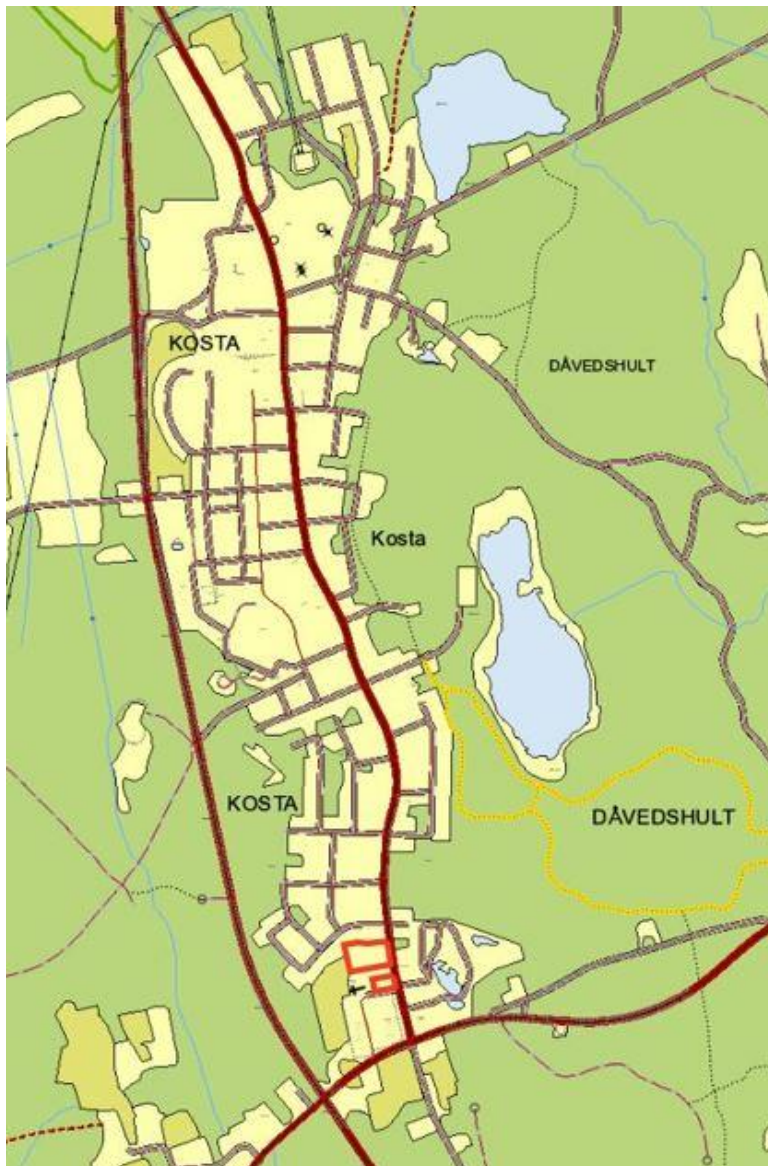


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ekeberga 1:9 m.fl, i Kosta, Lessebo kommun, Kronobergs län



Planområdets lokalisering

Innehållsförteckning

Samrådets genomförande	3
Detaljplanens genomförande	3
Redovisning av synpunkter, erinran och förslag.....	3
Inkomna synpunkter.....	3
1. Länsstyrelsen	3
Bemötande.....	6
2. Trafikverket.....	6
Bemötande.....	6
3. E.ON	6
Bemötande.....	7
4. Lantmäteriet.....	7
Bemötande.....	8
5. Barn- och utbildningsnämnden.....	8
Bemötande.....	8
6. Kommunstyrelsen	8
Bemötande.....	8

Samrådets genomförande

Förslaget till ny detaljplan för Ekeberga 1:9 m.fl, har varit ute för samråd under perioden 29:e september till och med 23:e oktober. Efter samrådet ska de synpunkter som har kommit in under yttrandetiden sammanställas i en samrådsredogörelse. I redogörelsen gör kommunen ett ställningstagande till eventuella ändringar.

Detaljplanens genomförande

Detaljplanen genomförs med standardförfarande, vilket innebär att förslaget skickas ut för samråd och granskning innan antagande.

Redovisning av synpunkter, erinran och förslag

Under samrådstiden har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit emot 6 yttranden. Nedan redovisas en sammanfattning av respektive yttrande som har kommit in.

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTADE SYNPUNKTER

Planbestämmelser och gränser bör ses över och förtydligas för att öka planhandlingarnas läsbarhet och också underlätta planens genomförande.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt att se över skyddet för den kulturhistoriska bebyggelsen. För att ytterligare skydda den värdefulla miljön anser vi att kommunen med fördel även kan se över tillåten utnyttjandegrad, hårdgörningsgrad samt eventuellt minsta fastighetsstorlek.

Det uppges felaktigt i planhandlingarna att prästgården är skyddad genom kulturmiljölagen. Det är endast kyrkobyggnaden och begravningsplatsen som skyddas.

Länsstyrelsen vill råda kommunen att ta fram en kulturhistorisk inventering för att klargöra byggnadens värden även på den södra fastigheten.

Beträffande bullerriktlinjerna anser vi att det bör förtydligas hur de uppfylls.

För att säkerställa en god dagvattenhantering skulle det vara positivt med en högsta hårdgörningsgrad.

PLANBESTÄMMELSER OCH LÄSBARHET

Planbestämmelserna bör ses över exempelvis gäller r_1 och q_1 inom hela fastigheten Ekeberga 1:9. Om det inte är syftet bör det avgränsas var bestämmelserna ska gälla. Bestämmelsen q_1 bör förtydligas för att underlätta genomförandet.

Länsstyrelsen anser också att kommunen med fördel kan se över den tillåtna utnyttjandegraden. Enligt planhandlingarna syftar förslaget inte till att tillföra ytterligare bebyggelse men samtidigt tillåts att 20% av fastighetsytan bebyggs, vilket är en betydande byggrätt på den drygt 7300 m² stora fastigheten Ekeberga 1:9.

För att bevara den ursprungliga karaktären och kulturhistoriska miljön kan också en minsta fastighetsstorlek anges.

GESTALTAD LIVSMILJÖ

Kulturhistoriska värden är en viktig del av vår gestaltade livsmiljö och bidrar till förståelsen av en plats historiska sammanhang. Att ta tillvara befintliga kulturhistoriska värden bidrar till att stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter. Den nya politiken för gestaltad livsmiljö antogs 2018. Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Det offentliga bör agera förebildligt och hållbart. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt att se över skyddet för den kulturhistoriska bebyggelsen inom planområdet.

GOD BEBYGGD MILJÖ OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Planområdena utgör en del av Ekeberga sockens kyrkomiljö. Ekeberga kyrka är uppförd i trä mellan åren 1824–25 i nyklassicistisk stil. Den ersatte då en medeltida träkyrka som var belägen söder om den nya kyrkan.

Länsstyrelsen ser positivt på att den kulturhistoriska miljön skyddas. Enligt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö ska natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Prästgården utgör en kulturhistorisk viktig beståndsdel för kyrkomiljön och en viktig årsring på platsen. Flera tidsskikt berikar upplevelsorna och förståelsen av kontinuitet av historiska skeenden.

Länsstyrelsen vill påpeka att det i planhandlingarna felaktigt uppges att prästgården är skyddad genom kulturmiljölagen. Det är endast kyrkobyggnaden och begravningsplatsen som skyddas genom kulturmiljölagens 4 kap.

Länsstyrelsen ser ett behov av att förtydliga skyddsbestämmelsen q₁ – byggnadens exteriöra utseende får inte förvanskas, exempelvis gällande material- och kulörval som stöd i bygglovsskedet. I planförslaget anges också att bostadshuset inom fastigheten Ekeberga 1:27 "inte har någon särskild bevarandevärde karaktär och förses därmed inte med några skyddsbestämmelser eller rivningsförbud". Av äldre fotomaterial och flygfoton framgår att husets yttre karaktär inte har ändrats nämnvärt. Länsstyrelsen vill råda kommunen att ta fram en kulturhistorisk inventering för att klargöra byggnadens värden.

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.

Kommunen har använt sig av Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" i sina bedömningar och skriver i handlingarna att bullret från vägen uppskattas till 55 dBA 10 meter från vägens mitt och att riktvärdet klaras. Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas var riktvärdet uppfylls då planen medger ny bebyggelse närmare gatan än den befintliga bebyggelsen. Är det vid uteplats eller fasad som avses? Riktvärdet ligger på 50 dBA ekvivalent ljudnivå till uteplats och 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvattnet föreslås omhändertagas lokalt genom infiltration. För att säkerställa en god dagvattenhantering skulle det vara positivt med en högsta hårdgörningsgrad.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Länsstyrelsen har inget att erinra mot kommunens bedömning.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Enligt Länsstyrelsens dokumentation 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.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Försvarsmakten "område med särskilt behov av hinderfrihet". Bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planområdet ligger söder om en kulturmiljö av riksintresse, Kosta (G32) som är landets mest särpräglade glasbruksmiljö med bevarad struktur, bebyggelse och funktioner. Lessebo kommun bedömer att riksintresset inte berörs av planförslaget. 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. Ekeberga sockencentrum är en del av glasbruket Kosta historia då det inte var vanligt att anlägga ett bruk i en kyrkby. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintressets värden.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen dagvattenrecipient för området och dess status. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär att miljö kvalitetsnormerna kommer påverkas negativt. Länsstyrelsen har inget att erinra.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Påverkas inte av planförslaget.

Bemötande

Innebörden av bestämmelsen q₁ har förtydligats i plankartan.

Information om prästgården har justerats i planbeskrivningen.

Utnyttjandegrad inom fastigheten Ekeberga 1:9 ses över. Byggrätten begränsas med en byggnadsarea inklusive komplementbyggnader på 500 kvadratmeter.

En bestämmelse om att 3 000 kvadratmeter är minsta fastighetsstorlek föreslås för att bevara den ursprungliga karaktären av prästgården som en stor fastighet med stor trädgård så att det inte förvanskas genom ovarsam förtätning/avstyckning, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen "d₁".

Texten om buller har utvecklats och förtydligats i planbeskrivningen.

Gränserna i plankartan ses över och görs tydligare.

Samhällsbyggnadsförvaltning har full förståelse för Länsstyrelsens synpunkter men efter samtal med antikvarie på Kulturparken Småland AB, fastighetsägare och egen bedömning så bedömer vi att bostadshuset på fastigheten Ekeberga 1:27 är så förvanskat att en kulturhistorisk inventering onödigt. Huset har genomgått flera exteriöra förändringar i form av tilläggsisolering, takbyte och insättning av nya fönster och dörrar. I övrigt bevarar exteriören i stort sett sitt ursprungliga skick beträffande fasad och färgsättning. En planbestämmelse har därför införts som anger att fasadmateriäl ska vara av trä och målas med kulör där ursprunglig eller befintlig färgsättning är vägledande. Eventuell förändring av färgsättning ska bestämmas i samråd med Myndighetsnämnden. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen "f₁". Huvudbyggnadens ursprungliga arkitektur har förvanskats genom åren och bedöms i sammanhanget inte ha längre sådana kulturhistoriska värden att det finns skäl att ge det rivningsförbud eller andra skyddsbestämmelser i plankartan.

2. Trafikverket

Inga statliga vägar berörs av planförslaget. Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen ändring av detaljplan.

Bemötande

Synpunkten noteras.

3. E.ON

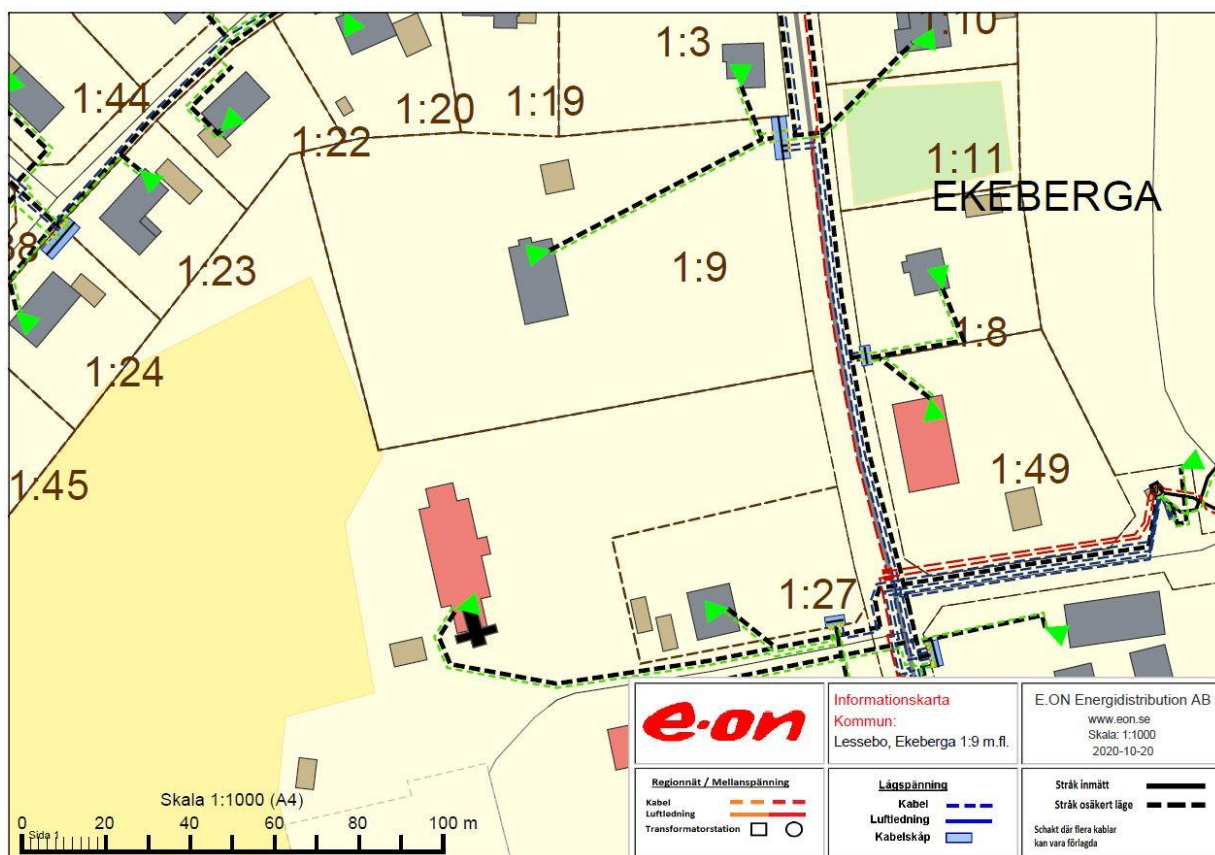
Inom området har E.ON markförlagda serviskablar in till befintliga byggnader samt kabelskåp, se bifogad karta.

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

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. För övrigt har E.ON inget att erinra över planförslaget.



Bemötande

Upplysningen beaktas och arbetas in i planbeskrivningen.

4. Lantmäteriet

Grundkarta

Koordinatkrävs saknas i grundkartan.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

U-område saknas

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme (0761-16/11.1), elektronisk kommunikation (0761-16/13.1) samt vatten- och avloppsledningar (0761-04/11.1). Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Bemötande

Grundkartan kompletteras med koordinatkryss.

Ett exploateringsavtal kommer inte att tecknas för denna plan.

För de ytor där befintliga ledningar går läggs ett 4 meter brett u-område ut på plankartan. I detta område har även prickmark lagts till. Inom u-områden får ingen verksamhet eller åtgärder vidtas som kan hindra eller försvåra underhåll av ledningarna.

5. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra men påpekar vikten av säkra gång- och cykelvägar i området.

Bemötande

Kommunen noterar synpunkterna.

6. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att man inte har något att erinra gällande planförslaget.

Bemötande

Kommentaren noteras.

Sayf Noel
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen