



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Samrådshandling

Ny detaljplan för del av Osby 193:1 och del av Barnvagnen 1 samt
Spånten 4

SBN/2021:7

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län

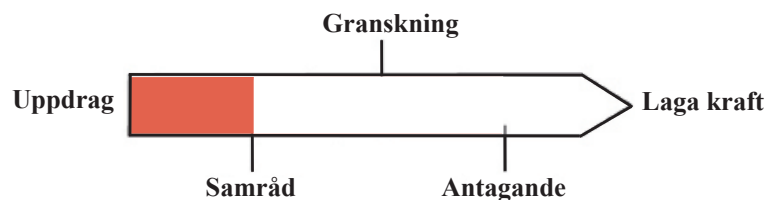


Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött.

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, 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
Dagvattenutredning
Miljöteknisk undersökning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och eventuell 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

Osby kommuns ishall är sedan flera år tillbaka i undermåligt skick med behov av ny lokal. Avsikten är därför att riva den befintliga hallen och bygga en ny i samma område. Planområdet ligger centralt i Osby tätort och utgörs av hela idrottsområdet samt ytterligare ytor runt idrottsplatsen som inte används.

INLEDNING

Bakgrund

Skicket på Osby ishall och eventuella åtgärder har diskuterats i ett flertal år och vad som är lämpligast att göra. Beslut är taget om att bygga en ny ishall, istället för att renovera den befintliga.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för idrottsändamål och besöksanläggningar för att uppföra en ny ishall. Syftet är även att möjliggöra vidare utbyggnad av idrottsområdet i framtiden.

Planfakta

Planområdet ligger i de centrala delarna av Osby och utgörs till största delen av befintligt idrottsområde med fotbollsplaner, konstgräsplan, paddelhall, tennisbanor och ishall. Området avgränsas huvudsakligen i väst av befintligt verksamhets- och företagsområde och i öst av villafastigheter samt Ekbackens gymnasieskola.

I söder och norr finns främst villafastigheter.

Huvudgatan till planområdet är Södra Portgatan som också omgärdas av Idrottsgatan, Klövervägen och till viss del industrigatan i västra delen av planområdet. Planområdet bedöms ha god potential genom sitt centrala läge och redan befintliga idrottsområde.

En del av Barnvagnen 1 har även köpts in för att möjliggöra ett större planområde med idrottsverksamhet i framtiden.


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

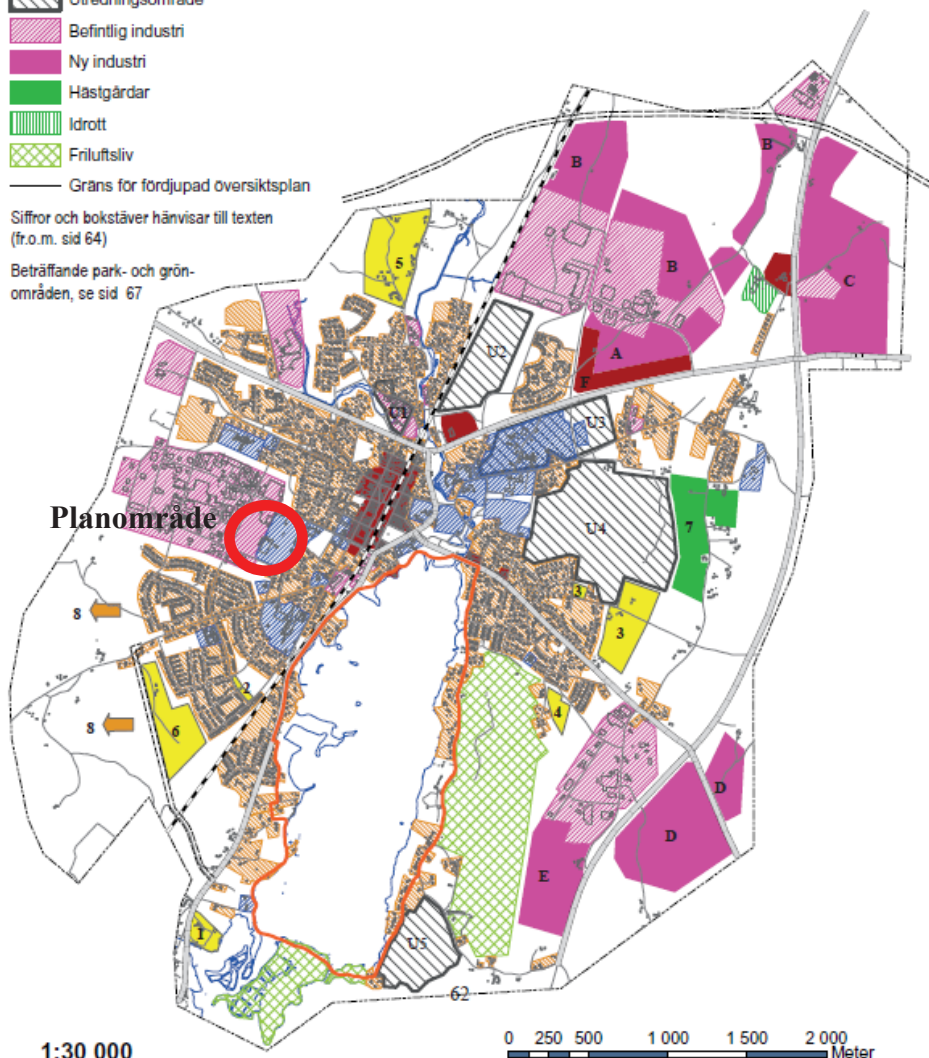
Översiktsplaner

Osby's översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar ut planområdet som offentliga byggnaden. Del av Barnvagnen 1 som har köpts in anges som befintligt industri. Ytan är däremot inte ianspråktagen och utgörs av naturmark.

Bedömningen är att detaljplaneförslaget följer översiktsplanen med undantag för en mindre del som är utpekad som befintlig industri, men som i praktiken inte är ianspråktagen för industriverksamhet.

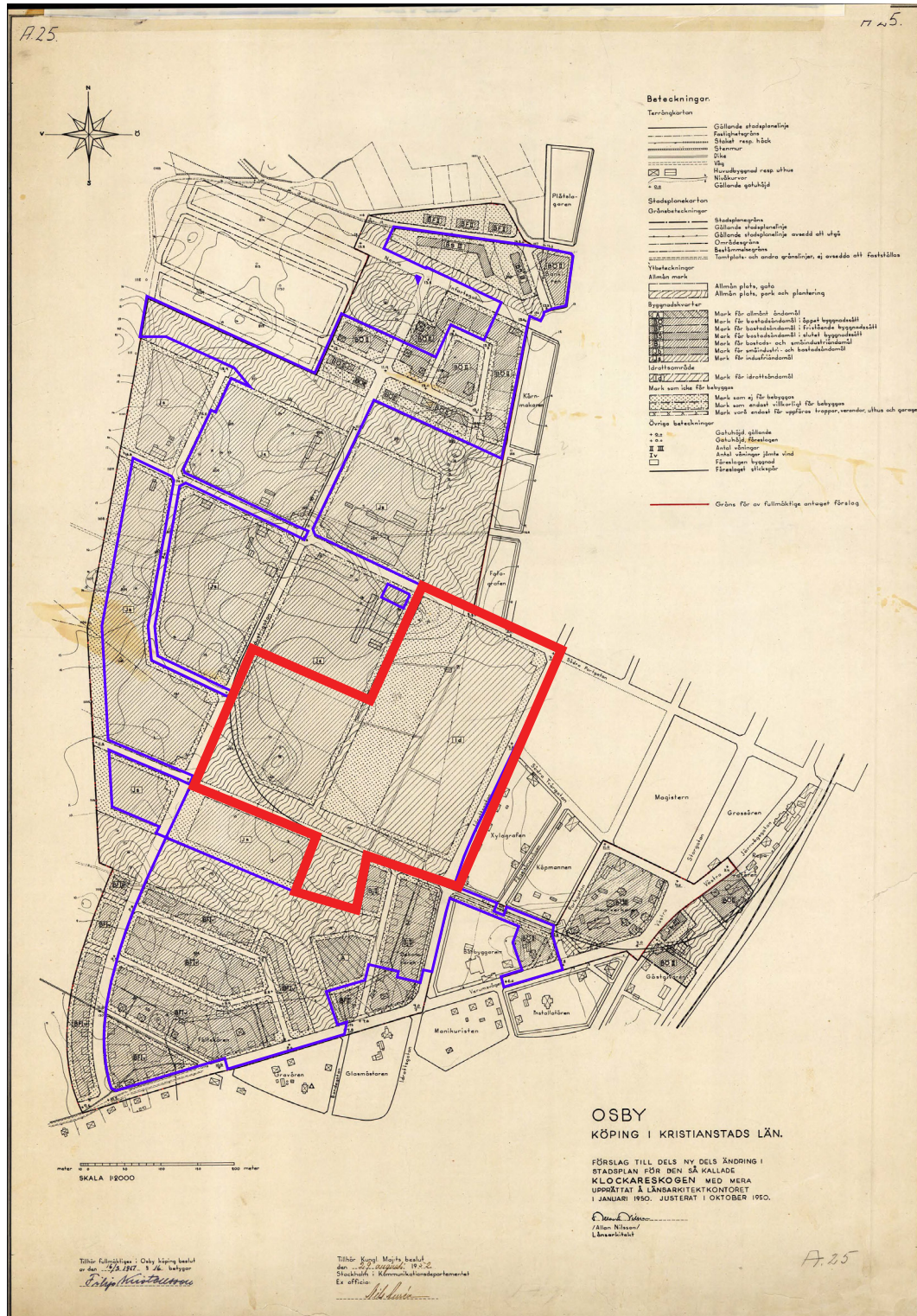
Fördjupad översiktsplan Osby

-  Gång-cykel väg Osbysjön runt
 -  Framtida viktig väg
 -  Handel - centrum
 -  Allmänna byggnader
 -  Befintliga bostäder
 -  Nya bostäder
 -  Bostäder utveckling
 -  Utredningsområde
 -  Befintlig industri
 -  Ny industri
 -  Hästgårdar
 -  Idrott
 -  Fritidsliv
 -  Gräns för fördjupad översiktsplan
- Siffror och bokstäver hänvisar till texten (fr.o.m. sid 64)
- Beträffande park- och grönområden, se sid 67



Detaljplaner

En gällande stadsplan finns för planområdet och är laga kraftvunnen 1952-08-29. Planområdet som ny detaljplan föreslås gällande anges som idrottsändamål och en mindre bit som industriändamål (södra delen av Barnvagnen 1).



Gällande plan för Örkeneds skolområde i Lönsboda. Förslag till ny detaljplan markerat i rött.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande. Några andra projekt pågår inte i närheten av planförslaget.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan antagen 2018-09-03 pekar inte ut planområdet i någon bevarandebemärkelse.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 4 kap 34 § PBL krävs att en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap miljöbalken ska redovisas enligt 33 § första stycket 4. Detta gäller i fråga om miljökonsekvenserna som har det innehåll som anges i 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Idrottsändamål används i huvudsak vid planläggningen.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

Inom den del av planområdet som omfattas av Barnvagnen växer olika trädslag, i huvudsak björk och ek. Den lägre vegetationen består främst av blåbärsris och ljung. Vattenföringen är begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Övriga delar består av anlagda idrottsytor med tennisbanor och fotbollsplaner, paddelhall och befintlig ishall.

Geotekniska förhållanden

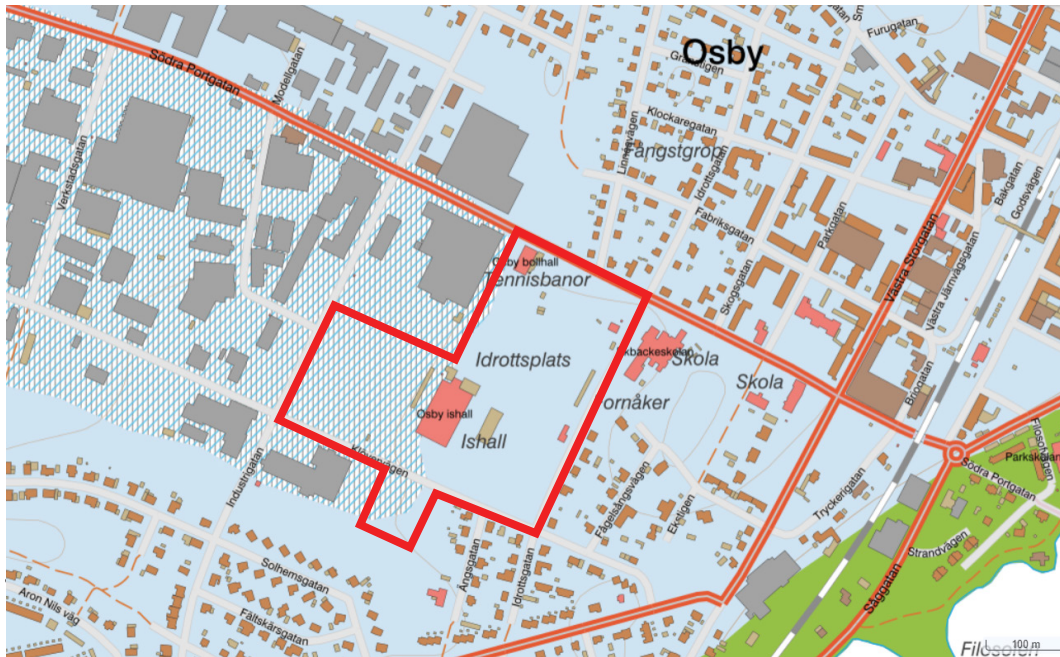
Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet med omnejd av morän, i blå färg, vilket ger lämpliga grundläggningsförutsättningar. Streckat område anger mark som är uppfyllt Inga torv eller sankna områden ligger i direkt närhet.

Sedan tidigare har provgröpar och geotekniska undersökningar gjorts.

Stora delar av området består av morän och i viss utsträckning fyllnadsmassor.

Grundvattennivån är uppmätt till cirka 1,3 - 3,4 meter under jordytan.

Inga närmare åtgärder bedöms behövas.



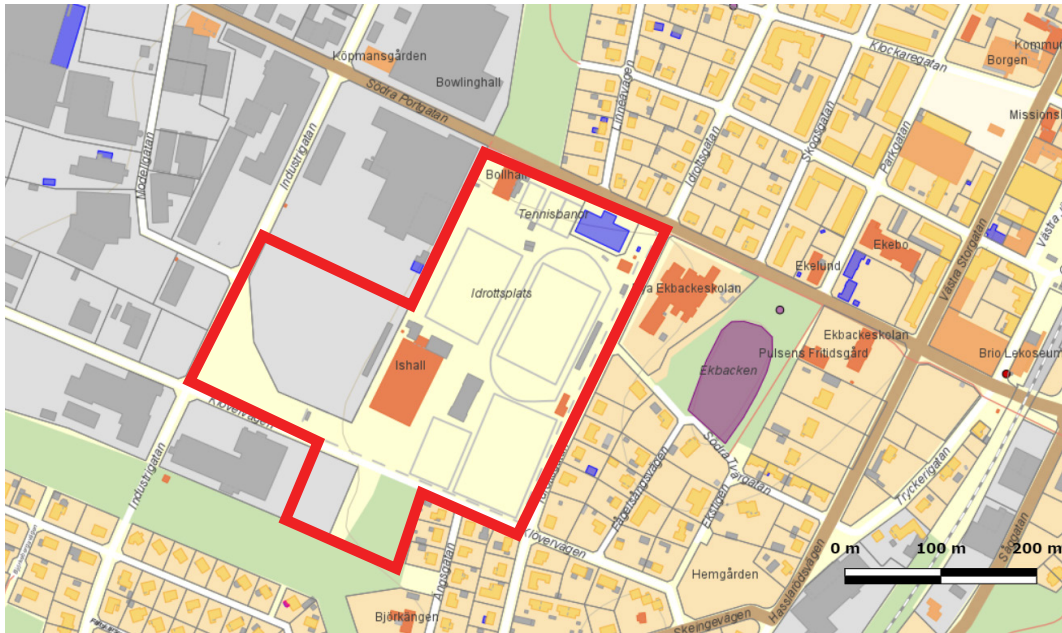
jordartskarta från SGU visar att planområdet (röd markering) består av morän, blå färg.

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 ska dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Utdrag från kommunens GIS-system (RAÅ fornsök) visar att inga fornlämningar, riksintressen, natur- och kulturmiljövård finns i planområdet (röd markering). Det lila fältet strax öster om planområdet är fossil åkermark och ligger öster om Ekbäckeskolan.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas medföra viss trafikökning utmed främst Klövervägen, då vägen redan används för att komma in till större delen av idrottsområdet med bland annat nuvarande ishall. Klövervägen kommer även minskas ner, alternativt stängas av för att skapa en lugn torgyta mellan idrottsverksamheten och den nya parkeringen på andra sidan Klövervägen (södra sidan). Ny parkering löses därmed inom planområdet. Ett naturområde finns med i planen som innebär att befintligt naturområde i sydöst bevaras och skapar en buffert mellan villafastigheterna och den tänkta parkeringsplatsen.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras så att den kan brukas för indrottsändamål eftersom befintlig ishall ligger på prickmark, samtidigt som planområdets kvalitéer gällande grönytor ska bevaras och användas så effektivt som möjligt.



Illustrationsplan över det tänkta förslaget med ny ishall.

Teknisk försörjning

Försörjningen består av vatten- och avlopp, el, fiber med mera. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. VA dras in från befintlig verksamhet till den nya ishallen och eventuellt framtida lokaler. Dagvattnet hanteras med dagvattenmagasin och befintligt ledningsystem.

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. När det gäller transformatorstationer ska dessa placeras minst 5 meter från närmsta brännbara byggnadsdel, vilket är av stor vikt.

Hälsa och säkerhet

Den huvudsakliga vägen till ishallen är Klövervägen och för den norra delen av idrottsområde, med paddelhall och tennisbanor, används främst Södra Portgatan. Enligt kommunens mätningar, utförda 2021-06-08 under 1 veckas tid, har Södra Portgatan en dygnstrafik på 2404 fordon och Klövervägen 475.

Utifrån ändamålet som föreslås i detaljplaneförslaget bedöms inte trafiksituationen försämrats eller trafikmängden öka nämnvärt.

För den del av Barnvagnen 1 som planeras och som kommunen köpt in, har en miljöteknisk undersökning tagits fram.

Den miljötekniska undersökningen har visat på avfallsblandade fyllnadsmassor med en volym om ca 6 900 kubikmeter finns inom fastigheten.

Massorna innehåller förorenande ämnen medan grundvattnet i huvudsak visar låga föroreningsnivåer. Utförd riskbedömning har gjorts och visar att påträffade föroreningar inte utgör en risk för människors hälsa som kan anses vara oacceptabel. Inte heller grundvatten eller ytvatten riskerar att påverkas negativt. Tungmetaller har påträffats som kan föranleda risk för markmiljöns funktion, dock anses markekosystemen ha utvecklats och anpassats till de aktuella massorna och ett behov av efterbehandling bedöms därför inte föreligger. Åtgärdsutredningen visar att avfall bör hanteras i så liten utsträckning som möjligt vid anläggandet av idrottsanläggningen. Avfallet medför endast en mycket liten miljöpåverkan där det ligger men kan medföra stora miljömässiga effekter om det schakts ur och transporteras bort för omhändertagande. Mängden avfallsblandade massor inom området för den planerade ishallen är dock relativt litet och bör schakts ur vid anläggandet av byggnaden. Återgården läggs in i förslag till detaljplan som en planbestämmelse.

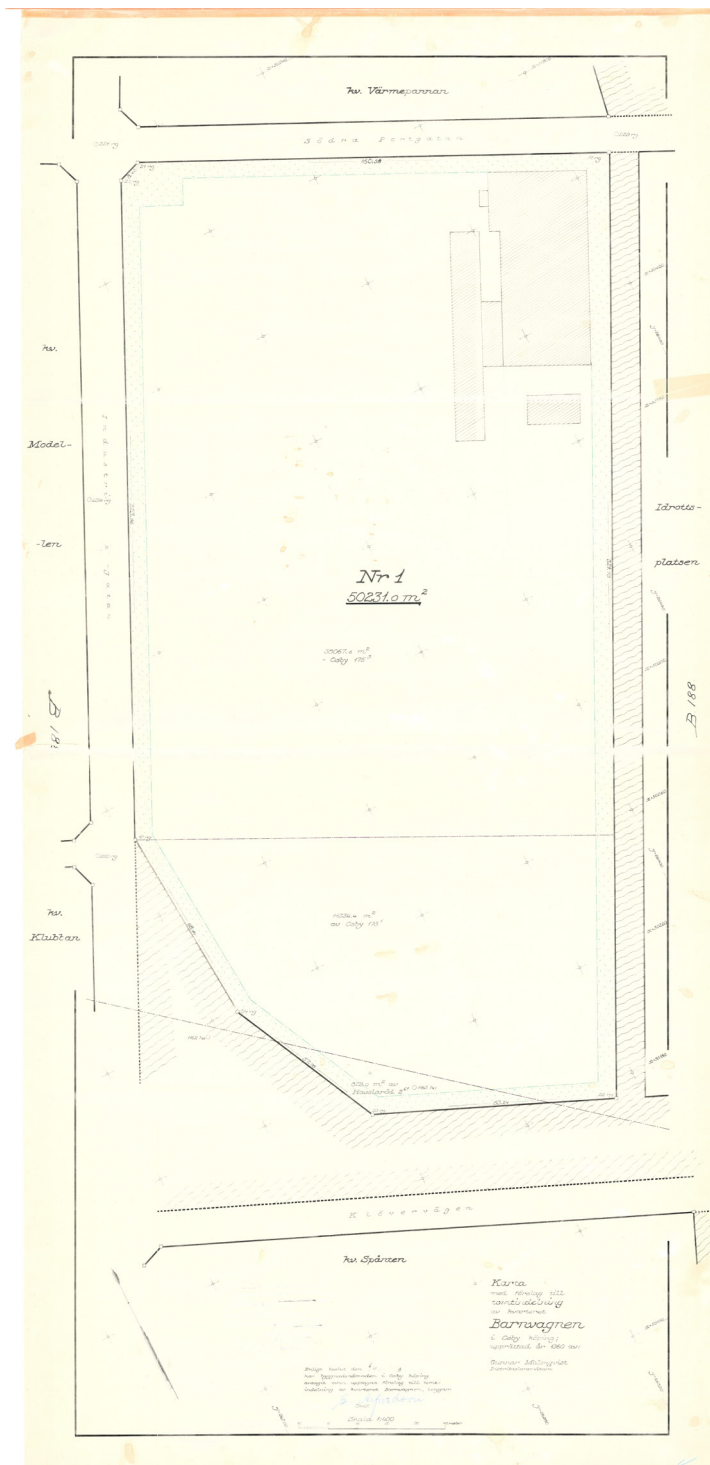
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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. Detta bedöms dock inte behövas.

En äldre tomtindelning (1163K-B188) finns som berörs av förslag till detaljplan. Tomtindelningen gäller för Barnvagnen 1 och genom förslag till ny detaljplan.



Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900)

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen andra halvåret 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet ägs av Osby kommun.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark (kommunen).

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark et cetera). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts av VA-bolaget SBVT.

Avtal

Inga avtal avses upprättas.

Fastighetsbildning

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmäteriförättningar.

Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmäteriförättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning. Dessa frågor behandlas i ett senare skede.

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 lantmäteriförättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet i nuläget.

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 10-25 kBq/m³. Bedömningen är att inga särskilda åtgärder krävs för denna nivå.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2021-07-09

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA