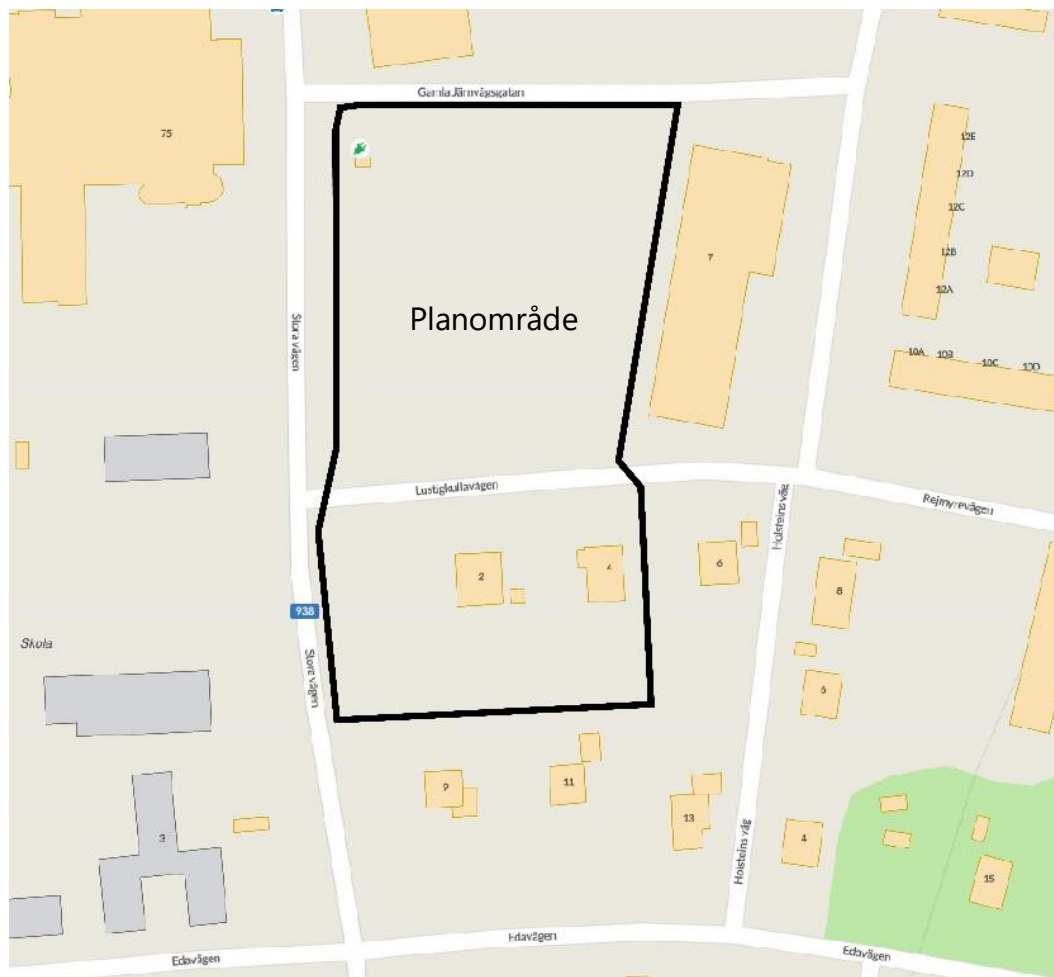


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Kosta 3:28

Kostas samhälle
Lessebo kommun
Kronobergs län



Samrådets genomförande

Förslaget till detaljplan har varit ute på samråd under perioden 7:e april till och med den 27:e april. 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 7 yttranden.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. E.ON
5. Fastighetsägare till Kosta 3:61
6. Fastighetsägare till Kosta 4:1
7. Fastighetsägare till Kosta 36:112
8. Fastighetsägare till Kosta 5:1
9. Fastighetsägare till Kosta 1:12

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Länsstyrelsen är positiv till planförslaget som är bidragande till fortsatt utveckling av Kosta samhälle. Då detaljplanen ligger inom ett riksintresse för kulturmiljö, Kosta [G 32], är hänsyn till bebyggelsens gestaltning samt anpassning till omgivande miljö och vyer viktig. Utformningsbestämmelser på kartan reglerar detta och i en illustration visas hur parkeringsdäcket kan utformas. Dock finns ingen närmare beskrivning/illustration för detaljhandeln eller någon beskrivning/dokumentation av de nu befintliga villorna i den södra delen. Planförslagets konsekvenser och ev. påverkan på stadsbilden behöver utredas närmare.

Till granskningen behöver en dagvattenhantering finnas bilagd till ärendet där koppling till miljö kvalitetsnormer för vatten görs. Bullers påverkan på omgivande bostäder kan med fördel förtydligas.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIGARE PLANLÄGGNING

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget är i linje med kommunens intentioner i översiktsplanen antagen 2018. Kommunen välkomnar här ytterligare områden för detaljhandel och besöksnäringen kan skapas i anslutning till befintligt handelsområde. Samtidigt förtydligas vikten av att riksintresset för kulturmiljövården Kosta måste bevakas och utvecklas.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

BEBYGGELSE

Planområdet består i norr av en asfalterad parkeringsyta. Denna del planläggs nu fortsatt för P Parkering men prickmarkeringen är borttagen på den västra delen. Enligt illustrationen i planhandlingarna är parkeringen i denna del utformad som ett parkeringsdäck. Högsta höjd medges till 3,6 m. Enligt planbeskrivningen finns möjlighet att nyttja den skarpa lutningen i området och parkeringsdäcket kan gå upp en bit ovan mark närmast Stora vägen för att sedan schaktas ut en bit under mark i riktning mot Holsteins väg. Länsstyrelsen uppmärksammar dock att byggnation under mark inte är reglerat på plankartan.

I den södra delen finns två befintliga bostäder med villaträdgårdar. Bostäderna är idag obebodda sedan de köpts upp av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB.

I den södra delen medges användning Detaljhandel. Högsta byggnadshöjd är här 7,6 m. Länsstyrelsen saknar för denna användning en bokstavs beteckning på plankartan och i legenden. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog rekommenderas H för Detaljhandel. Både dagligvaruhandel och sällanköpshandel ingår i användningen detaljhandel.

Kulturhistoriska värden och god bebyggd miljö

Planförslaget medger byggnation av ett parkeringsdäck i norr och detaljhandel i söder. Den nya detaljhandelsbyggnaden får en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter. Planförslaget innebär att befintlig bostadsbebyggelse från 1900-talets mitt rivs för att ge plats för detaljhandel. Vidare skärs Lustigkullavägen av och görs om till en vändplats. Planförslaget reglerar fasadmaterialet till trä och kulör till röd slamfärg för det nya parkeringshuset och detaljhandelsbyggnaden. Länsstyrelsen anser inte att kommunen tillräckligt utrett och redovisat konsekvenserna för påverkan på stadsbilden, till exempel saknar planförslaget illustration av tänkt detaljhandel och vinlager.

Länsstyrelsen saknar även en beskrivning av befintlig bebyggelse inom planområdet och Lessebo kommun bör komplettera med en dokumentation och kulturhistorisk beskrivning för de byggnader som planeras att rivas.

Med koppling till miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och de politiska målen för gestaltad livsmiljö, behöver kommunen ha en genomtänkt strategi för hur tätorten ska utvecklas och tillföras nya kvaliteter. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att ordet *inte* har smugit sig in i kommentaren om Kulturmiljö och kulturhistoriska värden på sidan 4 i *Undersökning för miljökonsekvensbeskrivning* och att lydelsen ska vara att den nya bebyggelsen ska smälta in i miljön.

NATURVÄRDEN OCH GRÖNSTRUKTUR

Inom området finns det i öster ett mindre grönområde i anslutning till parkeringsytan samt en grönremsa i anslutning till Lustigkullavägen. Dessa ytor planläggs som allmän platsmark Park. Den södra delen av planområdet består idag av två villor med uppvuxna trädgårdar.

Länsstyrelsen erinrar om vikten att kunna spara del av befintlig grönska inom planområdet. Länsstyrelsen har dock inga synpunkter utifrån skyddade naturvärden eller naturobjekt inom området.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

Planområdet avgränsas i norr av Gamla järnvägsgatan och i väster av Stora vägen. Infart till området sker från Stora vägen.

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.

Den aktuella detaljplanen innehåller inga bostäder. Till detaljplanen finns ingen bullerutredning gjord. Kommunen uppger i planbeskrivningen att trafikintensiteten från Stora vägen är hög men att hastigheten är låg. Området bedöms ur bullersynpunkt som lämpligt för verksamheter.

Länsstyrelsen ser dock att kommunen kan redovisa bullret något tydligare, t.ex. utifrån Boverkets "Hur mycket bullrar vägtrafiken". Redovisningen bör här ske utifrån dagens prognos samt för 2040.

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen anses vara förenlig med barnkonventionen eftersom det finns trygga och säkra gång- och cykelvägleder för barn och vuxna att ta sig till och från planområdet. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen tar upp barnperspektivet.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

I nuläget saknas en närmare beskrivning av dagvattenhantering. Kommunen hänvisar till att en dagvattenutredning har beställts och är under framtagande vilket är positivt. Länsstyrelsen betonar vikten av att utredningen finns bilagd till granskningen. Redovisningen bör innehålla uppgift om mängden vatten där också en koppling mellan föroreningar i dagvattnet och påverkan på uppfyllelsen av MKN görs.

Om parkeringsanläggningen ska anläggas delvis under mark är det också intressant vilken grundvattennivå som ligger på. Länsstyrelsen vill här informera kommunen om att grundvattenbortledning är tillståndspliktig vattenverksamhet.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT 6 KAP 11 §MILJÖBALKEN (MB)

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen/ Miljöbedömningsförordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN

Nordost om planområdet finns Kosta 13:16 och 13:17. Här har verksamheten Kosta Gjuteri och Mekaniska verkstad legat tidigare. Från 1981 är området ett villaområde. Inom planområdet finns inget registrerat objekt i Länsstyrelsens ebh-stöd (databasen för förorenade områden) men då planområdet idag är en grusparkering skulle det kunna finnas oljespill från bilar och liknande inom området. Då flera potentiella föroreningar finns i närområdet gör att man kan provtagning behöva göras för att få en indikation på om det finns några eventuella föroreningar. Dialog bör ske med den kommunala tillsynsmyndigheten om hur man bäst går vidare.

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 fornminnesregistret (FMIS). 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 – Kulturmiljö Kosta [G 32]

Planområdet ligger i den centrala delen av en kulturmiljö av riksintresse, Kosta [G 32], som är landets mest särpräglade glasbruksmiljö med ett stort antal bevarade bruks- och bostadshus. I anslutning till aktuellt planområde finns outletbyggnader och Kosta Boda Art Hotel i väster och norr, samt bostadsbebyggelse i söder.

Länsstyrelsen har tagit fram en fördjupad beskrivning av riksintresset, som finns tillgänglig via Länsstyrelsens hemsida:

<https://www.lansstyrelsen.se/kronoberg/samhalle/planering-och-byggande/planeringsunderlag/kulturmiljoer-av-riksintresse.html>

Den norra delen av planområdet är idag planlagt som parkering (endast markparkering) och den södra delen är planlagt för friliggande bostäder i två våningar. Planförslaget möjliggör för byggnation av parkeringsdäck i norra delen av planområdet inom fastigheten del av Kosta 3:28 och detaljhandel i södra delen på fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10. Detta innebär även att befintlig bostadsbebyggelse i söder rivs. Vidare kommer Lustigkullavägen att skäras av och göras om till en vändplats.

Lessebo kommun har i samrådshandlingen inte redovisat vilka konsekvenser planförslaget får på värdena i riksintresset för kulturmiljö Kosta [G 32]. Kommunen ska redovisa hur riksintressets värden tillgodoses och konsekvenser av planens genomförande ska utredas och redovisas.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planområdet ingår i den norra delen av Kosta samhälle som med sin äldre bebyggelse samt glasbruksmiljön är av riksintresse för kulturmiljövården.

Planområdet ingår även i riksintresseområdet för Försvarmakten. Öster om planområdet finns ett militärt övningsfält med skjutfält samt ett före detta flygfält.

Påverkas inte av planområdet.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap.

Miljöbalken följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen saknar uppgifter om vilket vatten som är recipient för området. Det bör också framgå om planens genomförande kan påverka statusen och därmed uppfyllelsen av MKN för vattenförekomsten samt en motivering till varför den bedömningen gjorts. Dagvattenhanteringen kan vara avgörande för hur MKN för vatten påverkas.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Påverkas inte av planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Plankartan justeras till granskningskedet gällande reglering under mark. I samrådsskedet har det blivit ett tekniskt fel på plankartan gällande detaljhandel. Detta har justerats till granskningskedet.

Till granskningskedet har planhandlingarna kompletterats med ritningar för handelsbyggnaden.

I samrådsskedet har det blivit ett tekniskt fel på plankartan gällande detaljhandel. Detta har justerats till granskningskedet.

Till granskningskedet har planhandlingarna kompletterats med ritningar för handelsbyggnaden.

Kommunen har till granskningskedet kompletterat planbeskrivningen med en dokumentation och en kulturhistorisk beskrivning av befintliga bostadsbyggnader inom planområdet. Kommunen har justerat "undersökning för miljökonsekvensbeskrivning" gällande felskrivning.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen gällande bullerfrågan till granskningskedet.

Planhandlingarna har kompletterats med en dagvattenutredning till granskningskedet.

Kommunen noterar synpunkten gällande grundvattenbortledning.

I stycket om förorenade områden skriver Länsstyrelsen att området idag är en grusparkering. I planbeskrivningen anges tydligt att parkeringsytan är asfalterad. Kommunen bortser därför från kommentaren om oljespill och eventuella markföroreningar.

Kommunen är tacksam över den information om riksintresset i Kosta som tagits fram och har kompletterat planhandlingarna till granskningskedet.

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med en närmare beskrivning om befintliga byggnader i kvarteret där handelsbyggnad planeras. Kommunen kompletterar planbeskrivningen med hur riksintressets värden tillgodoses. Planens konsekvenser utreds och redovisas i förhållande till riksintresset.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-03-22) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta

Grundkartan saknar skala, fastighetsbeteckningar, teckenförklaring.

Detaljhandel skrivs vanligtvis ut med H₁-detaljhandel enligt boverkets rekommendationer.

Ska exploaterings- eller markanvisningsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något avtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, 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.

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.

ledningar till e-område

Lantmäteriet ställer sig frågande till om ledningar ska gå till e-området och om dessa ska säkerställas genom ledningsrätt. Lämpligtvis säkras möjligheten i så fall med tillhörande u-område.

Det saknas vidare en förklaring i genomförandebeskrivningen att ledningsrätt kan bildas för övriga u-områden samt vilka konsekvenser det medför.

Delar av planen som bör förbättras

gång- och cykelväg

Kopplingen mellan gångvägarna i norr om parkeringen kräver att allmänheten går över vad som blir kvartersmark och tillhörig enskild markägare, vilken fungerar som in-/utfart. Utformningen bör ses över.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Grundkartan kompletteras med skala, fastighetsbeteckningar samt en teckenförklaring. Det har blivit ett tekniskt fel på plankartan gällande planbestämmelsen för detaljhandel. Plankartan har justerats i granskningsskedet.

Lantmäteriet ställer sig frågande till ledningar för e-område vilket på plankartan betyder exploateringsgrad. Kommunen efterlyser ett förtydligande i frågan. Kommunen undrar om det inte är E-område som Lantmäteriet menar? E.on har i sitt yttrande kommit in med en karta angående ledningar till E-området och kommunen har till granskningsskedet justerat plankartan.

Kommunen har till granskningsskedet kompletterat uppgifter om ledningsrätt i genomförandebeskrivningen för u-områden samt vilka konsekvenser det medför.

Ett exploateringsavtal eller ett markanvisningsavtal kommer inte att tecknas för denna plan.

Lantmäteriet anger att kopplingen mellan gångvägarna norr om parkeringen kräver att allmänheten går över vad som blir kvartersmark och tillhörig enskild markägare. Kommunen vill förtydliga att plankartan i detta område har upprättats efter hur verkligheten ser ut idag. Kommunen är ägare till parkeringsytan och ser därför inte att det är något problem.

3. Trafikverket

Inga statliga vägar berörs av planförslaget men Trafikverket ser positivt på kommunens ambition att möjliggöra en effektivare markanvändning.

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen ändring av detaljplanen.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Noteras

4. E.on Energidistribution AB

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel, kabelskåp samt en transformatorstation, 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

Markkablarnas

För att markkabeln som löper in mot transformatorstationen ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "*Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivna verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar*".

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

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att

nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

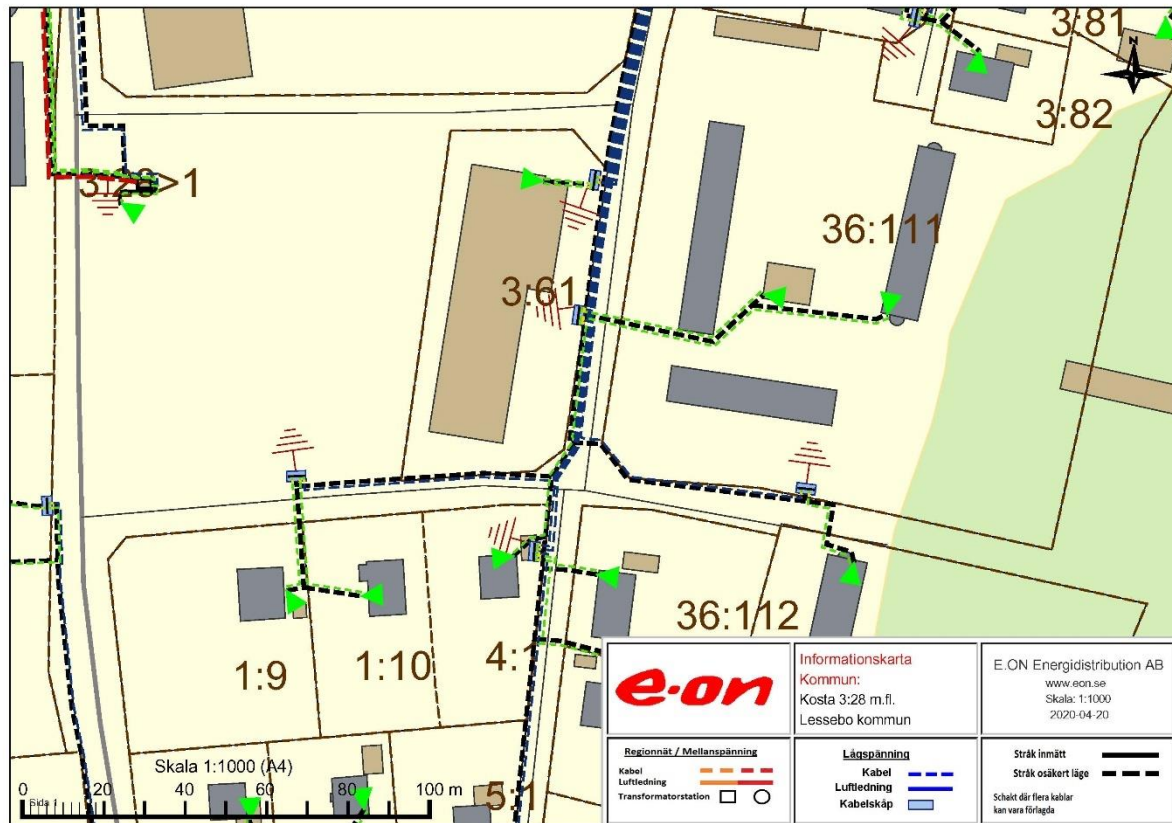
E.ON noterar att ett E-områden utlagts i plankartan för den nya transformatorstationen med beteckning "*Teknisk anläggning*". E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "*Transformatorstation*". E.ON yrkar även på att det i planbestämmelserna anges "*Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag*".

Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Av plankartan och planbeskrivningen framgår det att parkeringsplatser ska anläggas där transformatorstation är placerad. Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen under rubriken "*Trafik*" och stycket "*Parkering*". Inte heller får man plantera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

Övrigt

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



KOMMUNENS KOMMENTAR:

Kommunen reviderar plankartan med ett u-område till transformatorstationen. I allt kartarbete för detaljplaner är tillhörande text till planbestämmelsen digitalt styrd. Detta har att göra med att Boverket i framtiden planerar och förbereder för att alla detaljplaner ska bli helt digitala. Alla ändringar i texten till planbestämmelserna blir en avvikelse och innebär att planbestämmelserna inte blir digitalt sökbara på samma sätt. Boverket rekommenderar därför att kommunerna i största möjligaste mån inte gör några avvikelser utan håller sig till standardformuleringarna. Lessebo kommun anser istället att marken prickas för att utöka skyddet för de underjordiska ledningarna. Text i planbeskrivningen som beskriver planbestämmelsen kompletteras med "Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Plankartan revideras så att E bestämmelsen preciseras till transformatorstation. Plankartan revideras så att E-området utökas så att underhållsarbeten inte försvåras. Därmed kommer det inte att bli tillåtet att parkera intill transformatorstationen. Planbeskrivningen kompletteras med text i stycket om "trafik" och "parkering" enligt Eon:s synpunkter.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om kostnad gällande flytt av ledningar enligt Eons:s synpunkter.

5. Fastighetsägare till Kosta 3:61

Undertecknad bedriver handel sedan 30 år å fastigheten Kosta 3:61, Holsteins Väg 7. Kan börja med att konstatera att det hade varit lämpligt att i handlingarna ha med en illustration som visar parkeringsdäcket sett från vår fastighet och korsningen Holsteins Väg/Lustigkullavägen, vilket hade underlättat för oss och andra sakägare att göra en bedömning av helheten.

Enkla sektionsritningar för Gamla Järnvägsgatan och Lustigkullavägen finns dock med. Dessa visar med stor tydlighet att det tillkommande parkeringsdäckets övre del med råge överstiger nockhöjden på vår byggnad vilket innebär att 90% av längden (totalängd 66 m) på vår byggnad kommer att bli osynlig från Stora Vägen. Detta kan vi naturligtvis inte acceptera. Vi utgår ifrån att illustrationer visande parkeringsdäcket från Holsteins Väg 7 och korsningen Lustigkullavägen/Holsteins Väg kommer att finnas med under granskningsprocessen.

Vi finner också att den tänkta byggnaden som kommer att uppföras å fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10, med en byggnadsyta på ca 1.200 kvm och höjd på 7,6 meter kommer att störa intilliggande villorå det grövsta. Frågan är om dessa fastigheter över huvud taget går att sälja med en sådan grotesk byggnad som granne. De flesta i området känner också väl till att fastigheten Kosta 3:61, vår fastighet, är till salu. Den har en byggnadsyta på 1.365 kvm inklusive ett kallager på baksidan. Byggnaden är mycket gedigen, uppförd med fribärande limträstomme och därmed mycket flexibel för kommande behov. Om hela eller delar av den måste påföras en våning till, upp till 7,6 meter, kommer detta inte att utgöra något större hinder. Dessutom skulle förmodligen flera miljoner sparas i kostnader. Kosta Köpmanshus ägs ju, vad vi hittills vet, till 51% av kommunen (skattepengar).

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Kommunen har till granskningsskedet tagit fram illustrationer som visar påverkan på aktuell fastighet. Fastighetsägaren inbjuds att kontakta kommunen för en genomgång av planhandlingarna om så önskas.

6. Fastighetsägare till Kosta 4:1

Ägare till fastigheten Kosta 4:1, överklagar härmed ovanstående detaljplan på grund av nedanstående skäl:

1. Då ett stort parkeringshus byggs kommer det klart att försämra lukt och miljö i området med all trafik som detta medför. Buller kommer dessutom att öka på Lustigkullavägen eftersom det idag är mycket lite trafik på denna väg.
2. Mycket transport av lastbilar och budbilar som kommer köra förbi för lossning av varor till handelsverksamheten på grund av att Lustigkullavägen stängs av. Detta medför en stor olägenhet för min fastighet. Även boende på Kosta 36:111 berörs markant av detta nu när lastbilstrafiken kommer öka på Holsteins väg där många småbarn vistas intill eller på vägen. Varorna kommer förmodligen levereras till den nya fastighetens handelsverksamhet via Gamla Järnvägsgatan- Holsteins väg- Lustigkullavägen därför påverkas även Kosta 36:111.

3. På grund av ovanstående detaljplans utformning är min fasta övertygelse att miljö och bullerpåverkan kommer att påverka området otroligt mycket, vilket även kommer att medföra en klar prisnedgång på min fastighet och kringliggande fastigheter.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Kommunen vill informera att det inte går att överklaga en detaljplan förrän den har antagits. Synpunkter välkomnas under planprocessen.

1. *Enligt kommunens bedömning kommer inte ett parkeringshus i sig att innebära någon försämring gällande lukt och miljö. Infart från Stora vägen till Lustigkullavägen stängs av och Lustigkullavägen blir en återvändsgata. Kommunen gör bedömningen att trafiken inte kommer att öka på Lustigkullavägen eftersom den stängs av för genomfart. Besökare till föreslagen ny handel inom planområdet kommer inte att kunna ansluta till handelsfastigheten genom Lustigkullavägen utan måste parkera på anvisad parkeringsplats. Buller från trafik för på- och avlastning av varor vid handelsfastigheten bedöms hamna under riktlinjerna för trafikbuller eftersom hastigheten är så pass låg på Lustigkullavägen. Vändplatsen vid Lustigkullavägen är utformad så att lastbilar ska kunna svänga runt utan att behöva backa. På så vis skall tillkommande trafik inte behöva backa in på Lustigkullavägen ur trafiksäkerhetsskäl vilket även är positivt ur bullersynpunkt eftersom lastbilar är utrustade med ett pipande ljud vid backning.*
2. *Se svar på fråga 1.*
3. *Eftersom kommunen gör bedömningen att den nya detaljplanen inte innebär någon försämring av miljön eller en ökning av trafikbuller, kan kommunen inte se att fastighetsvärdet skulle komma att förändras på grund av detaljplanens genomförande.*

7. Fastighetsägare till Kosta 36:112

1. Grundläggande är det mycket positivt att fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 kommer till användning.
2. Det är positivt att Lustigkullavägen stängs av för genomfart.
3. Att planera en infart med vändplan till den planerade handelsfastigheten Kosta 1:9 och Kosta 1:10 från Holsteins väg är olämpligt. En sådan konstruktion skulle innebära ökad trafik på Lustigkullavägen och Holsteins väg, såsom varutransporter med lastbilar. Detta skulle vara en olägenhet för bostäderna på ovanstående vägar. Infarten föreslås i stället anordnas från Stora Vägen.
4. Parkeringsdäcket ställer jag mig tveksam till eftersom det skulle ge en kompakt och trist vy framför Kosta Boda Art Hotell och dess entré, matsal och uteservering. Ett parkeringsdäck i flera plan skulle dessutom bilda en stel front framför glasbruket från 1742. Glasbruket som är en klenod av riksintresse. För turist- och handelsområdet finns redan flera stora parkeringar. Förskönande och inbjudande för området skulle vara att i stället anordna ett aktivitetstorg med lekplats, grönska, sittplatser kiosk etc där parkeringsdäcket nu föreslås. Öppna upp och använd ytan för människor i stället för till bilar!
5. Om inomhusparkering är målet med förslaget, föreslår jag i stället ett parkeringshus i flera våningar på ytan mellan Kosta Outlets tre huskroppar. Mitt emot Glasbaren och Hotellets Spa.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

1. Kommunen noterar synpunkten.
2. Kommunen noterar synpunkten.
3. Den bästa placering av infarten (rampen) till parkeringshuset är att placera den vid infarten från Stora vägen till Lustigkullavägen för att kunna nyttja nivåskillnaden. Den generella trafiksäkerhetsregeln är att det bör vara ett avstånd på minst 50 meter mellan infarter eller korsningar. Kommunen anser därför att det rent tekniskt blir svårt att placera en infart till handelsfastigheten från Stora vägen.
4. Kommunen har i arbetet med detaljplanen angivit utformningsbestämmelser (träfasad samt att fasaden skall målas i Falu rödfärg) för att parkeringshuset skall smälta in med befintlig bebyggelse. Kommunens bedömning är att ett parkeringshus därmed anpassas till riksintresset för kulturmiljön.

Kommunen ser positivt på förslaget om aktivitetstorg och tar med det i framtida utformningsarbeten för Kosta samhälle.

5. Kommunen tackar för förslaget om placering väster om planområdet. Anledningen till att parkeringshuset placeras på föreslagen plats har att göra med att platsen redan idag används som parkering. Tanken är att både hotellets gäster samt besökande till handelsområdet skall kunna nyttja parkeringshuset. Den här placeringen ger ett mindre ingrepp i omgivningen än om parkeringshuset skulle komma att placeras på mark som idag inte används som parkering eller som idag är obebyggd.

8. Fastighetsägare till Kosta 5:1



I en konsekvensbeskrivning ska också livskvalitéer beskrivas, såsom gatubild, skönhetsvärde, sol, buller o utsläpp.

Det är mycket viktigt att bevara de stora träden på fastigheten, sätt ett högt vite för trädskador i samband med bygget. Boken tangerar här sin nordliga gräns. Det tar 10 minuter att fälla ett träd och 300 år att få det stort. De stora träden spelar en stor roll för fixering av koldioxid och partikelstoff, samtidigt är de stora syreproducenter. Det är välgörande och estetiskt tilltalande med stora träd för upplevelsen av Kosta centrum.

Minimera skuggrisken för de omkringboende på sydöstra sidan genom att den högsta höjden på huset i den östra delen kan maximalt vara 7,6 meter. Eftersom höjden är vågrätt mätt från den östra gaveln på byggnaden medför detta att det måste schaktas ur en ansevärd mängd m³ i den västra delen för byggnaden. Placera den kommersiella huskroppen så långt Norr o Väster ut som möjligt. Hur ska huset se ut, fasadmateriäl, färg och form?

Inga varustransporter på Holsteins väg, minimera o begränsa fordonstrafiken på Holsteins väg. Vägen är extra smal och utan trottoarer, därför är det olämpligt att belasta denna väg med extra trafik med tanke på att barn, vuxna och hundar som rör sig regelbundet på denna väg, samt undvika de sanitära problemen som buller och utsläpp skapar. Ingen anslutningsväg via Lustigkullavägen enl. bif.skiss.

Gör parkmark där och bevara de stora träden. Anslutningsväg till handelshuset från Stora vägen enl. bif. skiss. Flytta rampen till parkeringsdäcket till den norra sidan enl. bif. skiss. Den dominerande biltrafiken till parkeringsytorna får en mer central placering. Styr varustransporter från väg 28 till anslutningsväg via Stora vägen enl. bif. skiss till handelshuset. Övergångsställe från garage och parkeringsdäck till hotellet enl. bif. Skiss.

2 meters mur i tomtgräns, inget Plank, mot granne i söder, Kosta 5:1, samt en tät vegetationsremsa bakom muren, inne på handelsfastighetens tomt, bestående av buskar om 3 meters bredd o 2 meters höjd, bullerdämpande o avskärmning.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Plankartan revideras med prickmark för att minska påverkan på grannfastigheterna.

Befintlig detaljplan tillåter idag två våningar. En byggnad på 7,6 meters höjd är i nivå med övrig kringliggande bebyggelse i närområdet. Fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 som planeras bli en handelsfastighet ligger norr och väster om befintlig bebyggelse vilket innebär att kommunen gör bedömningen att ny byggnad inte kommer att innebära någon skuggpåverkan på kringliggande bostäder. Till granskningskedet har planhandlingarna kompletterats med ytterligare illustrationer.

Den bästa placeringen av infarten (rampen) till parkeringshuset är att placera den vid infarten från Stora vägen till Lustigkullavägen för att kunna nyttja nivåskillnaden.

Kommunen ser inte att det är rimligt att ställa krav på att mur skall uppföras med tanke på den planerade handelsrätten, inom plan- och bygglagens ramar.

9. Fastighetsägare till Kosta 1:12

Läget av det planområde för affärsverksamhet vilket detaljplanen visar på känns inte vara riktigt genomtänkt eftersom den planeras ligga en bit från befintliga affärsområdet.

Området kommer att byggas mitt i ett bostadsområde där skola och förskola ligger och trots cykel och gångbanor korsas dagligen intilliggande vägar av barn och ungdomar i olika åldrar.

Byggnationen kommer innebära att trafiken av både privatbilar och tung trafik ökar i bostadsområdet. Vilket också innebär ökad ljud och bullernivå för fastighetsägare i närområdet.

Angående bebyggelse för detaljhandel och besöksnäring ställer jag mig frågande om det är genomförbart att med ett medvetet placering och materialval ska gå att få en 7,6 meter hög, stor byggnad att smälta in i miljön.

Det finns frågor kring hur byggnaden är tänkt att utformas. Mitt hus ligger precis intill den tomtgräns där det planeras byggas. En så hög byggnad skulle innebära direkt insyn i både mitt hus och över hela tomtområdet, vi får sämre utsikt samt att värdet på fastigheten minskar betydligt, vilket känns tråkigt och mindre bra.

Tänker att det borde finnas en bättre plats för byggnationen i anslutning till nuvarande handelsområde som inte påverkar oss fastighetsägare. Ej heller önskvärt med ökad trafik av både privata fordon eller tung trafik.

KOMMUNENS KOMMENTAR:

Befintlig detaljplan tillåter idag två våningar för fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10. Byggnaderna i kvarteret utgörs av villor i 1,5 plan vilket motsvarar den höjd som den nya detaljplanen medger. Inför granskningsskedet har kommunen låtit ta fram illustrationer som bland annat visar volymen på den nya byggnaden i förhållande till befintlig bebyggelse.

Enligt statistik går det att se att fastighetsvärdet sjunker vid anläggande av en större väg i närheten av befintlig bebyggelse. Kommunen gör bedömningen att trafiken i området inte kommer att öka eftersom Lustigkullavägen stängs av för genomfart. Trafiken för på- och avlastning av varor för den nya handelsfastigheten bedöms inte innebära några större skillnader gällande trafikmängd på kringliggande gator. Kommunen har förståelse för oron vid förändringar av närmiljön men kan inte se att fastighetsvärdet skulle komma att förändras på grund av detaljplanens genomförande.

Till granskningsskedet har kommunen prickat mark på fastigheterna Kosta 1:9 och 1:10 vilket innebär att planerad bebyggelse inte kan placeras i direkt närhet till kringliggande bebyggelse med tanke på insyn.

Conny Axelsson
Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Wändesjö
planeringsarkitekt
Vatten och Samhällsteknik AB