



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Detaljplan för del av Lönsboda 44:1

KS/2017:746 214

Lönsboda tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, del av Lönsboda 44:1.

KS/2017:746 214

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

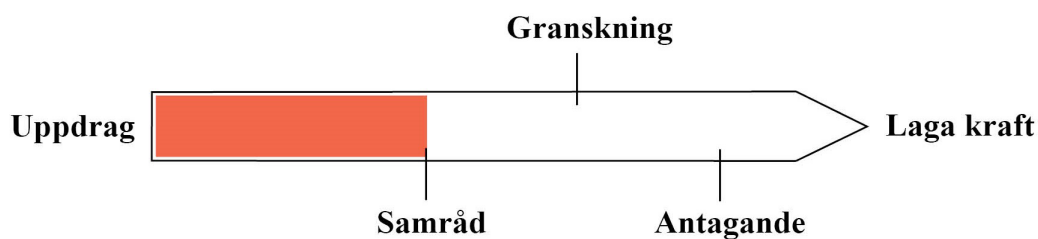
Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Parkgatan 1, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- www.osby.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av Kettil Svensson

Telefon: 0709 318 376

kettil.svensson@osby.se



Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig i nu.

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

SAMMANFATTNING

Med anledning av Osby kommuns behov av nya lokaler för förskolor utreds möjligheterna att bedriva förskola på del av fastigheten Lönsboda 44:1. Planområdet är obebyggt och utgör cirka 11000 kvadratmeter. Gällande planområdets avgränsning är avsikten att ta höjd för eventuella förråd och uthus samt ge viss flexibilitet för byggnadens placering. Planområdet ligger precis norr om befintligt skolområde, Örkenedsskolan.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan tidig höst 2017 har möjligheterna att etablera en ny förskola på del av Lönsboda 44:1 diskuterats. Marken ägs av Osby kommun och är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förskoleverksamhet på del av Lönsboda 44:1. Därför behövs en ny detaljplan för att kunna möjliggöra en ny förskola och försörja Lönsboda med tillräckligt många förskoleplatser. Avsikten är att samla verksamheten till en större förskola istället för att sprida ut den till flera små lokaler.

Planfakta

Planområdet ligger förhållandevis centralt i Lönsboda och omfattar del av Lönsboda 44:1 och utgörs av naturmark. Området avgränsas i alla väderstreck av naturmark/skog med undantag åt söder där Örkeneds skolområde ligger. Strax norr om det utpekade planområdet löper en grusväg in till en gård som kommunen äger. Österut ligger Tosthultsvägen som går in till Lönsboda centrum. Så mycket naturmark som möjligt kommer sparas i planområdet.

Planområdet bedöms ha en stor potential genom sin naturkaraktär och ligger lugnt utan stor inverkan från fordonstrafik. Den nya förskolan behöver cirka 2000-3000 kvadratmeter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Osby's översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar inte ut området eller nämner det i någon större bemärkelse.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet växer fler olika trädslag, i huvudsak björk och gran samt bok. Den lägre vegetationen består främst av blåbärsris och ljung samt småblommor. Vattenföringen är begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Inte heller några sjöar eller annan befintlig vattenföring som kan orsaka översvämning. Ingen översvämningrisk bedöms finnas utifrån kompletterande informationen i kommunens gis-system.



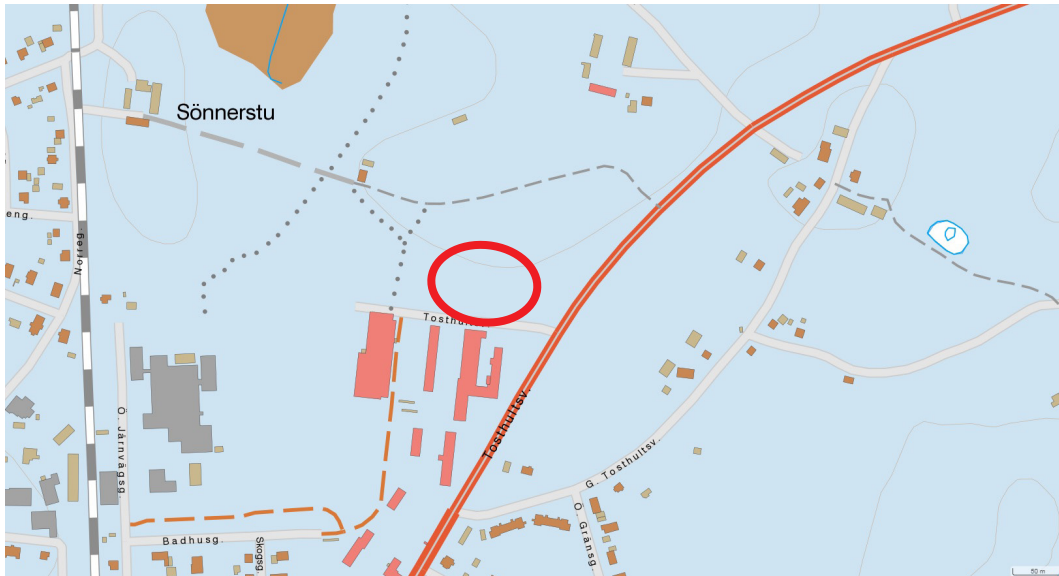
Bild tagen mot sydöst inne på parkeringen i norra delen av befintligt skolområde.



Bild tagen mot nordöst inne på skolområdets parkering. Bilden visar planområdet läge i skogsdungen. Planområdet följer en del av parkeringens sträcka för att i djupled gå in mot skogområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet med omnejd av morän, i blå färg, vilket ger lämpliga grundläggningsförutsättningar. Inga torv eller våtområden ligger i direkt närhet. Avsikten är att göra närmare undersökningar, fast i ett senare skede i planprocessen.



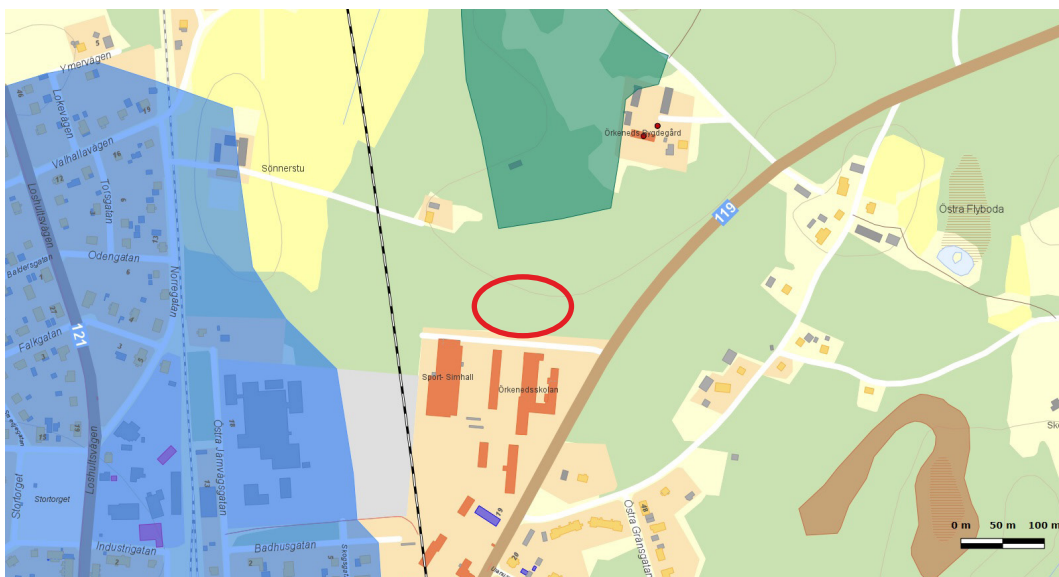
Jordartskarta från SGU visar att planområdet (röd ring) består av morän, blå färg.

Historik och befintlig bebyggelse

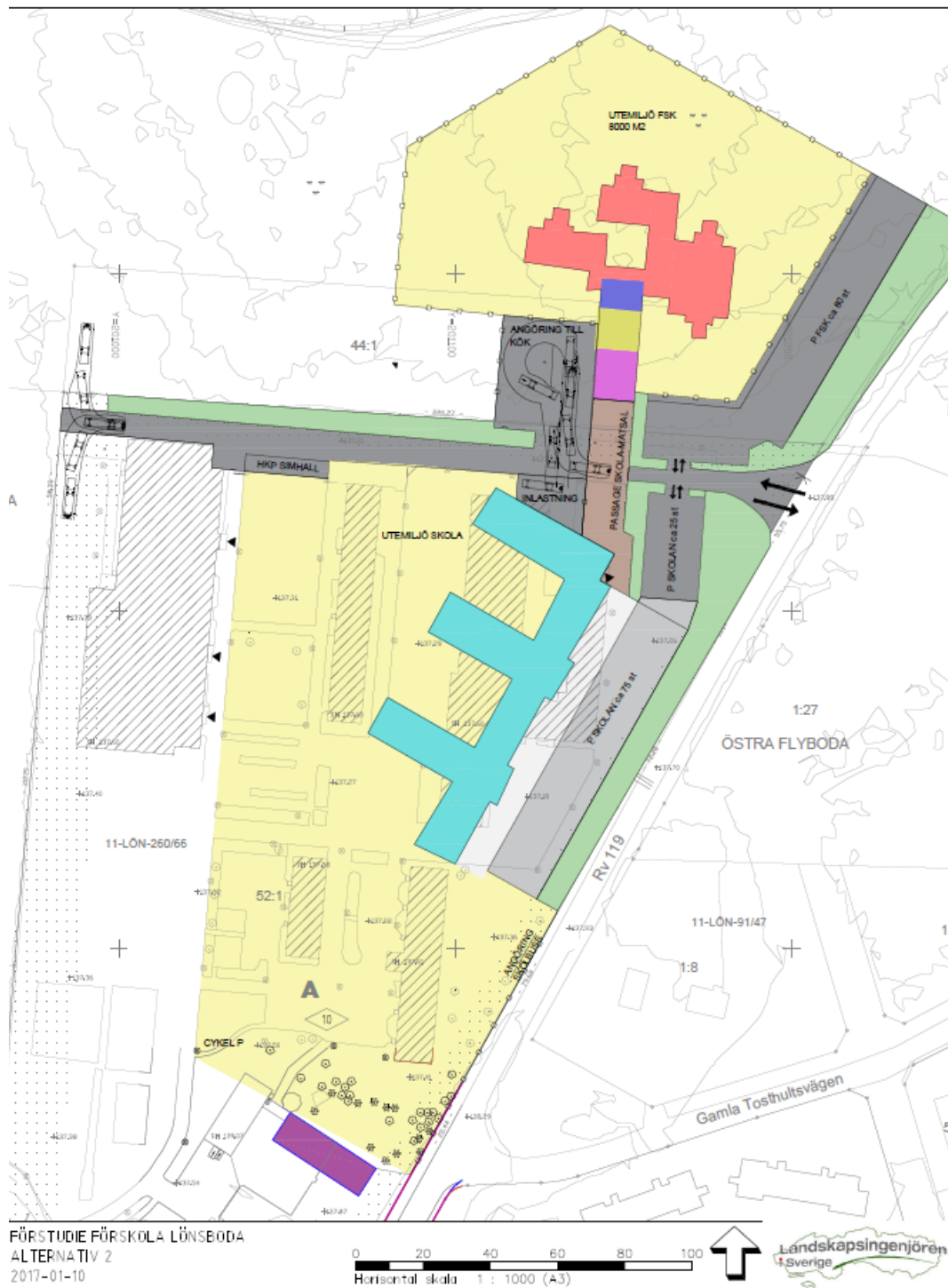
I dagsläget finns inga byggnader belägna inom planområdet. Den huvudsakliga bebyggelsen finns i söder och väster i form av befintligt skolområde och villor.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända bevakningsobjekt i form av bytomter/gårdstomt eller annan kulturhistorisk lämning. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten skall dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Utdrag från kommunens GIS-system (RAÄ fornsök) visar att inga fornlämningar, riksintressen, natur- och kulturmiljövård finns i planområdet (röd ring). Grönt och brunt fält är naturvård (hagmarksskog och lövskog), blått är natur- och kulturmiljövård.



Illustrationsplan över den tänka förskolan samt eventuell skola inom på befintlig skolgård.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas inte medföra något betydande trafikökning utmed Tosthultsvägen då vägen redan används för att komma in till skolområdet.

Ny parkering löses inom planområdet samtidigt som den befintliga parkeringen är stor (200 meter lång) och kan komplettera parkeringsplatserna i området.

Genomfart dagtid när skolan är igång kan eventuellt förbjudas och stängas av med ett fysiskt hinder i form av pollare som kan sänkas ner efter skoltid.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken behöver ändras så att den kan brukas för förskoleverksamhet, samtidigt som planområdets kvalitéer gällande grönytor ska bevaras och användas så effektivt som möjligt.

Teknisk försörjning

Försörjningen består av avlopp, fiber, vatten, tele, uppvärmning (sannolikt bergvärme) samt dagvattenhantering. Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp men tangerar området för vatten- och avlopp. VA dras in från befintlig verksamhet till den nya förskolan. Verksamhetsområdet för VA kan utökas till planområdet.

Dagvattnet hanteras med nya brunnar och påkoppling till befintligt system.

För elledning i mark får byggnad eller någon annan anläggning inte utan ledningsägarens (E.ON) medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll blir svårt att genomföra.

Hälsa och säkerhet

Närmsta väg till planområdet är Tosthultsvägen.

Enligt Trafikverkets mätningar från 2017-02-02-2017-02-03 passerar 824 fordon. Under perioden 2017-02-03-2017-02-06 passerade 2349 fordon vilket ger knappt 800 stycken per dygn. Fordonstrafiken är förhållandevis låg och förskolan placeras cirka 70 meter från Tosthultsvägen. Enligt Tyréns app roadnoise skapas en ljudnivå på 54 dBA ekvivalent ljudnivå vilket bedöms som rimligt. Naturliga bullerdämpning skapas även av skogen och ger därför en lägre ljudnivå än vad den teoretisk ljudnivå anger. Närmare bullerundersökningar kommer göras fast i ett senare skede. För att avgränsa planområdet kommer ett staket/plank resas runt förskolan för att avgränsa platsen gentemot naturmarken runt omkring. Marken har inte använts till något tidigare, med undantag för skogsavverkning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är 15 år från att planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är kommunägd.

Om en fastighetsförändring avses göras kommer en ansökan skickas till Lantmäteriet av kommunen. Möjligheter att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförättning. Vid planområdet finns äldre tomtindelningar som idag gäller som fastighetsindelingsbestämmelse. Dessa upphävs när förslag till detaljplan ersätter den gällande detaljplanen.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen första halvåret 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet ägs av Osby kommun.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark).

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts av driftbolaget SBVT.

Avtal

Inga avtal avses upprättas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmäteriförättningar om inte någon annan tar på sig kostnaden. Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmäteriförättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

Ledningsrätt

För vissa ledningar av allmän karaktär kan ledningsrätt tillskapas. Denna rättighet innebär att den som vill dra fram en ledning har rätt att göra så inom någon annans fastighet. Rättigheten belastar därmed en fastighet.

En sådan ledningsrätt tillskapas vid lantmåteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen.

Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av kommunen. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Markradonmätning har utförts och redovisas i Osby kommuns geografiska informationssystem. Undersökningen visar på att planområdet är beläget där radonhalten ligger på 25-40 kBq/m³. Bedömningen är att särskilda åtgärder krävs för denna nivå.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-01-24

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA