

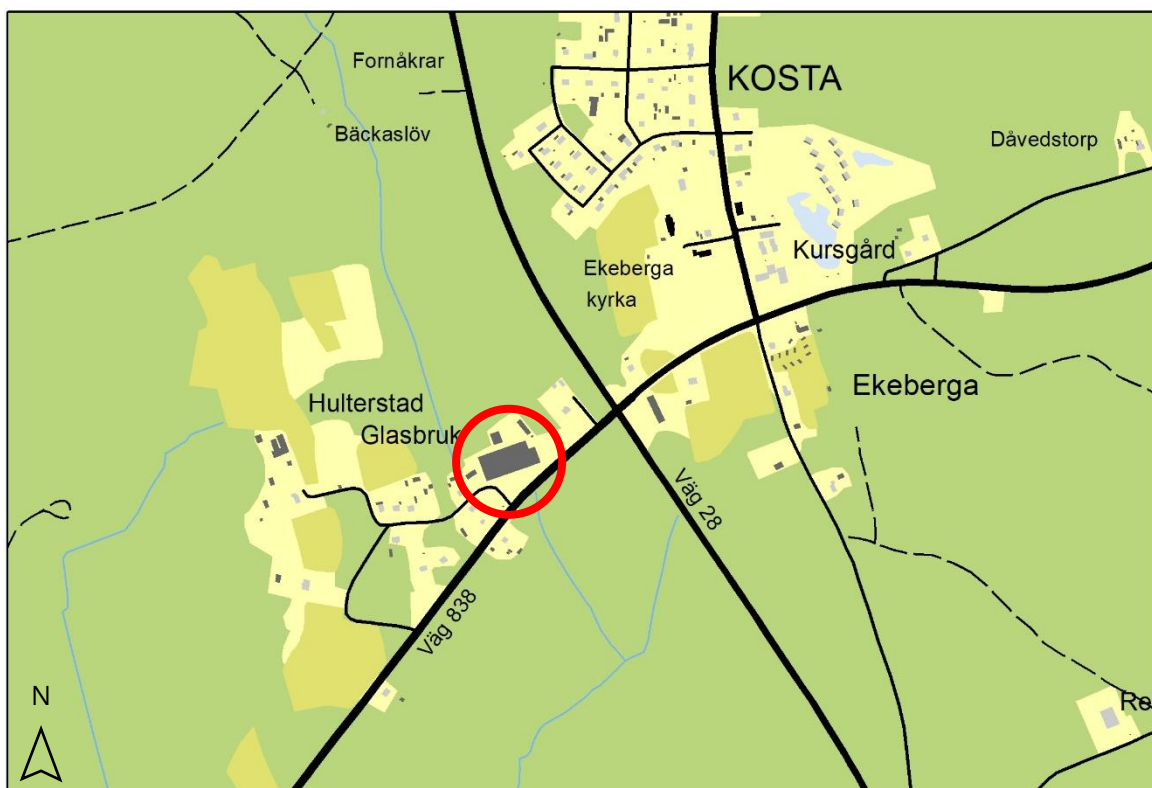
Detaljplan för fastigheten Hulterstad 2:3 och del av Hulterstad 1:34

Hulterstad by, Kosta

Lessebo kommun

Kronobergs län

GRANSKNINGSHANDLING II PLANBESKRIVNING



Planområdets läge markerat med rött.

Samrådsbeslut 2017-01-25 SBN § 4, Dnr 2016.0554.214

Granskningsbeslut I 2019-04-08 SBN § 27, Dnr 2019/27-214

Granskningsbeslut II 2024-05-13 SBN

Antagande 2024-xx-xx KS

Laga Kraft 2024-xx-xx

Genomförandetid 5 år, 60 månader.

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Uppdrag</i>	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Planhandlingar</i>	3
<i>Planens förenlighet med 5 kap MB</i>	4
<i>Planprocess och tidplan</i>	4
<i>Plandata</i>	5
<i>Medverkande</i>	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
<i>Undersökning av betydande miljöpåverkan</i>	6
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i>	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Gällande detaljplaner</i>	7
<i>Tillfälligt bygglov</i>	7
<i>Beslut om att ta fram en ny detaljplan</i>	7
Planförslag.....	9
<i>Utsnitt ur plankartan</i>	9
<i>Planbestämmelser</i>	10
Områdets förutsättningar och planförslaget.....	12
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Kommersiell och offentlig service</i>	13
<i>Socioekonomiska aspekter</i>	13
<i>Riksintressen</i>	14
<i>Natur, kultur och arkeologi</i>	15
<i>Mark- och vattenförhållanden</i>	17
<i>Störning och risk</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	22
Genomförandebeskrivning.....	25
<i>Organisatoriska frågor</i>	25
<i>Preliminär tidplan</i>	25
<i>Huvudmannaskap</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Ekonomiska frågor</i>	26
<i>Tekniska frågor</i>	27
<i>Administrativa frågor</i>	28

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

Bakgrund

Gällande detaljplan pekar ut planområdet för industriändamål. Detta medför att ny detaljplan behöver tas fram för att Lågrprisvaruhusets pågående handelsverksamhet ska kunna fortsätta bedrivas och utvecklas på fastigheten Hulterstad 2:3.

Uppdrag

Plan- och miljönämnden¹ tog 2016-11-28 § 106 beslut om att ge i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Hulterstad 2:3 och del av fastigheten Hulterstad 1:34.

Syfte

Syftet med nu aktuellt planförslag är att möjliggöra handelsverksamhet på fastigheten Hulterstad 2:3.

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning, 2024-02-27

Plankarta med bestämmelser, 2024-02-27

Behovsbedömning², 2019-02-22

Samrådsredogörelse, 2019-03-06

Granskningsutlåtande I, 2019-06-07, rev 2024-02-27

Bilagor

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2018-03-14

Rapport – Kompletterande miljöteknisk undersökning inkl. riskbedömning och åtgärdsutredning, Hulterstad 2:3. F.d. Sea Glasbruk, Kosta, 2023-05-16 rev. 2024-03-08.

¹ 2016 hette Samhällsbyggnadsnämnden "Plan- och miljönämnd".

² Motsvarande undersökning av betydande miljöpåverkan.

Planens förenlighet med 5 kap MB

Enligt 5:e kapitel Miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer beaktas. Miljö kvalitetsnormen för luft och vatten bedöms inte överskridas. Anledningen till detta är att verksamheten som planen tillåter är av en begränsad karaktär vad gäller miljö påverkan.

Enligt en genomförd miljö teknisk markundersökning (2018) och en kompletterande miljö teknisk undersökning (2023) finns det markföroreningar inom delar av planområdet. Föroreningarna är av sådan karaktär att delar av planområdet behöver saneras för att vara lämpad för föreslagen markanvändning.

I plankartan anges därför bestämmelser om att marklov och bygglov som föranleder schaktarbeten inte får ges förrän markföroreningar har sanerats till en nivå som motsvarar mindre känslig markanvändning.

Vidare kan nämnas att det vid provtagning i marken, saneringsåtgärder eller andra markarbeten behöver tas särskilt hänsyn till Valpabäcken som rinner i en kulvert tvärs över planområdet.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen handläggs med ett så kallat standardförfarandet, enligt SFS 2010:900, vilket kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, samt om förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljö påverkan.

Planarbetet påbörjades under 2016. Förslaget till detaljplan är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte heller medföra en betydande miljö påverkan och genomförs därför med standardförfarande. Målet är en antagen detaljplan under första/andra kvartalet 2024.

Förslaget till ny detaljplan för Hulterstad 2:3 söder om Kosta samhälle har varit ute för samråd under perioden 2017-02-01 till 2017-02-22. Efter samrådet har de synpunkter som har kommit in under samrådet tiden sammanställts och detaljplanen justerats innan förslaget ställdes ut för granskning under perioden 2019-04-16 – 2019-05-16.

I samrådsskedet och under granskningen har berörda givits möjlighet att lämna synpunkter på det aktuella planförslaget. Synpunkterna har sammanställts, dels i en samrådsredogörelse och dels i ett granskningsutlåtande I.

På grund av förekomst av föroreningar i marken och behov av sanering av dessa har planärendet dragit ut på tiden och behöver nu ställas ut för granskning en andra gång. Detaljplaneförslaget är från och med 2024-05-14 till och med 2024-06-04 ute för granskning II. Nästa steg är antagande av detaljplanen innan den kan vinna laga kraft.



Schematisk bild över planprocessen och tidplanen.

Plandata

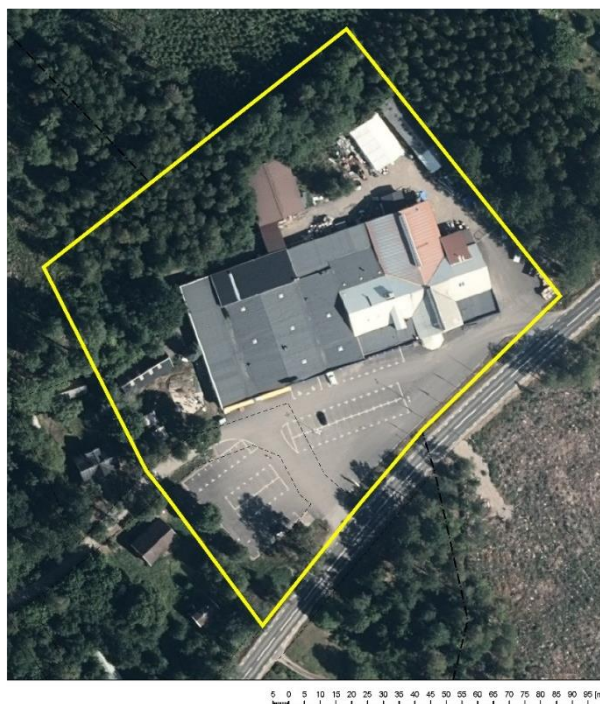
Läge och areal

Planområdet är beläget sydväst om Kosta samhälle längs med väg 838 mot Lessebo och omfattar cirka 15 750 m².

Fastighetsägare

Byggnaden står på ofri grund. Markägare inom planområdet är:

Hulterstad 2:3
Lågprisvaruhuset Kosta AB
Hulterstad 1:34
Lessebo kommun



Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i gult.

Grundkarta

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2024-02-14, i plan-system SWEREF99 15 00 och höjdsystem RH2000.

Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av Vatten- och Samhällsteknik AB genom Eva Djupfors och Ida Snöberg i samarbete med kommunala tjänstepersoner i Lessebo kommun.

Tidigare ställningstaganden

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har upprättat en behovsbedömning³, dat 2019-02-22, för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas innebära en betydande miljöpåverkan eller inte.

Under förutsättning att förekomsten av markföroreningar inom planområdet hanteras på ett korrekt sätt, har kommunen bedömt att planförslaget inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger strax söder om Kosta samhälle med goda förutsättningar att nyttja befintliga vägar, resurser och platsen på ett sätt som innebär en god hushållning.

Jordbruksmark, skogsbruk och ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet är redan idag exploaterat och innehåller varken jordbruksmark eller produktionsskog.

Varpabäcken som leder genom planområdet rinner längre nedströms till Lyckebyån som är en vattenförekomst. Ett genomförande av planförslaget bedöms till viss del kunna bidra till att den kemiska statusen i Lyckebyån förbättras. Detta med avseende på de markföroreningar som kommer att behöva saneras inom planområdet.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan (KS 2016/25) antogs av kommunfullmäktige 2018-09-24. Antagandebeslutet vann laga kraft den 31 oktober 2018.

I översiktsplanen redovisas att fastigheten Hulterstad 2:3 är förorenad. Någon framtida markanvändning preciseras dock inte för planområdet. Detaljplanens syfte att möjliggöra en fortlevnad och framtida utveckling av nuvarande verksamhet bedöms ligga väl i linje med övrig besöks- och handelsutveckling i Kosta.

³ Motsvarande undersökning om betydande miljöpåverkan.

Gällande detaljplaner

Nu aktuellt planområde och därtill angränsande områden är sedan tidigare planlagda.

Gällande detaljplan inom planområdet är:

- *Ändring och utvidgning av detaljplan för Hulterstad 2:3 m.fl., Hulterstad by, Lessebo kommun, Kronobergs län, laga kraft 1991-05-02. Se sida 7.*

Inom området för nu aktuellt planförslag anges i gällande detaljplan från 1991 följande användningsbestämmelser *Gata, Industri, Parkering och Pumpstation*.

- *Förslag till byggnadsplan Hulterstads by, invid Kosta Brukssamhälle i Ekeberga socken, laga kraft 1951-04-09. Se sida 7⁴.*

Användningsbestämmelserna *Allmän plats Gata, Park och Plantering* anges i direkt anslutning till nu aktuellt planområde.

Den nya detaljplanen kommer att ersätta delar av nu gällande detaljplaner.

Tillfälligt bygglov

Idag finns det två tidsbegränsade bygglov för Lågprisvaruhusets pågående verksamhet. Loven avser en ändrad användning från lager/industri till butik. Loven gäller fram till den 24 november 2026 och kan därefter inte förlängas fler gånger.

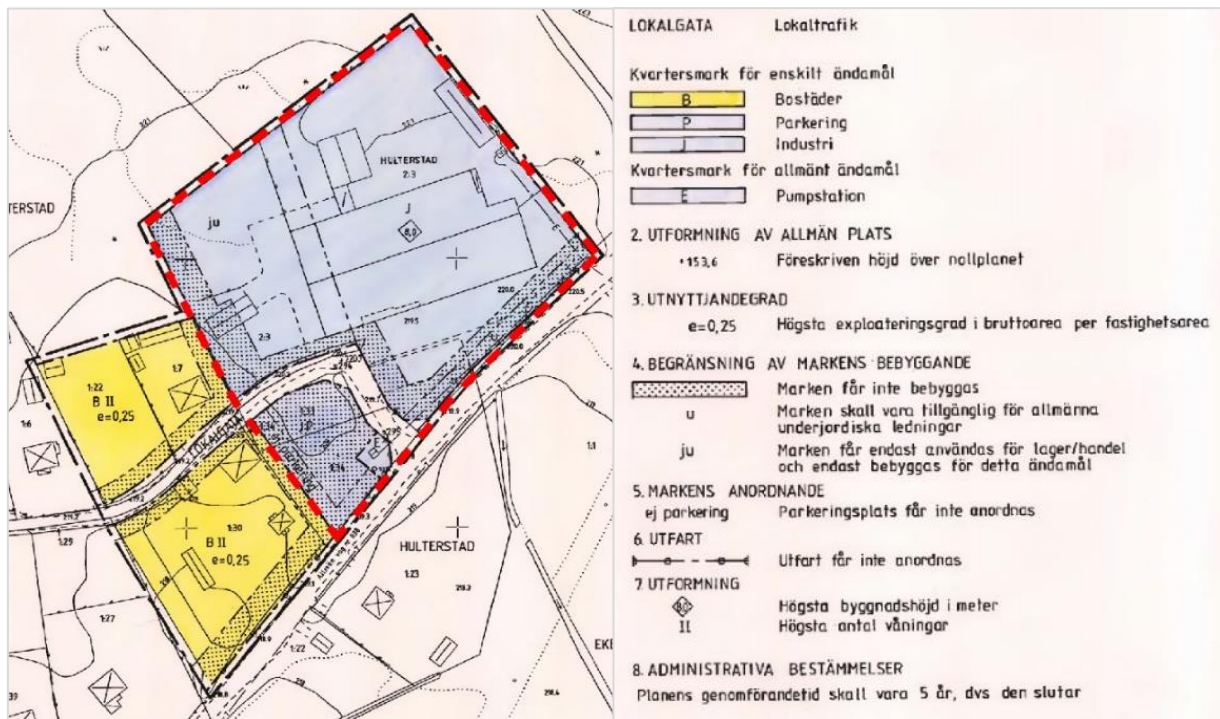
För att Lågprisvaruhusets verksamhet ska kunna finnas kvar och utvecklas på fastigheten Hulterstad 2:3 är det därför angeläget att nu aktuellt planförslag kan antas och vinna laga kraft innan den 24 november 2026.

Beslut om att ta fram en ny detaljplan

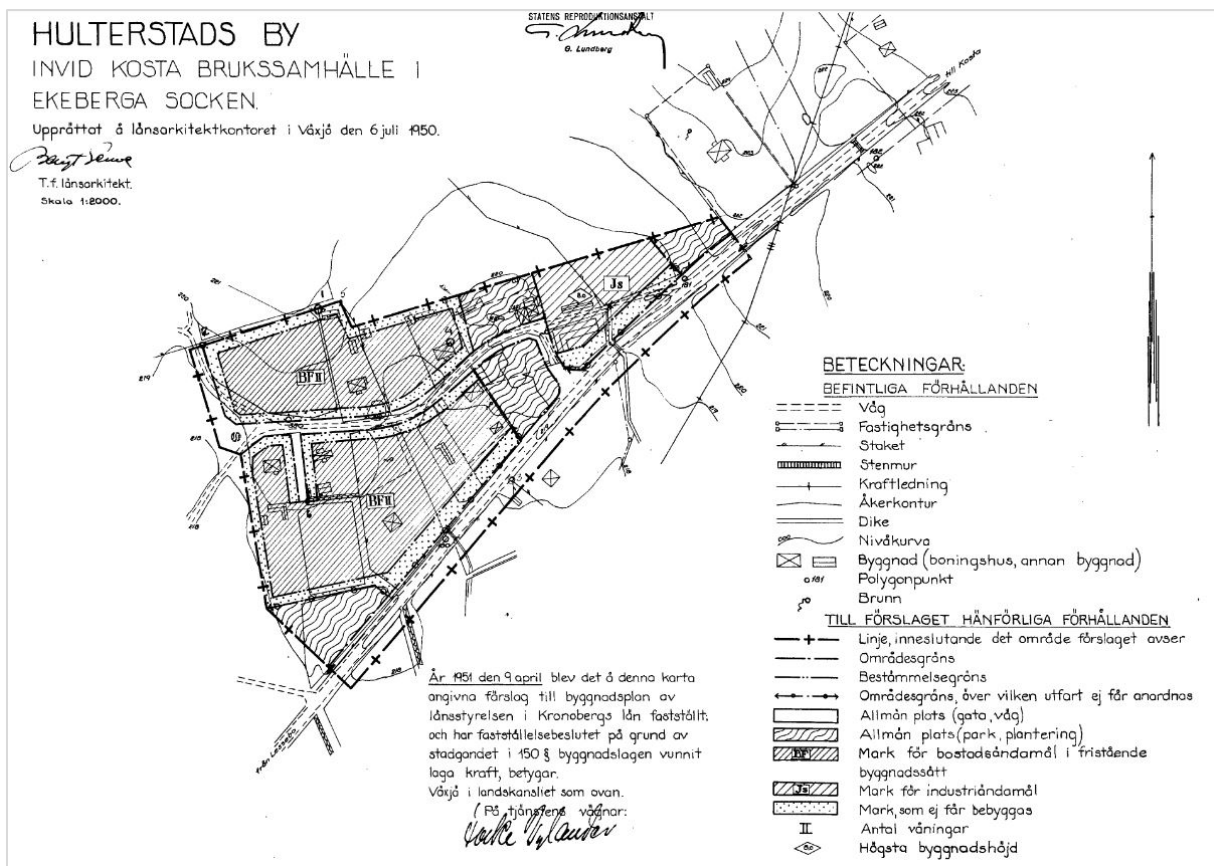
Eftersom Lågprisvaruhusets pågående verksamhet strider mot gällande detaljplan har Plan- och miljönämnden⁵, beslutat att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheten Hulterstad 2:3.

⁴ Byggnadsplanen har i de delar som berörs av nu aktuellt planområde ersatts av ovan nämnd detaljplan från 1991.

⁵ 2016 hette Samhällsbyggnadsnämnden "Plan- och miljönämnden", 2016-11-28 § 106.



Kartutsnitt från gällande detaljplan. Avgränsning för nu aktuellt planförslag markerat i rött.

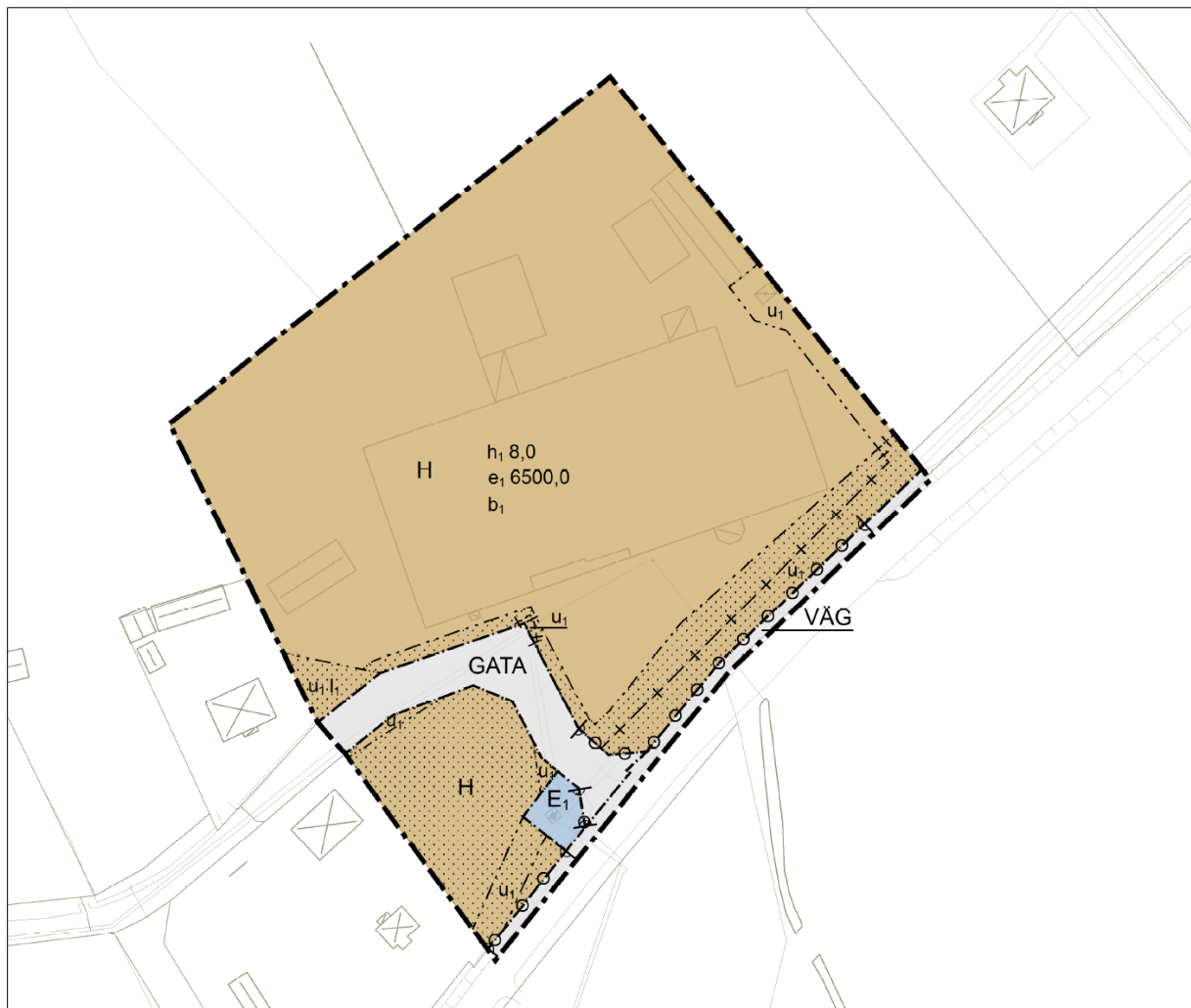


Byggnadsplan från 1951.

Planförslag

Ett antagande av planförslaget innebär att Lågprisvaruhusets pågående handelsverksamhet även i framtiden kan fortsätta att bedrivas och utvecklas på fastigheten Hulterstad 2:3.

Utsnitt ur plankartan



Kartutsnitt från plankartans granskningsversion II.

Planbestämmelser

Nedan redovisas föreslagna planbestämmelser. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata - som är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande placering av befintlig gata.
VÄG	Väg - som är främst avsedd för fordonstrafik. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande placering av befintlig väg.

Kvartersmark

H	Detaljhandel - handel med varor och tjänster tillåts. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen. Syftet med bestämmelsen är att nuvarande verksamhet på fastigheten Hulterstad 2:3 ska bli planenligt och kunna utvecklas i framtiden.
E₁	Pumpstation - teknisk anläggning för pumpstation. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande placering av befintlig pumpstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad. - Syftet med bestämmelsen är att styra placeringen av byggnader till de delar av fastigheten som inte berörs av denna bestämmelse. Planbestämmelsen avser att tillgodose ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter till väg 838, samt goda siktförhållanden längs med lokalgatan.
---	--

Höjd på byggnadsverk

h₁ 8,0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. - Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation i två plan.
--------------------------	---

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. - Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma på och minska risken för att underjordiska ledningar som finns inom kvartersmarken påverkas. Rättighet för ledningar behöver dock bildas genom lantmäteriförrättning. Så har skett för VA-ledning som löper längs med fastighetens sydöstra gräns.
l₁	Markreservat för allmännyttig luftledning. - Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma på och minska risken för att luftledning som finns inom kvartersmarken påverkas.

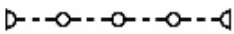
Utförande

b₁	Minst 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet 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.
----------------------	---

Utnyttjandegrad

e₁ 6500	Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet. - Byggnadsarean inom planområdet är idag cirka 4 500 m ² . Bestämmelsens syfte är att möjliggöra en till-/ombyggnation av fastigheten med ytterligare cirka 2 000 m ² .
---------------------------	---

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud - Utfart får inte anläggas längs med markerad linje. Utfartsförbudet avser fordonstrafik. Bestämmelsens syfte är att säkerställa så att inte fler utfarter än idag anläggs mot väg 838.
---	--

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Villkor för lov

Marklov får inte ges för mark- och schaktarbeten förrän markens lämplighet säkerställts genom att markföreningar sanerats till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning. - Bestämmelsens syfte är att säkerställa att markföreningar saneras till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bygglov som föranleder schaktarbeten förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har sanerats till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning. - Bestämmelsens syfte är att säkerställa att markföreningar saneras till en nivå motsvarande känslig markanvändning.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för all form av mark- och schaktarbeten. - Bestämmelsens syfte är att säkerställa att markföreningar saneras till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, det vill säga 5 år, över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Områdets förutsättningar och planförslaget

Bebyggelse

Hulterstad ligger sydväst om Kosta samhälle.

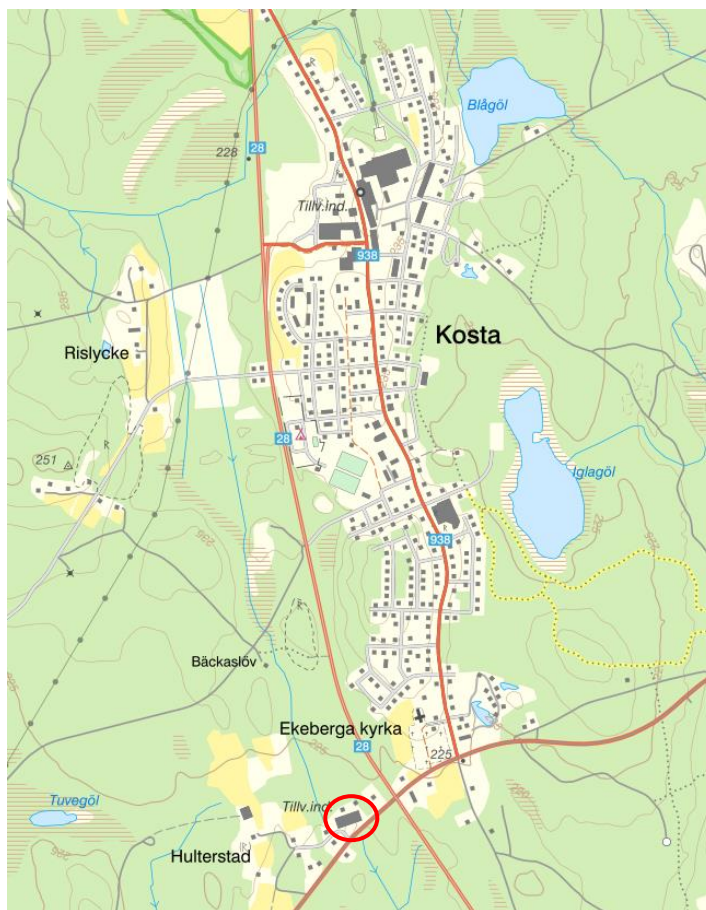
Kosta samhälle har vuxit fram parallellt med glasbruket och sträcker sig längs med Stora Vägen.

Ekeberga kyrka finns i södra delen av samhället och Kosta glasbruk och därtill hörande fabrikslokaler och handel i norr.

Stora Vägen genom samhället kantas av arbetarbostäder från tre århundraden, arbetarnas egnahemsbebyggelse.

I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse i 1-2 våningar som är uppförda i mitten på 1900-talet.

Planområdets läge sydväst om Kosta samhälle markerat i rött.



I planområdet finns det ett antal byggnader som i nuläget tjänar handelsändamål, antingen genom försäljning eller som lager.

Planförslaget innebär en anpassning till de verkliga förhållandena, dvs detaljplanen möjliggör att fastigheten även i fortsättningen ska kunna användas för handel.

Byggnadsvolymen som enligt planförslaget medges är en byggnadsarea på 5 500 m² i två plan. Hårdgörningsgraden begränsas för fastigheten Hulterstad till 70 %.



Befintliga byggnader inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service

Utbudet av kommersiell service är stort i Kosta samhälle. Förutom Lågprisvaruhuset finns det livsmedelsbutik, hotell, vandrahem, Kosta Lodges stugby och camping, safaripark, restauranger och caféer, museum samt en rad olika butiker vid Kosta outlet.

Offentlig service finns i form av kollektivtrafik med relativt bra bussförbindelser, skola, förskola, bibliotek samt ett Friluftsområde med motionsspår. Annan offentlig service som vårdcentral finns i Lessebo, cirka 1,5 mil sydväst om Kosta.

Socioekonomiska aspekter

Planförslaget möjliggör så att Lågprisvaruhusets pågående verksamhet kan finnas kvar och utvecklas på fastigheten Hulterstad 2:3. Verksamheten erbjuder arbetsplatser samt bedöms kunna bidra till besöksnäringen och turism i Kosta samhälle och kommunen i stort.

Tillgänglighet

Mellan Kosta och Lessebo finns det relativt bra bussförbindelser. Busshållplats ligger inom gångavstånd från planområdet. I Lessebo finns en tågstation för regionaltåg.

Parkeringsplatsen framför handelshuset erbjuder handikapparkeringar. Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer kommer att bevakas i framtida bygglovsärenden.

Barnperspektivet

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

Inom planområdet planeras det inte för lek och rekreation. I Kosta samhälle finns det lekmöjligheter. Samhället angränsar dessutom till stora skogsområden med höga rekreativvärden. Ett motionsspår finns på gångavstånd i direkt anslutning till Kosta samhälle.

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. Tillgången till tätortsnära och för allmänheten tillgängliga områden för rekreation och naturupplevelser kommer fortsatt vara mycket god i Kosta samhälle med omnejd. Barn- och utbildningsnämnden är med på sändlistan när detaljplanen skickas ut på samråd och granskning.

Jämlikhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på jämlikheten.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Väg 28, cirka 130 meter öster om planområdet, är riksintresse för kommunikationer. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon trafikökning som medför behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresseområde för totalförsvaret enligt 3 kap 9 §. Området omfattas av ett krav på hinderfrihet för att kunna garantera säker lågflygning.

Enligt planförslaget anges en högsta nockhöjd på 8,0 meter. Ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte ha någon negativ inverkan på riksintresset för totalförsvaret.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger på ett så pass långt avstånd till riksintresset för Kulturmiljövården (G32) att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon påverkan på riksintresset.

För övrigt berörs planområdet inte av något utpekat riksintresseområde.

Natur, kultur och arkeologi

Skyddade arter

Det har inte rapporterats in några skyddade djur- eller växtarter till Artdatabankens webbkarta⁶.

Kultur

På fastigheten Hulterstad 2:3 har f.d. SEA Glasbruk legat. Sea glasbruk grundades 1956 av Inge Samuelsson, Sven Ernstsson och Tore Andersson. Glasbruket var ett av Smålands mest framstående och produktionen omfattade framförallt manuell tillverkning av present- och prydnadsartiklar.

Glasbruket grundades 1956 och sedan 1986 ingår Sea som ett fristående dotterbolag i Orreforsgruppen, som 1990 blev en del av Orrefors Kosta Boda.

Nuvarande byggnad på fastigheten Hulterstad 2:3 är från 1950-talet och har byggts till i omgångar. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst *Fornsök* inga kända eller registrerade fornlämningar.

Om det till exempel i samband med schaktningsarbeten påträffas fornlämning/ar eller misstanke fattats om att fornlämning/ar har hittats, ska arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen i Kronobergs län.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd från Valpabäcken. Planområdet är till stor del asfalterad och allmänheten har idag i höjd med planområdet inte tillgång till Valpabäcken *eftersom bäcken kulverterats inom planområdet. På grund av kulverteringen bedöms Valpabäcken inte utgöra någon värdefull livsmiljö för vare sig djur- eller växtarter inom planområdet idag.*

I samband med detaljplanens antagande upphävs strandskyddet för hela planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anges följande:

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

⁶ www.artportalen.se, 2024-01-19.

Landskapsbild, mark och vegetation

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor i form av vägar, parkeringar och byggnader. I planområdets nordvästra kant finns en del trädvegetation. Sydväst om planområdet ansluter villabebyggelse.

Planförslaget innebär att Lågprisvaruhusets pågående verksamhet blir planenligt. Det innebär att verksamhetsutövaren ges möjlighet att rusta upp och satsa på fastigheten.

Merparten av träd och buskvegetationen, framförallt i nordvästra delen av fastigheten kommer att behöva tas ned i samband marksaneringsarbeten. Ifall Lågprisvaruhuset bygger ut i framtiden är det tänkbart att byggnadens utseende kommer att förändras i viss mån.



Ortofoto över planområdet.

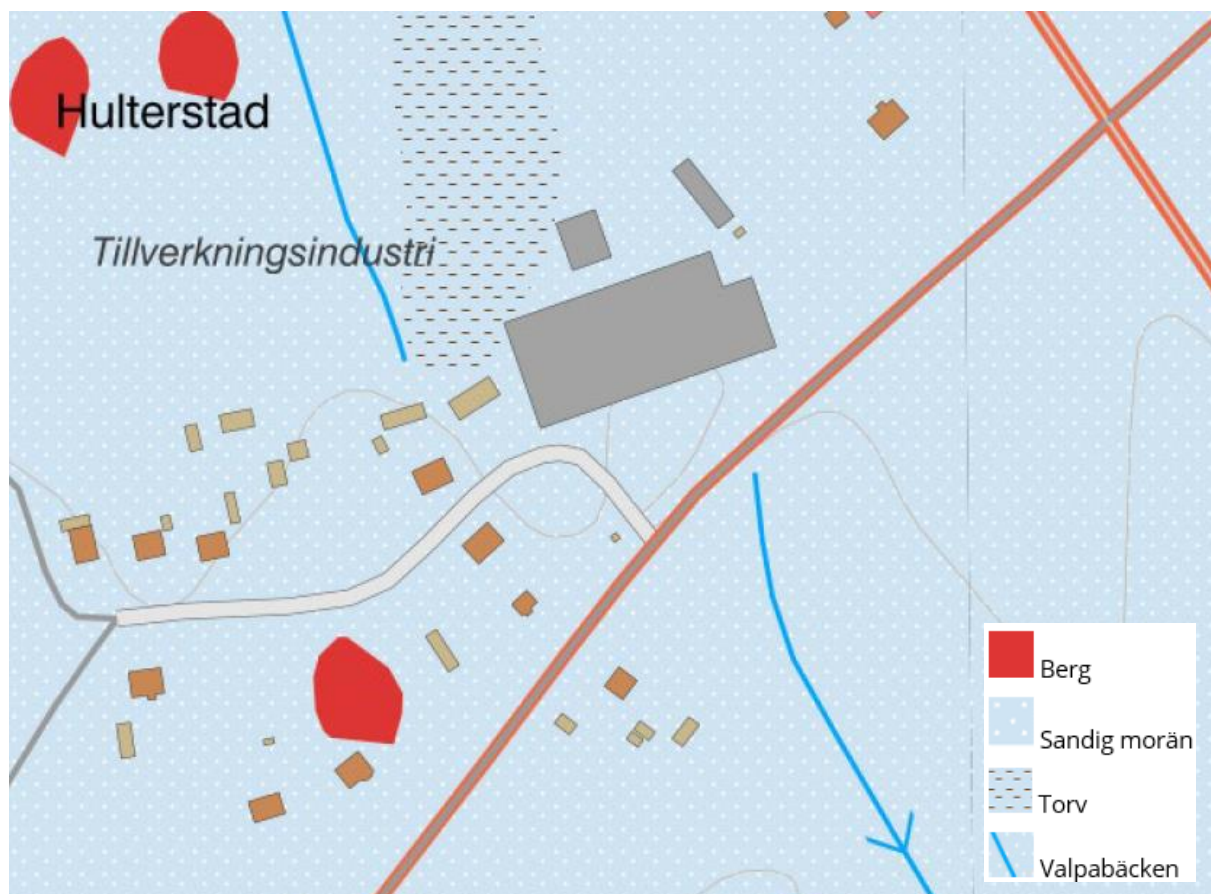
Mark- och vattenförhållanden

Topografi

Planområdet är relativt flackt. Terrängen sluttar svagt mot sydväst.

Geologiska förhållanden

Enligt jordartskartan från *Sveriges Geologiska Undersökning*, består jordarten inom planområdet i huvudsak av sandig morän. I nordvästra delen av fastigheten Hulterstad 2:3 förekommer torv. Jorddjupet inom fastigheten varierar enligt SGU:s jorddjupskarta från cirka 3–5 meter i nordöstra delen till i huvudsak cirka 1–3 m i den sydvästra delen. Längst i söder är dock jorddjupet bara cirka 0–1 meter enligt jorddjupskartan.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta.

Enligt resultaten från genomförd undersökning⁷ utgörs geologin inom fastigheten av ett övre lager av fyllnadsmassor bestående av sten grus och sand. Mäktigheten på fyllnadsmassorna varierar inom fastigheten mellan cirka 0,3–1,0 meter. Under fyllnadsmassorna finns naturliga jordarter som i huvudsak består av sandig morän.

⁷ Kompletterande miljöteknisk undersökning Hulterstad 2:3. F.d. Sea Glasbruk, Kosta, 2023-05-15.

Moränen har dokumenterats ner till maximalt 2,5 meter under markytan. Torv har dokumenterats i fyra provtagningspunkter mellan 0,4–1,0 meter under markytan på framförallt den norra delen av fastigheten. Mäktigheten på torvlagret är cirka 0,2–0,5 meter.

Resultaten från undersökningen visar att djupet till berggrunden är grundast på den västra delen av fastigheten där jorddjupet varierar mellan 0 och 0,5 meter under markytan. På övriga delar har bedömt berg inte dokumenterats i någon provtagningspunkt.

De geotekniska förutsättningarna för grundläggning av byggnader bedöms generellt som goda på sandig morän.

Hydrogeologiska förhållanden

I planområdets nordvästra hörn rinner Valpabäcken in på fastigheten från skogsområdet i norr, där den bland annat passerar en av Kostas gamla glasbruksdeponier cirka 1 kilometer uppströms. Bäckens leds på fastigheten in i en kulvert som går under huvudbyggnaden och parkeringsytan och mynnar ut på andra sidan av väg 838, i sydost.

Vid platsbesök i november 2022 noterades två utlopp söder om vägen, varav ett var torrt.

Grundvattenströmningen bedöms gå i syd-sydostlig riktning baserat på uppmätta grundvattennivåer. Valpabäcken söder om landsvägen bedöms vara närmaste ytvattenrecipient för grundvattnet. Valpabäcken rinner vidare söderut och mynnar efter cirka 5 kilometer ut i Transjön tillsammans med Lyckebyån. Planområdet ligger således inom Lyckebyåns avrinningsområde.

I dagsläget är avloppsvattnet och åtminstone en del av dagvattnet som uppstår inom fastigheten anslutet till kommunens spillvattennät. Det är troligt att dag- och/eller dränvattnet delvis leds till Valpabäcken via utloppen söder om landsvägen. Till exempel noterades vid platsbesök ett rörtutlopp från den norra delen av fastigheten strax intill kulvertens inlopp norr om huvudbyggnaden.

Vid framtida schaktningsarbeten behöver hänsyn tas till Valpabäcken som kulverterats inom planområdet.

Störning och risk

Förorenad mark

Valpabäcken har historiskt varit recipient för processvattnet från bland annat slipningen vid glasbruket. I början skedde ingen sedimentering före utsläppet vilket resulterat i sedimentering av slipsand nedströms i bäcken.

Den planerade markanvändningen i form av handel bedöms falla inom ramen för mindre känslig markanvändning (MKM).

Glasbruket startade under 1950-talet på platsen och var aktivt fram till 2007. Produktionen har varit cirka 250 ton glasföremål per år och sedan mitten av 1980-talet bestått av blyfri kristall.

Valpabäcken som passerar glasbruket har varit recipient för processvattnet från bland annat slipningen. Det fanns tidigare på området en utfyllnad för glasbruksavfall. Denna deponi har successivt flyttats och eventuellt delvis byggts över. Slutligen grävdes resterna bort och lades på en kommunal deponi. Även där det idag finns en transformator-station har det slängts glasbruksavfall. Avfallet flyttades till kommunal deponi i samband med att transformatorstationen byggdes.

För planområdet har det genomförts en översiktlig miljöteknisk markundersökning⁸ 2018 samt en kompletterande miljöteknisk undersökning⁹ 2023. Syftet med de miljötekniska undersökningarna har varit att kartlägga förekomsten av föroreningar i området.

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för före detta SEA Glasbruk och har mot bakgrund av undersökningarnas provresultat konstaterat att markföroreningarna behöver saneras. Detta för att säkerställa att marken kommer att vara lämpad för föreslagen markanvändning. Inför detaljplanens granskningsskede II har den kompletterande miljötekniska undersökning från 2023 kompletterats med åtgärdsförslag¹⁰, som bedöms lämpliga och ekonomiskt genomförbara.

För att säkerställa att sanering kommer att ske anges följande i plankartan:

Villkor för lov

Marklov får inte ges för mark- och schaktarbeten förrän markens lämplighet säkerställts genom att markföroreningar sanerats till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bygglov som föranleder schaktarbeten förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har sanerats till en nivå motsvarande mindre känslig markanvändning.

⁸ Översiktlig miljöteknisk markundersökning – Lågprisvaruhuset Kosta (f.d. SEA Glasbruk), 2018.

⁹ Rapport – Kompletterande miljöteknisk undersökning Hulterstad 2:3. F.d. Sea Glasbruk, Kosta, 2023.

¹⁰ Rapport – Kompletterande miljöteknisk undersökning inkl. riskbedömning och åtgärdsutredning, Hulterstad 2:3. F.d. Sea Glasbruk, Kosta, 2023-05-16 rev. 2024-03-08.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för all form av mark- och schaktarbeten.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri gas, som i för stora halter kan vara skadligt för människors hälsa. Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. I byggnader kan radon generellt komma från tre olika källor:

- marken under och runt om huset
- byggnadsmaterialet
- vatten

Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Är radonhalten högre så är den en olägenhet för människors hälsa. Planområdet ligger på gränsen till ett område som har förhöjd risk för markradon.

Det kan alltid finnas en viss risk för förekomst av mindre lokala områden av högradonmark, varför det generellt kan rekommenderas att nya byggnader utförs radonsäkert och att radonhalten mäts i befintliga byggnader. Vid behov ska radonskyddande åtgärder utföras även i befintliga byggnader.

Magnetisk strålning

Någon risk för att bli utsatt för magnetisk strålning bedöms inte finnas, varken för Lågprisvaruhusets kunder eller anställda.

Brandsäkerhet

Frågan om brandsäkerheten, såsom utrymningsvägar och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon kommer att ställas i samband med bygglovgivning.

Omgivningsbuller

Planområdet angränsar till väg 838, som är huvudled mellan Kosta och Lessebo. Enligt Trafikverkets webbdatabas NVDB¹¹, ligger antal fordon per dygn i genomsnitt under året inom spannet 1001-2000 per körbana varav 101-200 tunga fordon. Hastighetsbegränsningen är 80 km/h.

Detaljplanen innebär ingen väsentlig ändring avseende nuvarande trafiksituation. Bullersituationen till angränsande bostadshus bedöms därför inte att påverkas genom planförslaget.

¹¹ <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

Farlig gods led

Riksväg 28 ligger cirka 130 meter ifrån planområdet. Riksväg 28 ingår i det prioriterade vägnätet för godstrafik och anges som rekommenderad färdväg för farligt gods.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset trafikcommunication.

Översvämning

Valpabäcken har kulverterats i höjd med planområdet och löper under fastigheten Hulterstad 2:3. Kulverten renoverades under 2023. Några eventuella problem, avseende byggnadens källare eller stående vatten på fastigheten Hulterstad 2:3, i samband med starka skyfall har inte kommit till kommunens kännedom.

Stora delar av planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor, hanteringen av dagvattnet som uppkommer inom planområdet avses inte att ändras. I planbeskrivningen anges bestämmelse om att minst 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig.

Erosion, ras och skred

Planområdet är bebyggt sedan tidigare. För tillfället planeras ingen ny byggnation. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts.

Teknisk försörjning

Gator, trafik och parkering

Planområdet angränsar till väg 838, som är huvudled mellan Kosta och Lessebo. Enligt Trafikverkets webbdatabas NVDB¹², ligger antal fordon per dygn i genomsnitt under året inom spannet 1001-2000 per körbana varav 101-200 tunga fordon.

Hastighetsbegränsningen för väg 838 är 80 km/h.

Genom planområdet går det en kommunal gata som binder samman väg 838 med ett bostadsområde väster om planområdet.

Parkering sker inom den egna fastigheten.

I höjd med planområdet längs med väg 838 finns det idag ingen separat yta för gång- och cykelväg, heller inte längs med lokalgatan som förbinder väg 838 och Hulterstad by.

Den planerade utvecklingen inom planområdet bedöms inte medföra behov av åtgärder på det omkringliggande vägnätet. En eventuell trafikökning ifall handelsverksamheten utvecklas bedöms bli marginell.

¹² <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

Ledningsnät

Generellt gäller att det, utan ledningsägarens medgivande, inom *fyra* meter från allmännyttig underjordisk ledning, inte får:

- uppföras byggnader,
- upplag eller
- genomförs annan åtgärd som försvårar ledningens reparation och underhåll.

Markerade u-/l-områden i plankartan innebär dock inte per automatik att rättighet bildas. Rättighet för ledningar behöver bildas genom lantmäteriförrättning.

El-tele, fiber

Kosta samhälle ingår i E.ON Energidistributions elnätsområde. Fastigheten inom planområdet är ansluten till fibernät.

Fjärrvärme

Det kommunala fjärrvärmenätet finns i Kosta samhälle. Fastigheten Hulterstad 2:3 är i dag inte ansluten.

Dagvatten, vatten och spillvatten

Befintlig fastighet inom planområdet är ansluten till det kommunala ledningsnätet för VA och dagvatten.

Dagvattenledningen ansluter till Valpabäcken, vars recipient är Lyckebyån.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra någon ökad ytavrinning från fastigheten Hulterstad 2:3 i jämförelse med dagens situation. Hårdgörningsgraden föreslås att regleras genom planbestämmelse.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5:e kapitlet miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas. Relevanta miljö kvalitetsnormer att beakta är i detta fall de som gäller för luft och för vatten.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas. Anledningen till detta är att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids i nuläget och de verksamheter som planen tillåter endast medför en marginell ökad trafik.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken genom *Förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (SFS 2004:660)*. 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 uppnås ett visst årtal och vidmakthållas i vattenresursen. 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 detaljplaner.

Vattenförekomster inom planområdet

Valpabäcken löper i en kulvert genom planområdet. Valpabäcken har inte statusklassats och redovisas i VISS Vattenkarta som: Vattendrag - övrigt vatten (2017–2021): NW629907-147474.

Valpabäcken ingår i SMHIs delavrinningsområde "Inloppet till Transjön", vilket är cirka 30 km² och består till 90 % av skog, myr och övrig öppen mark. Cirka 2 % utgörs av urban mark.

Valpabäcken är cirka 7 km lång och ansluter via Transjön, Bodaskogsjön och Yggerydsjön till Lyckebyån.

Vattenförekomster nedströms planområdet

Grundvattenförekomster

Vid Transjön och Yggerydsjön finns grundvattenförekomsterna *Emmabodaåsen, Transjö (WA49978105)* och *Yggersryd (WA39474652)*. Båda grundvattenförekomsterna är statusklassade. Båda grundvattenförekomsterna har en god kvantitativ status.

Grundvattenförekomsten Emmabodaåsen, Transjö har en otillfredsställande kemisk status. Detta med anledning av förekomst av för höga halter arsenik.

Grundvattenförekomsten Yggersryd har en God kemisk status.

Vattenförekomster sjöar

Transjön och Bodaskogsjön har inte statusklassats och redovisas i VISS Vattenkarta som övriga vatten.

Yggerydsjöns (WA26413499) har statusklassats statusklassning uppnår vattnet i sjön ej god kemisk status och endast måttlig ekologisk status.

Vattenförekomst vattendrag

Även *Lyckebyån (SE630298-147711)* är statusklassat.

Lyckebyåns sammanvägda ekologiska status uppnår klassificeringen måttlig med avseende på fisk och hydromorfologi.

Kvalitetskravet är att vattenförekomsten ska ha god ekologisk status 2027.

Enligt VISS statusklassning uppnår Lyckebyån ej god kemisk status på grund av att riktvärdena för bly, blyföreningar, bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar överskrids.

Kvalitetskravet är att uppnå god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). I Sverige överskrids dessa gränsvärden i fisk i samtliga vattenförekomster. Då det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda problemet är Kviksilver och PBDE undantagna i form av mindre stränga krav. Krav ställs istället på att halten av kvicksilver och PBDE inte får öka.

Det är oklart vilka åtgärder som är möjliga och mest kostnadseffektiva för att nå god kemisk status. Analys av åtgärder som kan genomföras är nödvändig. För att situationen ska bli bättre är det dock viktigt att de åtgärder som är möjliga genomförs. Vattenförekomsten får därför ett tidsundantag till 2027 på grund av att det är tekniskt omöjligt att uppnå en god status innan dess.

Vattenförekomsten har fått en tidsfrist till 2027 då den inte omfattas av något områdesskydd eller är utpekad som nationellt värdefull. Skälet till tidsfristen är orimliga kostnader p g a otillräcklig lagstiftning och administrativ kapacitet att genomföra åtgärder.

På grund av det långa avståndet bedöms Lyckebyån endast beröras indirekt av dagvattenutsläpp och eventuell förorenings-spridning till grundvatten och ytvatten från planområdet. Dagvatten som genereras inom planområdet och eventuella föroreningar som sprids diffust till ytvattensystemet kommer att vara mycket uppblandat innan det når Lyckebyån.

Planförslaget förutsätter vidare att markföroreningar på fastigheten Hulterstad 2:3 måste saneras för att kunna erhålla lov för åtgärder som innebär schaktningsarbeten. En sanering av markföroreningarna bedöms minska risken för spridning av föroreningar till grund- och ytvatten. Detta är positivt även för vattenförekomstens/Lyckebyåns kemiska och ekologiska status.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt 5 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden har gett samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplanehandlingar. Samhällsbyggnadsförvaltningen avser att hålla den tidsplan som är överenskommen mellan sökanden och samhällsbyggnadsnämnden.

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsnämnden och Lågprisvaruhuset Kosta AB.

Preliminär tidplan

Beslut om att ta fram en ny detaljplan 2016-11-28 § 106

Samråd	2017-02-01 till 2017-02-22
Granskning I	2019-04-16 – 2019-05-16
Granskning II	2024-05-14 - 2024-06-04
Antagande (SBN)	2024-08
Antagande (KS)	2024-09
Laga Kraft	2024-10

Ovanstående tidplan gäller under förutsättning att inga stora ändringar sker under processen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet. Förändringarna framgår av efterföljande karta och tabell.

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av ledningsrätter. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kronobergs län.

Fastighetsreglering

Ett genomförande av planförslaget medför inga behov av någon fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätter för underjordiska ledningar

I plankartan har befintliga allmännyttiga ledningar markerats genom u-områden (markreservat). För följande ledningar finns det sedan tidigare servitut och ledningsrätter:

- levande last, ledningsrätt vatten och avlopp, aktnr: 0761-91/22,1

Det är exploatören som bekostar eventuell flytt/åtgärder eller skada på ledningar (som är skyddade enligt servitut/ledningsrätt) i samband med genomförandet av detaljplanen.

För de ledningar som inte sedan tidigare har säkrats genom servitut/ledningsrätt bör ledningsägaren ansöka om servitut/ledningsrätt, vilket kan erhållas genom lantmäteriförrättning. Markerade u-områden i plankartan innebär inte att rättighet bildats per automatik.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på befintliga servitut och ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Planavgift ska inte utgå vid bygglov eftersom plankostnaden reglerats i planavtal mellan sökanden och samhällsbyggnadsnämnden.

Exploatören bekostar bland annat:

- tekniska utredningar
- sanering av markföroreningar
- vid behov färdigställande av allmän platsmark
- eventuella lantmäteriförrättningar
- eventuella anslutningsavgifter
- eventuell flytt av ledningar

Tekniska frågor

Följande utredningar har tagits fram under planarbetets gång:

- översiktlig miljöteknisk markundersökning¹³ 2018
- kompletterande miljöteknisk undersökning¹⁴ 2023
- åtgärdsstudie¹⁵ 2024

Vatten och avlopp

Befintlig fastighet inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Ledningar

Läget för befintliga allmännyttiga ledningar har markerats med markreservat för ledningar i plankartan. Markerade markreservat för ledningar i plankartan innebär inte per automatik att rättighet bildas. Rättighet för ledningar behöver bildas genom lantmäteriförrättning.

Luftledning

I planområdets västra del finns en luftledning som har betecknats I-område i plankartan. Inom I-område får ingen anläggning eller verksamhet finnas som försvårar underhåll av ledningar. Det får inte heller finnas någon vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd utgör fara för luftledningarna.

Markförlagda ledningar

Inom u-område får ingen verksamhet eller åtgärder vidtas som kan hindra eller försvåra underhåll av ledningar. Inom u-område får ingen verksamhet eller åtgärder vidtas som kan hindra eller försvåra underhåll av ledningar.

Fjärrvärme, el och tele

Fastighetsägare ansvarar för anslutning mellan fastighet och huvudman för respektive teknisk infrastruktur.

Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

¹³ Översiktlig miljöteknisk markundersökning – Lågprisvaruhuset Kosta (f.d. SEA Glasbruk), 2018.

¹⁴ Rapport – Kompletterande miljöteknisk undersökning Hulterstad 2:3. F.d. Sea Glasbruk, Kosta, 2023.

¹⁵ Rapport – Kompletterande miljöteknisk undersökning inkl. riskbedömning och åtgärdsutredning, Hulterstad 2:3. F.d. Sea Glasbruk, Kosta, 2023-05-16 rev. 2024-03-08.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gott ut.

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla från och med detaljplanens laga kraft datum.

Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Om en detaljplan ändras före genomförandetidens utgång kan kommunen i vissa fall bli skyldig till ekonomisk kompensation till berörda fastighetsägare inom planområdet för vilka det genom detaljplaneändringen orsakas en ekonomisk skada.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan ändras eller upphävas utan att berörda fastighetsägare kan göra anspråk till ersättning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2024-02-27

Conny Axelsson

Samhällsbyggnadschef

Lessebo kommun

Eva Djupfors

Landskapsarkitekt

Vatten- och Samhällsteknik AB