

Granskningens genomförande

Förslaget till detaljplan har varit ute på granskning från och med tisdag den 14:e september 2021 till och med tisdag den 5:e oktober, 2021 (3 veckor). Efter granskningstiden ska de synpunkter som har kommit in under yttrandetiden sammanställas i ett granskningsutlåtande. I utlåtandet redovisas kommunens ställningstagande till respektive yttrande.

Detaljplanens genomförande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att förslaget skickats ut för samråd och granskning innan antagandet.

Redovisning av synpunkter, erinran och förslag

Under granskningstiden har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit emot 8 st yttranden, varav vissa föranlett justering av och förtydliganden i planhandlingarna inför antagandet.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Kommunstyrelsen
4. Skogsstyrelsen
5. E.ON
6. Villaägarna Kronoberg
7. Fastighetsägare till Kosta 2:33
8. Fastighetsägare till Ekeberga 2:1

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har 2021-05-07 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

MILJÖKVALITETSNORMER ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen på plankartan tillfört planbestämmelsen n_2 Dike vilket möjliggör för utjämning/fördröjning av dagvatten. Det är också bra att det på plankartan finns en bestämmelse om att endast 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet får hårdgöras. Länsstyrelsen anser dock att det bör regleras mer utförligt vilka ytor som är reserverade för dagvattenrening.

Vi uppmärksammar också att det fortfarande inte finns något reglerat utrymme för dagvattenrening (oljeavskiljare). Det är mycket viktigt att eventuellt olje- /bränsleläckage från ställplatsen kan fångas upp eftersom dagvattnet leds in i ett vattenskyddsområde.

BULLER

När det gäller buller från padelbanor så har kommunen i sin bedömning utgått ifrån Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsanläggningar tillsammans med de lokala förutsättningarna för verksamheten och dess intensitet. Länsstyrelsen har inga synpunkter på bedömningen.

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

I delar av planområdet tillåts byggnation av hus med källare. Länsstyrelsen vill här upplysa om att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Detta behöver tydliggöras i sista stycket på sidan 16 i planbeskrivningen under rubrik "Grundvatten/Planförslagets konsekvenser".

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen uppmärksammar att den befintliga/blivande dammen i öster inte är markerad som damm n_1 i plankartan medan de två befintliga dammarna i söder är det. Detta behöver rättas till.

BESLUT

Beslutet har fattats av länsarkitekt Leila Aalto efter föredragande av planarkitekt Eleonore Björnberg.

SÅ HÄR HANTERAR LÄNSSTYRELSEN PERSONUPPGIFTER

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

De tre konstgjorda dammarna betecknas i plankartan med bestämmelsen n_1 Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten. Vidare pekas det ut tre ytor för teknisk anläggning E3 Oljeavskiljare.

Texten under rubriken Grundvatten/Planförslagets konsekvenser förtydligas med information om att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-09-13) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTA

- a) Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd samt koordinatkruss saknas.
- b) Den administrativa bestämmelsen a_3 ska tas bort från plankartan och planbeskrivningen då detaljplanen inte medför att servitutet ändras. Däremot ska servitutet nämnas, precis som övriga befintliga rättigheter inom planområdet. Se vidare nedan. Nämn detta under fastighetsrättsliga frågor.
- c) I sydvästra delen är det ej utlagt u-område för hela sträckningen av befintliga ledningsrätter, 0761-16/11.1 och 0761-16/13.1. Se vidare nedan om dessa.
- d) Lantmäteriet avråder från att ha med illustrationen på plankartan. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

GRÄNSER MED 0,025 m KVALITET

- e) Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA RÄTTIGHETER SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

- f) Inom planområdet finns följande befintliga servitut och ledningsrätter som inte behandlas i planförslaget:

- aktnr 0761-84/1.1 avseende vattenledning till förmån för Ekeberga 3:1
 - aktnr 0761-16/11.1 avseende fjärrvärme till förmån för Lessebo Fjärrvärme AB
 - aktnr 0761-16/13.1 avseende optofiber till förmån för Wexnet AB
- g) Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen, dels saknas en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Det nämns att rättighet behöver bildas för ledningarna, men det finns alltså redan för en del av dem.
- h) Texten om att markerade u-områden i plankartan inte per automatik innebär att rättighet bildas och att rättighet behöver bildas genom lantmäteriförrättning bör flyttas till fastighetsrättsliga frågor.

REDOVISNING VILKEN FASTIGHETSBLDNING SOM BEHÖVS

- i) En del fastighetsbildning är nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Både kvartersmark och allmän platsmark avses överföras till Ekeberga 1:16. Intrång, krav eller möjlighet att lösa in eller avstå mark och principerna för ersättning kopplat till detta är ej redovisat, liksom avvägningen mellan olika intressen och kostnader samt rätt till ersättning för kommunen och enskilda. Om ej avtal uppnås, ska det då gå att göra tvångsvis?
- j) Del av den allmänna platsmark som ska ha enskilt huvudmannaskap ägs av kommunen. Det behövs då exploateringsavtal angående detta. Se samrådsvar angående vad planen ska innehålla rörande exploateringsavtal. Angående fastighetsreglering som nämns: Område 1 av fastigheten Kosta 2:117 omfattar bland annat delar av gatunätet i Kosta, beläget utanför planförslaget. Tydliggör vad som föreslås regleras.
- k) För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Det finns i Kosta en befintlig gemensamhetsanläggning (Kosta ga:2) som bör omprövas så att dessa områden ingår. Som tidigare påtalats bör det också framgå vilka de deltagande fastigheterna bör vara och hur det är tänkt att genomföras. Det kan bland annat innebära att fastigheter såväl innanför som utanför planområdet kan tvingas in i gemensamhetsanläggningen. Dessa konsekvenser är kommunen skyldig att informera om.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

- l) Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande

fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.
(prop. 2009/10:170 s. 435)''

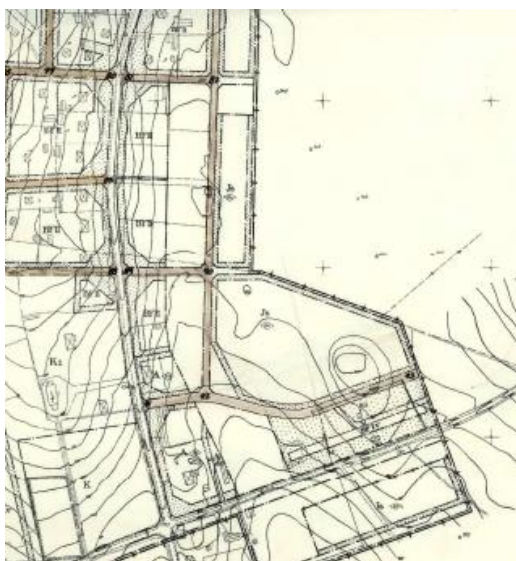
I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

GENOMFÖRANDETID

- m) Redovisa att berörda fastighetsägare inte har något att invända mot att ny detaljplan antas före genomförandetiden på befintlig plan löpt ut.

OMPRÖVNING GEMENSAMHETSANLÄGGNING

- n) Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Kosta ga:2, se bifogad karta från bildningsakten 07-EKE-379. Den bildades 1960 men har aldrig blivit omprövad. Således gäller den fortfarande och behöver omprövas för att planförslaget ska kunna genomföras. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva (dvs kan inte avtalas bort eller åsidosättas) och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Detta behöver åtgärdas.



Kartutsnitt där gemensamhetsanläggningen Kosta ga:2 markerats.

PLANKARTA

- o) Ej konsekvent angående laghänvisningar vid redovisning under "Bebyggandets omfattning". Räcker att ha det i anslutning till rubriken, alternativt ha det också efter såväl "Största byggnadsarea" som "Högsta byggnadshöjd" och "Minsta takvinkel".
- p) Det finns en komplementbyggnad belägen inom u-område, strax väster om Ekeberga 1:5. Är grundkartan inaktuell här? Risk finns att byggnaden skadas när en ledning läggs ner och/eller grävs upp.

PLANEKONOMI

- q) För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

- r) Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

U-OMRÅDE

- s) Ej redovisat vilka typer av allmänna ledningar som ska gå inom angivna u-områden och vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

- a) *Information läggs till för koordinatkruss i detaljplanens grundkarta.*
- b) *Administrativ bestämmelse a₃ stryks. Servitutet i fråga nämns i kapitlet fastighetsrättsliga frågor.*
- c) *U-område ritas ut i plankartan för ledningsrätt enligt ök i telefonsamtal med lantmäteriet, samt anges i kapitlet fastighetsrättsliga frågor.*
- d) *Kommunen önskar att vara extra tydlig med att placeringen av padelbanor inte bedöms som lämpligt närmre än 100 meter till befintliga bostäder.*
- e) *Noteras. Gränserna har kontrollmätts av samhällsbyggnadsförvaltningens GIS-avdelning. Gränserna i detaljplanens grundkarta bedöms ha en mycket god kvalitet.*

- f) *Planbeskrivningen kompletteras avseende befintliga servitut och ledningsrätter.*
- g) *Ett förtydligande förs in i planbeskrivningen att rättighet endast behöver bildas för de ledningar som idag saknar rättighet.*
- h) *Textavsnittet fastighetsrättsliga frågor förtydligas med information om att markerade u-områden i plankartan inte per automatik innebär att rättighet bildas.*
- i) *Textavsnittet fastighetsrättsliga frågor ses över och förtydligas generellt.*
- j) *Detaljplanen förtydligas om att detaljplanen endast omfattar en del av fastigheten Kosta 2:117, del 1. Mot bakgrund av lantmäteriets yttrande ändras planförslaget så att huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.*
- k) *Instämmer. Mot bakgrund av lantmäteriets yttrande bedöms granskningshandlingens förslag att lägga ut allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inte som lämpligt. Naturremsan läggs nu i stället ut som kvartersmark med följande egenskapsbestämmelse:*
- *Prickmark: marken får inte förses med byggnad.*
- *n₃: marken är avsedd för plantering av träd och buskar.*
På så vis uppnås samma syfte utan att privatpersoner riskerar att tvingas in i gemensamhetsanläggning.
- l) *Noteras. Kapitlet fastighetsrättsliga frågor förtydligas och kompletteras med en kartbild och tabell.*
- m) *Berörda fastighetsägare har haft möjlighet att yttra sig dels under samrådstiden, dels under tiden för granskning. Vilka synpunkter som kommit in framgår av samrådsredogörelsen samt föreliggande granskningsutlåtande.*
- n) *Planbeskrivningen kompletteras med information om att gemensamhetsanläggningen Kosta ga:2 behöver omprövas i samband med övriga fastighetsrättsliga åtgärder.*
- o) *Justeras i plankartan.*
- p) *Komplementbyggnaden är befintlig och bedöms kunna flyttas ifall den i framtiden på grund av ledningarna inte kan vara kvar.*
- q) *Ekonomiska frågor framgår sida 29 i planbeskrivningen.*
- r) *Planbeskrivningen kompletteras med information kring vilken version av plan- och bygglagen som har implementerats, dvs PBL 2010:900.*
- s) *Noteras.*

3. Kommunstyrelsen

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Kosta samhälle. Planområdet är cirka 15 hektar stort och angränsar till Stora vägen, naturmark samt befintlig bebyggelse. Väg 838 går genom planområdets södra del. 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 beslutade 2021-09-13 att sända ut förslaget på granskning. Kommunstyrelsen yttrade sig i samrådet utan kommentarer.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets protokoll 2021-09-21 § 144

Underrättelse om granskning, 2021-09-14

Plan- och genomförandebeskrivning, 2021-09-13

Plankarta, 2021-09-13

Samrådsredogörelse, 2021-09-13

Dagvattenutredning, 2021-08-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-03-03

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Noteras.

4. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har beretts möjlighet att yttra sig i rubricerat ärende.

Det är positivt att vid röjning spara bärande och blommande träd som t.ex. sälg, rönn och apel samt ädla lövträd som fågelbär, lind, ask, avenbok, lönn, bok och ek samt al, vårtbjörk och glasbjörk för att både öka rekreationsvärdet för besökarna samt skapa förutsättningar för en hög biologisk mångfald.

Framförallt sälgen men även andra blommande träd och buskar är oerhört värdefulla för många pollinerande insekter. Sälgen blommar tidigt och rikligt. För nyvaknade humledrottningar och andra insekter som är aktiva tidigt om våren är sälgens blommor ofta den viktigaste näringskällan. Sälgen är därmed särskilt betydelsefull för att humlorna ska kunna bygga upp starka samhällen med många arbetare. Därtill lever larver av hundratals arter fjärilar och skalbaggar av sälgens blad och ved. Solbelysta döda träd av både sälg och andra trädslag ger boplatser åt skalbaggar, vildbin och andra insekter.

Många människor känner inte till hur vi, ofta genom små åtgärder, kan bidra till att värna om befintlig biologisk mångfald samt skapa förutsättningar för att öka den biologiska mångfalden.

Därför skulle också med fördel skyltar kunna sättas upp som visar bilder på olika insektsarter och förklarar betydelsen av död ved samt hur viktiga framförallt de blommande och bärande träd- och buskarterna är.

Det här kan du som markägare eller brukare göra

- ✿ Spara alltid solbelysta sälgar och videbuskar. De ger föda åt humlor och andra insekter om våren, och de är hem åt mängder av andra nyttiga insekter.
- ✿ Tag inte bort äldre sälgar som börjar se skräpiga ut. De har det högsta biologiska värdet.
- ✿ I bryn med täta uppslag av sly, friställ enstaka träd av framförallt sälg, som kan utvecklas till stora "framtidssälgar". Fäll hellre yngre björk och barrträd.
- ✿ Spara även andra blommande och fruktbärande buskar och träd i soliga lägen. De ger föda åt både insekter och fåglar. Rönn, oxel, apel, hägg, lönn och lind är exempel på blommande träd. Exempel på bra buskar är vinbär, björnbär, brakved, benved, en, hagtorn, hallon, hassel, nypon, olvon, rosor, slån och inte minst olika arter av vide.
- ✿ Spara eller skapa luckor i brynmiljöerna som ger lä för vinden och varmare mikroklimat.
- ✿ Du som har betesdjur kan låta dem få tillgång till en bit skog i anslutning till öppen åker eller betesmark. De kan då hjälpa till att skapa en luckig brynmiljö.

I övrigt har vi inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon 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.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Noteras.

5. E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget ytterligare att erinra.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Noteras.

6. Villaägarna i Kronoberg

Villaägarna Kronoberg har tidigare lämnat synpunkter på detaljplanerna för Kosta Lodge och Grycksbo 1 och 2 och har i dessa skeden (granskning respektive antagande) av de båda detaljplaneförslagen inga ytterligare kommentarer.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Noteras.

7. Stora vägen 11, Kosta 2:33

Vill lämna följande granskningskommentarer på föreslagen ny detaljplan för Kosta Lodge:

Hänvisar till tidigare lämnade synpunkter från Stora vägen 11.

Den gällande översiktsplanen för området anger framtida bostäder i den västra delen av i fastigheten Kosta 2:117, som gränsar till Stora vägen.

Lessebo kommun skriver själv att *«Planförslaget motsvarar inte ordagrant översiktsplanens utpekanden, men bedöms ändå vara väl förenligt med densamma.»*

Som boende i närområdet är jag inte enig i att liggande förslag är väl förenligt med det som anges i översiktsplanen.

Gjord utredning (s. 8/28) konstaterar följande:

«Det befintliga skogspartiet i planområdets på fastigheten Kosta 2:117 (del1) är en granplantering. Att spara endast en 15 – 25 meter bred remsa medan resterande ytor kalawverkas bedöms som tveksamt då gran i regel är stormkänslig och kvarvarande träd i så fall riskerar att blåsa omkull. Det är möjligt att karaktären av granskogen i viss mån går att bevara ifall man väljer att plockhugga beståndet och "smyger in" ställplatser i den befintliga vegetationen. Troligen upplevs dock en öppnare och ljusare "pelarsalskaraktär" i anslutning till de framtida ställplatserna som mer attraktivt för campingens besökare. Beroende på vilken karaktär Kosta Lodge vill ge området rekommenderas istället att efter avverkning av skogen stödplantera med och att ta tillvara på naturligt uppslag av sly. Vid röjning kan t.ex. bärande träd, ädla lövträd och arter som al, ask, björk och glasbjörk sparas. Fördelarna av bevarandet eller som i detta fall återskapandet av vegetationsskiktet bidrar till ett flertal fördelar; - avskärmning av området mot befintlig bebyggelse, - skuggning av trädkronorna under varma somrardagar, - "upptorkning" av fuktigare markpartier genom träden, - ökade rekreations- och upplevelsevärden för besökarna, - större biodiversitet, - en möjlighet att skapa en större avskärmning ställplatserna sinsemellan. Planeras det att avverkas en yta som överskrider mer än 0,5 ha ska avverkningsanmälan lämnas till Skogsstyrelsen senast sex veckor innan planerad avverkning. Detaljplaneförslaget styr inte om eller hur många eller vilka träd som ska tas ned eller sparas. Det kan antas att ett genomförande av planförslaget innebär en förändring i jämförelse till nuvarande landskapsbild. Vyn in på området för

förbipasserande på Stora Vägen kommer att ändras dels eftersom träd kommer att fällas och dels eftersom exploateringsgraden i området kommer att öka.»

Här beskrivs i klartext att vyn in i området för förbipasserande på Stora vägen, och således också för angränsande boende, kommer att ändras. Träd kommer att fällas och exploateringsgraden kommer att ökas. Man ifrågasätter också huruvida en remsa kvarvarande skog på 15-25 m kommer att klara påfrestningar från väder och vind. Vidare beskriver man hur nuvarande karaktär av granskog möjligen kan bevaras om en viss typ av avverkning genomförs. Avverkningsmetod beslutas dock av markägaren. Texten tar utgångspunkt i vad som vore mest attraktiv för de kortvariga besökarna till campingområdet snarare än de fastboende och konstaterar att detaljplanen inte kan styra hur många eller vilka träd som avverkas. Att försöka «återskapa» vegetationen med hjälp av stödplantering kommer knappast ge fullgott insynsskydd och skärmning för de permanentboende grannarna på många decennier.

Vidare beskrivs i utredningen (s. 12/28):

«Det planeras ingen ny infart till området. Möjlighet till ny infart finns dock i den västra delen av planområdet - med anslutning till Stora Vägen, i höjd med Södra Vägen. Den huvudsakliga infarten till Kosta Lodge kommer även fortsättningsvist att vara befintlig väg mellan hotellet och församlingshemmet.»

Det här behöver specificeras. I den plankarta som nu ligger ute till remiss anges ingen väg i höjd med Södra vägen. Är det en framtida strategi eller något man medvetet valt att avstå från? Det skulle påverka de närmaste grannarna i stor grad om en väg anlades i detta läge. I dag är det här ett sammanhållet skogsparti och fastigheterna längs Stora vägen har ett lugnt läge och utsikt över stora, gamla träd. En ny väg skulle både vara störande och generera ökad trafik.

Tidigare granskningsrunda har resulterat i ett remissvar som nekat till att fullfölja det enligt översiktsplanen stipulerade användningsområdet för Kosta 2:117; tomter till enfamiljsbostäder.

Om man väljer att i strid med översiktsplanen planlägga för annan aktivitet, campingplatser och idrott, är det av största vikt för de boende i angränsande fastigheter att det kvarstår en obruten trädridå som buffertzona mot denna potentiellt både visuellt och ljudmässigt störande verksamhet. Som påpekat i tidigare granskningsrunda kan det förväntas att kortvariga besökare till en ställplats inte iakttar samma hänsyn eller visar samma respekt som permanentboende hade gjort.

Om kommunen trots ovanstående invändningar väljer att gå vidare med förslaget att frångå tomter för småhus längs med Stora vägen är det väsentligt att det planlagda naturområdet utförs på sådant vis att intentionen om skärmning och insynsskydd uppnås. Då avverkning av träd i yta som inte regleras som Naturområde inte kan styras genom detaljplanen är det nödvändigt att en tillräckligt stor yta skyddas och vigs till Naturområde.

Naturområde mot Stora vägen behöver utökas markant. Förslagsvis följer man terrängens naturliga förutsättningar och fredar sluttningen och utökar naturområdet fram till höjddkurva 229. Detta skulle ungefär motsvara den gällande detalj/bebyggelseplanen för området där bostäder i 1-2 våningar anges. Träden står glest mot Stora vägen och en rejäl buffertzona behöver säkerställas för att försäkra att grannar inte blir störda av ljud och stök och för att skogsridån ska fylla sitt syfte.

Det som i senaste remissutgåvan av planen anges som u_1 (mark reserverad för underjordiska ledningar) mitt över Södra vägen får inte användas till gång- eller fordonstrafik. Motsvarande område planlagt som u_1 vid Gamla Kyrkvägen används i dag för gångtrafik och det är inte önskvärt. Åtgärder behöver tas för att säkerställa att inga formella eller informella gång- eller bilvägar etableras varken under etableringsfas eller senare.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Landskapsbild

Precis som beskrivet i planbeskrivningen innebär ett genomförande av detaljplaneförslaget en påverkan på nuvarande landskapsbild. En uppvuxen pelarsalslik skog behöver inte nödvändigtvis ge större insynsskydd än ett yngre och i gengäld tätare träd- och buskbestånd. Önskvärt är att verksamhetsutövaren i samråd med angränsande fastighetsägare kommer fram till hur och vilka träd och buskar som bör planteras i av detaljplanen därtill avsedd "skyddsremsa". Vidare har skapandet av lägre vallar som planteras diskuterats för att förstärka skyddszonens verkan. Genom ett medvetet val av inhemska bärande träd och buskar, en variation av blomning och vackra höstfärger kan skyddsremsan erhålla ett relativt högt estetiskt och rekreativt värde även för angränsande boenden. Se även Skogsstyrelsens yttrande som lyfter träd och buskar som jämförelsevis kan ha höga ekologiska värden. Detaljplanen styr inte vilka arter som kommer att planteras, men det vore önskvärt om till planområdet angränsande fastighetsägare får vara delaktiga i valet av träd och buskar.

Naturområde

Mot bakgrund av lantmäteriets yttrande bedöms granskningshandlingens förslag att lägga ut allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inte som lämpligt. Naturremsan läggs nu i stället ut som kvartersmark med följande egenskapsbestämmelse:

- prickmark: marken får inte förses med byggnad.*
- n_3 : marken är avsedd för plantering av träd och buskar.*

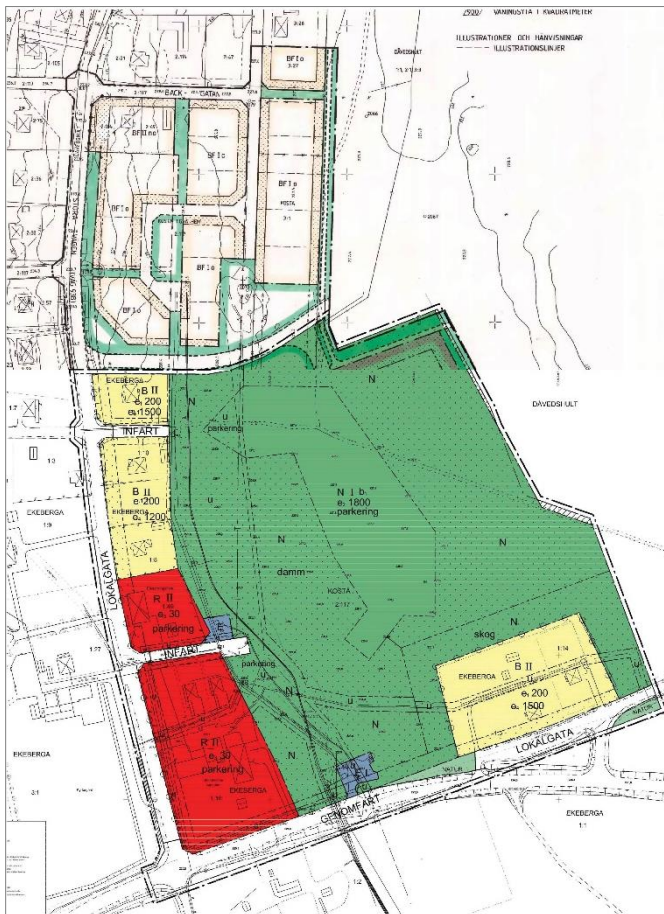
På så vis uppnås samma syfte utan att privatpersoner riskerar att tvingas in i gemensamhetsanläggning.

Remsan med ovan angiven planbestämmelse mot Stora vägen utökas, i jämförelse till granskningshandlingen, även mitt emot fastigheterna Kosta 2:33 och Kosta 2:57.

Infart i korsningen Södra vägen - Stora vägen - u_1 -område

I de två gällande detaljplanerna finns tre infarter planlagda, en söder om fastigheten Ekeberga 1:49, en mitt emot Gamla kyrkvägen och en norr om fastigheten Ekeberga 2:1. Verksamhetsutövaren för Kosta Lodge avser i dagsläget inte att tillskapa fler in-/utfarter som ansluter till Stora vägen. Inför antagandet av planförslaget har ett utfartsförbud

lagts längs med Stora vägen från fastigheten Ekeberga 2:1 i söder till fastigheten Ekeberga 2:104 i norr. Utfartsförbudet avser fordonstrafik.



Bildmontage med utsnitt från gällande detaljplaner.

8. Gamla kyrkvägen 2, Ekeberga 2:1

Jag bor på fastigheten Ekeberga 2:1 och är naturligtvis totalt 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.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

I och framtagandet av nu aktuell detaljplan har tidigare planlagt infartsväg i direkt anslutning till norra gränsen av din fastighet tagits bort. Se tidigare svar, nr 7.

Conny Axelsson
Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen