentrum är en del av glasbruket Kostas historia, då det inte var vanligt att anlägga ett bruk vid en kyrkby. Lessebo kommun bedömer att den planerade nya bebyggelsen inte står i konflikt med kulturmiljövärdena av kyrkan och dess närmiljö. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms ligga väl avskilt från kulturmiljövärdena kring kyrkogården och dess närmiljö. Länsstyrelsen ser positivt på att Kostas bebyggelse och dess historia lyfts upp i planbeskrivningen. Det finns redogörelse för kulturhistoriska miljön på den aktuella platsen. I anslutning till kyrkogården, inom sydvästra del av fastigheten Ekeberga 1:16, finns idag ett hotell med tillhörande byggnader som uppfördes på 1940-talet och som sedan dess byggts till i omgångar. Hotellet är som mest två våningar hög. Den aktuella delen av planen uppges för användning för friluftsliv och camping, och byggnadshöjden sätts upp till 12 m samt med minst 20 grader taklutning. Länsstyrelsen finner det dock oklart hur det planeras i direkt anslutning till kyrkogården där hotellet står idag. Detta behöver förtydligas.

Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads eller landskapsbild. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

NATURVÄRDEN OCH GRÖNSTRUKTUR

Planområdet angränsar i öster till natur. Här finns stigar som ansluter till Kosta Friluftsområde med tre motionsspår i olika längder, varav elljusspår samt en handikappanpassadsträcka vid Iglagölen. Länsstyrelsen är positiv till detta. Befintlig skog kommer att avverkas i den norra delen. Kommunen bedömer dock att det inte ger skadlig påverkan på växt- och djurliv. Länsstyrelsen har inga synpunkter avseende skyddade naturvärden.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION, BARNPERSPEKTIV

Förutom den befintliga infarten till området planläggs inte för någon ytterligare infart. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tar upp barnperspektivet genom att redovisa hur barn på ett säkert sätt kan tas sig från och till området gåendes eller med cykel. Barnkonventionen som har blivit lag har stor betydelse när detaljplaner ska tas fram.

BULLER

Enligt PBL 4 kap. 33a § ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Länsstyrelsen tycker det är bra att kommunen använt sig av Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsanläggningar i planeringen av var tennis- och padelbanor ska placeras, och att de bedömt dem som att de kan ge upphov till störningsframkallande ljud. Placeringen av banorna ska enligt planbeskrivningen vara minst 150 meter från bostadshus. Det är viktigt att detta avstånd hålls genom hela processen och vid genomförande av planen. Detta kan med fördel göras tydligare på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att bullerredovisningen av trafikbuller är tillräcklig.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Det är positivt att kommunen utrett dagvattenhanteringen i området och att öppna dagvattenlösningar föreslås. Länsstyrelsen anser dock att det finns lite frågetecken mellan PM:et och planbeskrivningen/plankartan.

Nedan punkter skulle behöva förtydligas:

- I plankartan regleras att maximalt 30 % av marken får hårdgöras (b1). Plankartan saknar bestämmelser om exploateringsgrad, även om bestämmelse b1 indirekt reglerar detta. I området söder om vägen finns inga bestämmelser som begränsar byggrätten och/eller maximalt hårdgjord yta. I PM:et för dagvattenhantering anges att 50 % av planområdet bebyggs, vilket inte stämmer överens med bestämmelsen om "högsta hårdgörningsgrad".
- PM dagvattenhantering har tagits fram där det anges att dagvattnet kan omhändertas i den grävda dammen/dammarna via svackdiken. Det framgår också att hänsyn behöver tas till lågpunkter inom planområdet där vatten kan bli stående. I plankartan finns inga ytor avsatta för svackdiken och det framgår inte tydligt av planbeskrivningen hur dagvattnet ska ledas till dammarna. Enligt PM:et sker avvattningen i två riktningar. I de norra delarna av planområdet sker avrinningen vidare norrut (till Inlagöl) och i de södra i riktning mot dammarna. I planbeskrivningen beskrivs dock endast hantering av dagvatten via dammarna.
- Det finns ingen redovisning av lågpunkter inom planområdet eller bestämmelser som hanterar detta (exempelvis lägsta höjd för vilken byggnader kan placeras på). Enligt PM:et verkar det samlas vatten i planområdets centrala del som i illustrationen på sidan 8 anges som "våtmark". I plankartan finns höjdlinjer redovisade men utan värden, vilket gör det svårt att tolka hur områdets topografi ser ut. Av PM:et framgår att dammarnas storlek bedöms vara tillräckliga för att omhänderta dagvatten, att dagvatten kan omhändertas lokalt och att infiltration är möjlig.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i undersökningen.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Enligt länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) finns det ingen förorenad mark inom planområdet. Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

FORNMINNEN ENLIGT 2 KAP KULTURMILJÖLAGEN (KML) Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt kulturmiljöregistret. Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11 §) krävs inte, men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB) Planområdet ligger drygt 600 meter söder om en kulturmiljö av riksintresse, Kosta [G 32], som är länets äldsta sammanhållna glasbruksmiljö med bevarad struktur, bebyggelse och funktioner. Lessebo kommun bedömer att planförslaget inte har någon negativ påverkan på riksintresset, då det är stort avstånd till riksintresseområdet och att landskapsbilden/stadsbilden i centrala Kosta inte påverkas på ett påtagligt sätt. Länsstyrelsen vill påminna om att de geografiska gränserna för ett riksintresse inte ska ses som absoluta då även förändringar i anslutning till riksintresset kan komma att påverka riksintresset som helhet. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintressets värden.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Påverkas inte av planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska det framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommun generellt sett har beaktat vattenfrågorna väl. Det är positivt att man tagit fram en separat PM för dagvattenhantering. Dagvatten från delar av planområdet leds via diken till Djupgöl. Länsstyrelsen vill här uppmärksamma kommunen om att Djupgöl ingår i vattenskyddsområde för Kosta dricksvattentäkt och att en bedömning bör göras av huruvida dagvatten från planområdet kan påverka skyddet av dricksvattentäkten. På

sidan 14 i planbeskrivningen står "Generellt kan antas att en utökad verksamhet med fler uppställningsplatser innebär en ökad belastning av yt- och grundvattnet i form av föroreningar. Därför rekommenderas uppställningsplatserna att anslutas mot en oljeavskiljare. Visst behov av rening, t.ex. genom infiltrationsytor, dammarnas utformning och växtlighet i dammarna kan vara aktuellt för att förbättra dagvattnets kvalité innan det släpp vidare mot avrinningsområdets recipient." Länsstyrelsen saknar dock här en särskild markerad plats på plankartan som säkerställer utrymme för dagvattenrening och fördröjning (förutom själva dammen). Det går vidare att läsa i planbeskrivningen att grundvattennivåerna i området bedöms vara höga samt att moränen i området är relativt tät. Detta kan försvåra möjligheten till infiltration av dagvatten och bör tas i beaktande vid planering av dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen från planområdet måste säkerställas (både avseende kvalitet och flöde) för att förhindra en negativ påverkan på recipient. I delar av planområdet tillåts byggnation av hus med källare. Länsstyrelsen vill upplysa om att i fall det uppstår behov av bortledning av grundvatten, så är det en tillståndspliktig vattenverksamhet.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Påverkas inte av planförslaget. Radon Länsstyrelsen är positiv till att kommunen i planbeskrivningen lyfter att det finns risk för förhöjt markradon och att nya byggnader ska byggas radonsäkert.

Bemötande

Inför detaljplanens granskningsskede:

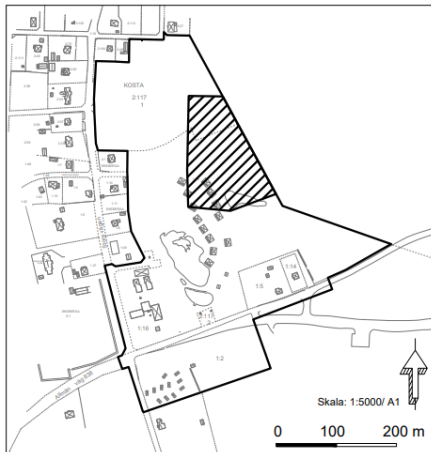
- *förtydligas skälen till att avvika från angiven markanvändning i översiktsplanen.*
- *anges för planområdets södra och sydvästra del en maximal tillåten nockhöjd på 12 meter istället för byggnadshöjd. Med hänsyn till kulturmiljön kring kyrkan anges vidare att framtida byggnader på fastigheten Ekeberga 1:16 ska ha en minsta takvinkel om 20 grader.*
- *utökas prickmarken längs med fastighetsgränserna något.*
- *uppdateras grundkartan med beteckning av höjdlinjerna.*

Planförslaget har medvetet hållits flexibel då behovet och önskemål för verksamhetens utveckling kan förändras över tid. I plankartan anges en maximal tillåten hårdgörningsgrad om 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Denna planbestämmelse styr indirekt den sammantagna tillåtna byggnadsarean inom berört område.

För kvartersmarken inom avsedd markområde för Kosta Lodges verksamhet anges N-Friluftsliv och camping, O-Tillfällig vistelse, H-Detaljhandel, R₁-Idrottsplats och C-Centrum. Detaljplanens syfte är inte att möjliggöra permanent boende för fastigheterna Ekeberga 1:2, 2:16 och Kosta 2:117. Planbestämmelsen B-Bostäder anges endast för fastigheterna Ekeberga 1:5 och 1:14 som är privatägda och redan i dag nyttjas och är planlagda för permanentboende.

Buller:

I dagsläget är byggnation av padelbanor bygglovsfria. Lessebo kommun har därför gjort ett förtydligande i plankartan genom efterföljande illustration inom vilket område rekommendationer enligt Naturvårdsverkets vägledning (2020-09-03) kan följas. Texten i planbeskrivningen sida 20 justeras under rubriken Detaljplanens konsekvenser från 150 meter till 100 meter för att bättre stämma överens med Naturvårdsverkets vägledning.



Skrafferad yta illustrerar det område där minsta avståndet är 100 meter till befintliga permanentbostäder. Placering av padelbanor bör ske inom skrafferat område.

Dagvatten:

Inför detaljplanens granskningsskede kompletteras plankartan med en 6 meter bred remsa, längs planområdets östra gräns, som inte tillåts att bebyggas. Inom detta område avses det att möjliggöra ett avskärande dike. Remsan breddas i höjd med utsläppspunkten för avrinningsområdet i norr, för att garantera att utrymme ska finnas för en yta för framtida rening av dagvatten. Se dagvatten PM.

Hantering av dagvatten kommer att baseras på hur byggnaderna förläggs och hur marken terrasseras.

Detaljplanen anger för stora delar av planområdet planbestämmelsen b_2 Källare får inte finnas.

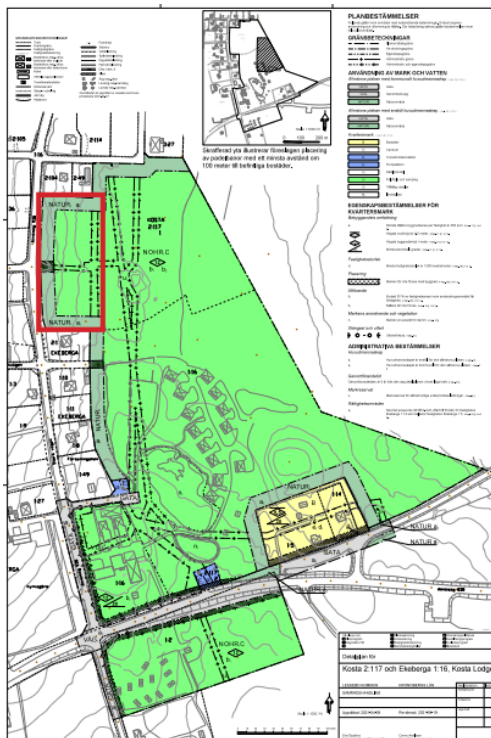
Dagvatten PM:et förtydligas och detaljplanehandlingarna uppdateras vid behov avseende dagvattenfrågorna inför detaljplanens granskningsskede. Bl.a. kompletteras dagvatten PM:et med:

- information om eventuellt inlåsta lågpunkter.
- förslag till rinnvägar och förslag till placering av oljeavskiljare eller ytor med liknande funktion.
- beräkning av förväntad avrinning söder respektive norrut.
- behov av fördröjningskapacitet i dammarna vid starka skyfall.

Vidare förtydligas dagvatten PM:et avseende högsta tillåtna hårdgörningsgraden, så att beräkningarna i dagvatten PM:et lättare kan jämföras med angiven planbestämmelse om maximal hårdgörningsgrad.

Stora vägen 11

Synpunkter på föreslagen detaljplan: Kosta 2:117. Detaljplanen föreslår att områdets norra del ska användas till naturområdet och friluftsliv och camping. Detta överensstämmer inte med översiktsplanen från 2018 där det står att ytan ska nyttjas till "framtida bostäder med komplement". Ur ett boendeperspektiv är det, i motsats till vad som står beskrivet planbeskrivningen, inte väl överensstämmande att istället upplåta marken till camping. Det kan inte anses likvärdigt med permanent bofasta grannar och turistverksamhet. Det skulle innebära ett annat klientel där man kan befara att korttidsbesökare inte upprätthåller samma grad av ordning och ro som någon som äger sin fastighet. I den södra delen av Kosta finns idag en sammanhållen gatubild med bostäder längs med Stora vägen från kyrkan i söder in till samhällets centrum. Föreslagen detaljplan skulle frångå detta och det är enligt min mening önskvärt att bevara möjligheten till privatbostäder längs hela Stora vägen. Redan idag så är det en inte försumbar gångtrafik mellan ställ-platserna och samhällets centrala delar via den östra delen av Gamla kyrkvägen. Om den föreslagna planen skulle realiseras så känner jag en oro för att denna trafik skulle öka markant samt utökas både norrut mot Östra vägen och västerut ungefär mitt emot fastigheterna Stora vägen 11 och 13. Då de nuvarande stugorna och ställ-platserna anlades så togs ingen eller lite hänsyn till den tidigare mycket använda och uppskattade promenadslingan "gamla elljusspåret". Många Kostabor, motionärer och hundägare främst, använde dessa stigar dagligen. Den är nu totalt avklippt och vill man ta det hållet får man passera tätt på stugorna. Därför uppmanar jag kommunen att denna gång se till Kostabornas intresse och måna om åtkomsten till elljusspåret. Därför bör inga kommunikationsstråk, varken under byggtid eller i driftsskede, etableras från det nya campingområdets norra del till varken Östra vägen eller Stora vägen. Även om det självklart är trevligt med mer liv och rörelse i samhället så är det ur mitt perspektiv inte en enbart positiv utveckling att få en campingplats som närmaste granne. Jag hoppas att framtida utvecklingsplan kan göras med samhällets invånares intressen i åtanke. Jag yrkar på att marken markerad i rött på nästa sida fortsatt planläggs som tomtmark för enfamiljsbostäder. Jag yrkar på att alla träd och natur inom markerat område lämnas orörd i sin helhet både under anläggningstiden för utbyggnad av Lodgen och när det driftsätts. Jag yrkar på att inga ankomstvägar för byggmaterial eller maskiner ska anläggas mot Stora vägen eller Östra vägen under byggtiden. Jag yrkar på att inga gång- eller cykelvägar genom skogen etableras mot varken Stora vägen eller östra vägen.



Bemötande

Textstycket avseende att nu aktuellt detaljplaneförslag avviker från föreslagen markanvändning i översiktsplanen från 2018 förtydligas inför detaljplanens granskningskede.

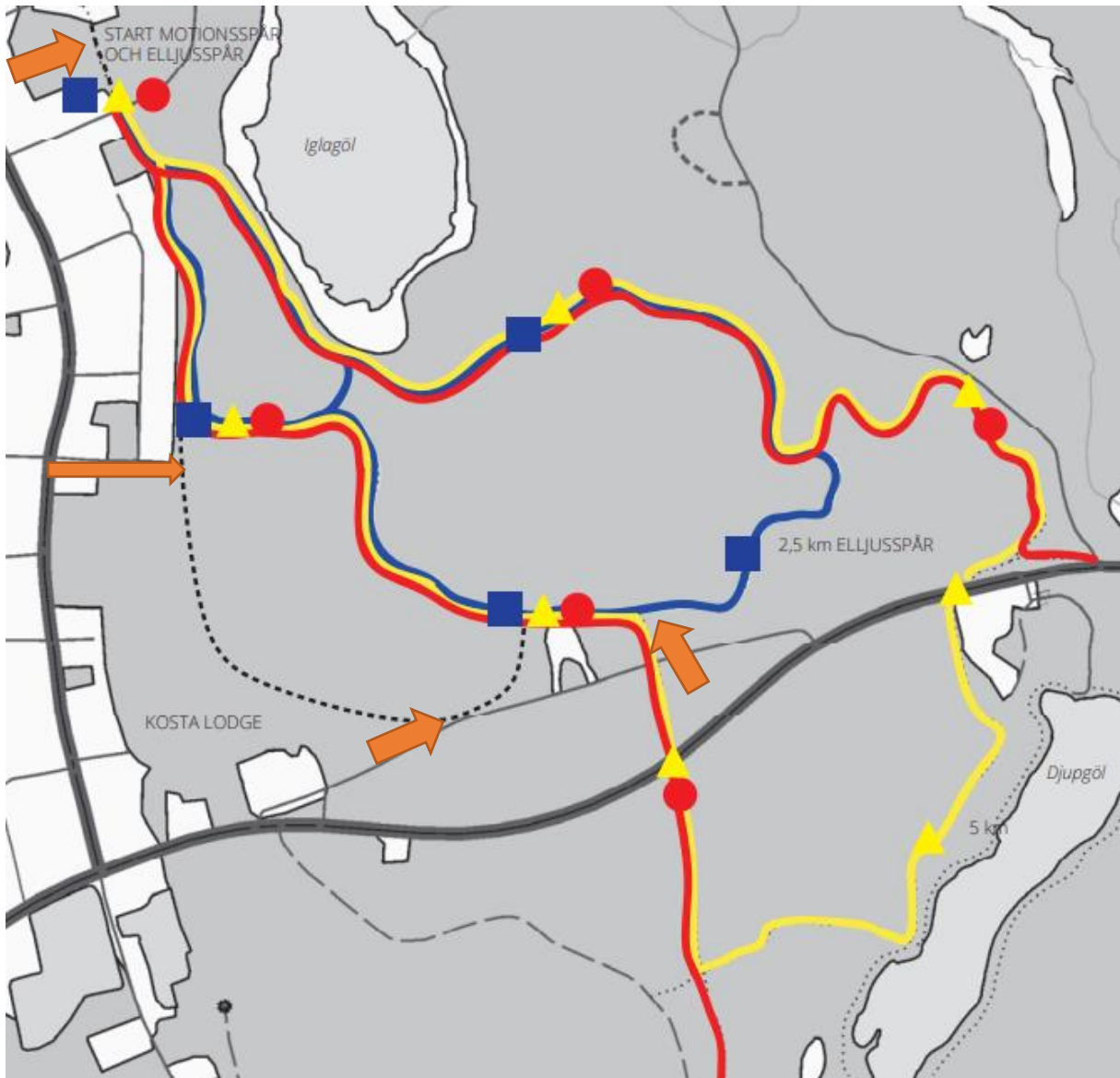
Med hänsyn till befintliga boende i direkt anslutning till Kosta Lodges verksamhetsområde breddas naturremsan inför detaljplanens granskningskede med ytterligare cirka 10 meter till en bredd om cirka 25 meter, där så är möjligt utan att minska idag befintlig yta för uppställning av husbilar. På så vis ökas respektavståndet till befintliga boenden i möjligaste mån. Rött markerat område planeras dock inte för permanentbostäder.

Instämmer, det är önskvärt att driftvägar etc under byggnationstiden anläggs med så lite intrång som möjligt för de boende. Dock inget som kommer att styras genom detaljplanen.

Instämmer, det är önskvärt att de boende i närområdet även i framtiden enkelt kommer att kunna ta sig till motionsspåret. Inför detaljplanens granskningskede har plankartan justerats på då vis att områden med planbestämelsen NATUR angränsar till anslutningsstigen.

Pilarna i efterföljande kartbild visar befintliga anslutningspunkter till motionsslingan/anslutningsstigen som kan vara ett alternativ till att korsa Kosta Lodges verksamhetsområde. Kultur- och Fritidsavdelningen föreslås att se över dessa platser. Troligen kan tillgängligheten här ökas genom tämligen enkla åtgärder. Vidare föreslås Kultur- och Fritidsavdelningen att ta upp en dialog med markägaren öster om detaljplaneområdet för att verka för en ny sträckning av anslutningsstigen så att den åter bildar en "rundslinga".

Det sistnämnda är dock inget som kommer att regleras närmare i detaljplanekartan.



Kartunderlag: Lessebo kommun.

Östra vägen 2, fastigheten Kosta 327

Jag har synpunkter på att naturområdet bara är 15 meter i norra delen av området. Jag anser att naturområdet ska utökas till 30 meter, samt att det står inskrivet att träden i norra delen bevaras mot idag befintlig bebyggelse.

I förslaget till ny detaljplan för Kosta Lodge har ett område om 15 meter avsatts med användningen Natur mot kringliggande bostadsbebyggelse, för att avskärma denna från den planerade turistverksamheten.

I den norra delen av planområdet finns en befintlig ledningsgata som gör att avståndet från bostadsbebyggelsen till skogskanten i nuläget är ca 20 meter. Detta innebär att det saknas en befintlig skyddande skogsridda inom området som föreslås med användningen Natur. För att uppnå planens intention med Naturområdet föreslås därför det avsatta området med användningen Natur utökas till 30 meter i planområdets norra del. I övrigt har vi ingen erinran mot planförslaget.

Bemötande

Noteras. Se föregående svar.

Verksamhetsutövarens intention är att naturremsan ska garantera att ett visst "respekt-avstånd" hålls mellan planerad verksamhet och angränsande bebyggelse. Avsikten är att skapa utrymme och möjlighet till att bevara befintlig vegetation eller plantera en ny träd- och buskridå längs fastighetsgränsen. Även anläggning av en mindre trädbevuxen vall kan vara aktuell. Något som bör ske i dialog med berörda fastighetsägare, dock inget som avses att regleras i detaljplanekartan utöver planbestämmelsen Natur.

Fasigheten Ekeberga 2:1

Jag bor på fastigheten Ekeberga 2:1 och är naturligtvis emot det planerade projektet och bebyggelse på del av fastigheten Kosta 2:117. Jag har bosatt mig här för ett lugnt område och jag vill ha kvar den lilla skogen som finns kvar. Fler verksamheter innebär att trafiken kommer att öka på omkringliggande vägar och för min del så innebär det ökad buller/ljudnivå samt ökad rörelse av människor i min direkta närhet.

Bemötande

Noteras.

Fastigheten Ekeberga 1:10

Jag är emot bebyggelse på 2:117 och mer på min sida av tomt 1:16. Kollade på *Lessebo.se* om vad dom har tänkt. Jag har även inte fått någon information angående nuvarande ställplatser som finns på 1:16. Hade jag vetat om det skulle dom fått bygga ett högt plank så att dom inte syns från mitt vardagsrumsfönster. Planket behöver vara ca 6-8 m högt. Har även pratat med grannen närmast som är även hon emot bebyggelsen. Vi vill ha kvar den lilla skogen som finns kvar. Det har blivit för mycket bebyggelse för har pratat med kommunen angående skogen som var bakom mitt att det aldrig skulle bebyggas. Jag och min avlidna sambo gick med på planen om stugorna och dammen men inget mer. Sen helt plötsligt började dom fixa till planen som enligt tidigare ritningar skulle bli gästparkering. Tänkte inte mer på det förrän i somras att dom började bygga trädäck och lägga ut. Trodde det var till stugorna men sen fick jag information om det var trädäck till husbilar. Ringde kommunen men inget hände. Så jag kommer att kräva att ett staket byggs bakom mitt och upp på sidan mot Stora vägen så när jag sitter inne vid matbordet eller ute på terrassen att jag inte ser husbilsparkeringen eller får dom flytta den och plantera skog igen där parkeringen är.

Bemötande

Se tidigare svar. Naturremsan framför er fastighet breddas i möjligaste mån fram till befintliga elanordningar längs med uppställningsplatserna.

Villaägarna Kronoberg

Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad detaljplan och framhåller i yttrande följande: Syftet är att utveckla turistverksamheten för Kosta Lodge och detta bedöms inte påverka omgivningen i någon större mån. Det är bra att fastigheterna inom planområdet är anslutna till fibernät och till kommunala fjärrvärmenätet samt till det kommunala VA-nätet. Viktigt att vegetationsskikt återskapas som avskärmning mot befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Viktigt att följa upp så att belysningen inom området inte stör omkringliggande bostäder och buller från padelbanor inte överskrider acceptabel nivå.

Bemötande

Noteras.

Skogsstyrelsen

Vi har beretts möjlighet att yttra oss i rubricerat ärende. Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta. Vi ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Bemötande

Noteras.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Kosta Lodge turistverksamhet.

Planområdet sträcker sig över delar av väg 838. Vägen har ÅDT 1180 väster om korsningen v 838/ Stora vägen och 440 öster om korsningen (mätår 2015). Det kan vara acceptabelt att inkludera vägområdet (körbana, dike och slänt) i planområdet, dock anser Trafikverket att ytan för mark som inte får bebyggas behöver justeras. I det sydvästra hörnet av planområdets norra del förefaller gränsen ligga närmare än vad Trafikverket kan acceptera. På grund av att väg 838 svänger men användningsgränsen av den södra delen är rakt dragen, ligger vissa delar av det södra området för nära vägområdet. Trafikverket anser även att det är olämpligt att kunna placera byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten så nära vägen som plankartan tillåter. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning, oavsett befintlig bebyggelse.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdikey till väg 838. Trafikverkets vägdikey ska endast hantera vatten från vägen. Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Den planerade användningen av planområdet torde bidra med en inte obetydande trafikålsstring. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, i synnerhet i närliggande anslutningar till väg 838. För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen beskriva beräknad trafikålsstring. Av beskrivningen ska framgå om planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och om åtgärder kan komma att krävas.

För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören. I plankartan saknas utfartsförbud mot väg 838. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 838 och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 838, med undantag för befintliga anslutningar. Trafikverket ställer sig frågande till planerad utveckling söder om väg 838. Ett sammanhållet område på norra sidan skulle ur Trafikverkets perspektiv minska risken för olyckor avsevärt, samt öka tillgängligheten för besökare av området. Gång- och cykeltrafik: Trafikverket ser positivt på kommunens uttalade ambition att koppla det nya området till befintliga gång- och cykelvägar och att barnens möjligheter att säkert ta sig till och från området norr om v 838 tas upp i planbeskrivningen.

Sikt/ Vegetation: Av plankartan framgår att träd/växtlighet finns inom planområdet. Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg.

Bemötande

- *Plankartan justeras och kompletteras med prickmark enligt Trafikverkets önskemål, dvs – 12 meter från befintlig körbanekant för såväl väg 838 som 938.*
- *Dammarnas utlopp kommer inte att ledas till Trafikverkets diken utan till befintlig kulvert söderut under vägen.*
- *Inför detaljplanens granskningsskede har den förväntade trafikökningen från och till området uppskattats. Stöd vid denna uppskattning har tagits i jämförelse till statistik över antalet besökare på Kosta Lodge vid full beläggning under högsäsong (juli månad) i relation till antal planerade nya ställplatser och campingstugor. Åtgärder bedöms inte krävas på det omkringliggande vägnätet med anledning av nu aktuellt detaljplaneförslag.*
- *Instämmer fler in-/utfarter till väg 838 är av trafiksäkerhetsskäl inte önskvärt. Utfartsförbudet längs med fastigheten Ekeberga 1:2s norra gräns förlängs mot väg 838. Inga nya in-/utfarter planeras i dagsläget, dock läggs inte utfartsförbud längs hela sträckan för att möjliggöra en sidoförskjutning av befintlig in-/utfart längs med fastigheten Ekeberga 1:2s norra gräns i framtiden.*

- *Fastigheten Ekeberga 1:2 nyttjas idag för tillfällig vistelse för säsonganställda samt latrintömning. Kosta Lodge önskar att genom detaljplaneläggning skapa möjligheten till en utveckling av sin fastighet söder om väg 838.*
- *Noteras, det är respektive fastighetsägares ansvar att åtgärda eventuellt skymmande vegetation. Lessebo kommun kommer titta på det på plats, och vid behov ålägga berörda fastighetsägare att åtgärda det.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen