



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling

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.

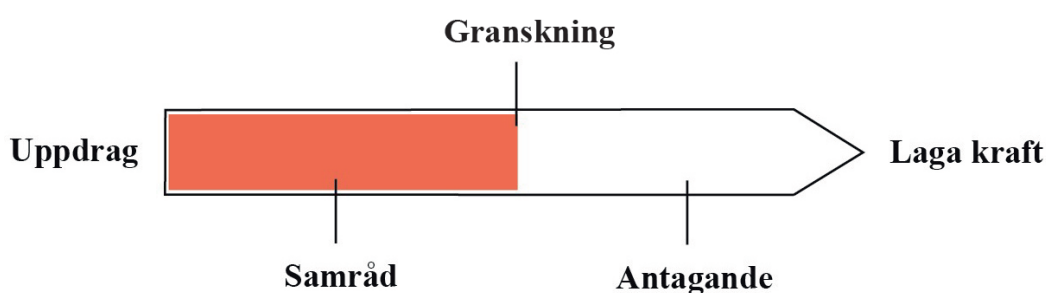
KS/2017:746 214

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 Kettel Svensson
Telefon: 0709 318 376
kettel.svensson@osby.se



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

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
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.

Från ett kommunövergripande perspektiv bedöms planområdet som lämplig eftersom det ligger i anslutning till befintlig verksamhet. Större möjlighet finns att nyttja naturmarken för barnen och de mer centrala delarna i Lönsboda kan istället användas för bostäder. Kommunen har ett behov av att samla skol- och förskoleverksamhet för att skapa bättre samverkans effekter, istället för att ha mindre enheter utspridda i kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

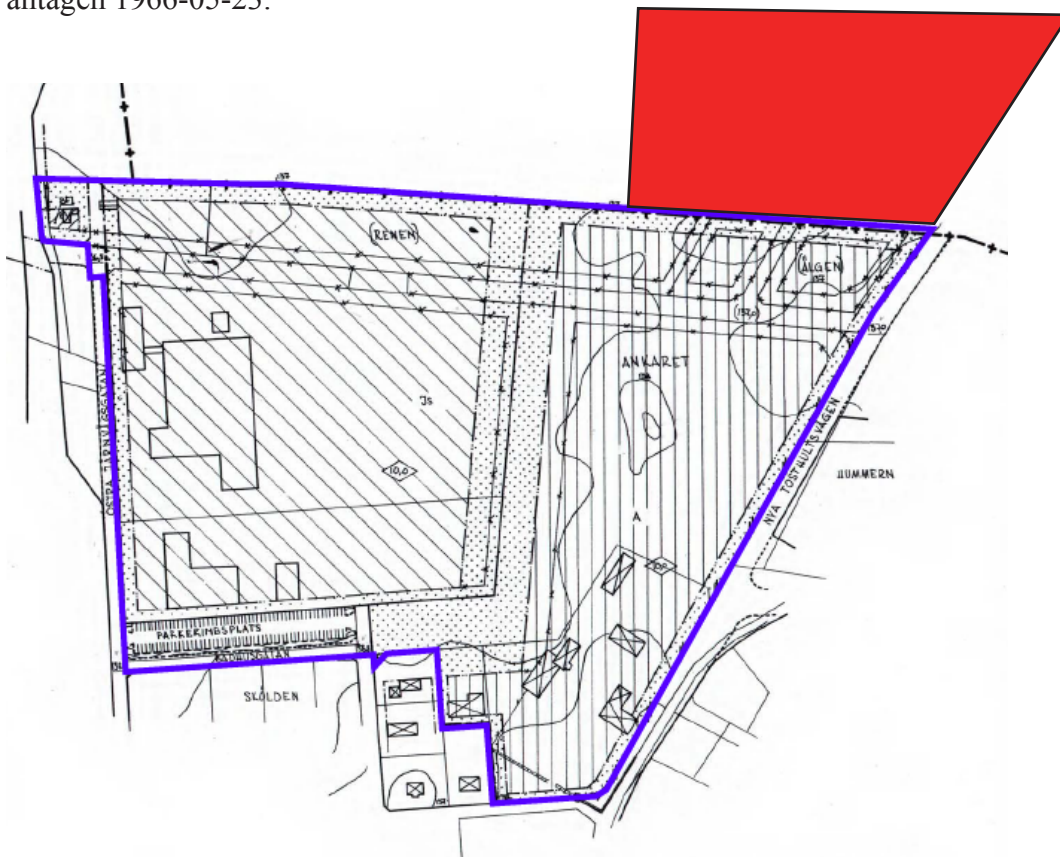
Översiktsplaner

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

Detaljplaner

Ingen gällande detaljplan finns för det utpekade planområdet.

Örkeneds skolområde är planlagt som allmänt ändamål enligt nedan detaljplan antagen 1966-05-23.



Gällande plan för Örkenedsskolan i Lönsboda i relation till förslag till detaljplan, illustrerat i rött på ett ungefär. Östra delen av planen är platsen där befintlig skola ligger. Norr om planen är marken inte detaljplanlagd och det är där den nya förskolan föreslås.

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 i maj 2014 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 en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap. miljöbalken, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms medföra detaljplanens genomförande med avseende på byggnadens syfte och storlek.

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. Fyra provgropar har grävts som alla visar på i princip liknande förhållanden. Rödaktig matjord de första 30-40 centimetrarna som övergår i grövre material i form av större stenar. Provgrop 4 saknade dock grövre material i botten och innehöll större andel grusliknande material än de övriga groparna. Alla provgropar gjordes cirka 1,5 meter djupa och inget vatten trängde upp under grävprocessen. En mer ingående undersökning görs senare i processen.



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



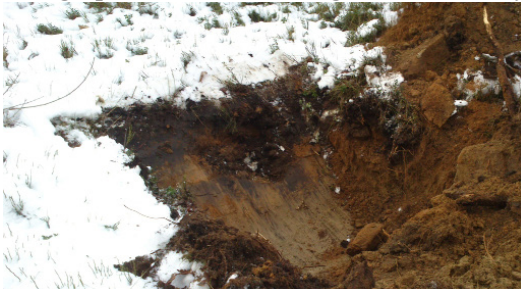
Ortofoto över var provgroparna är gjorda. Parkering och Örkened syns precis söderut.



Provgrop 1 med rödaktig matjord i översta jordlagret och en del större stenar.



Provgrop 2 som innehöll något mer lera än första provgropen.



Provgrop 3 utan större skillnader från de övriga provgroparna.



Provgrop 4 . Några decimeter djup i detta skede.



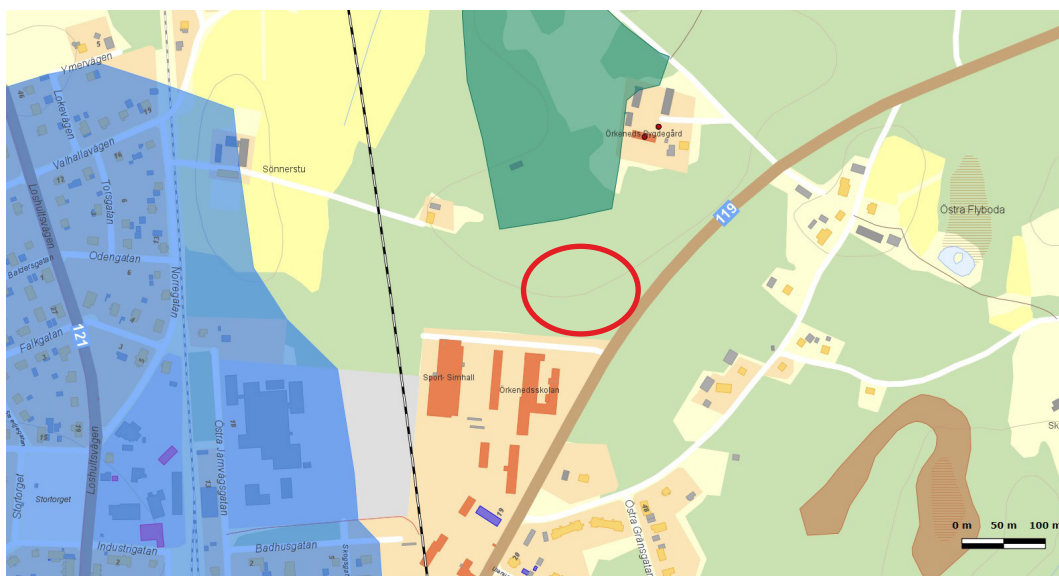
Provgrop 4. Bilden visar schaktbotten utan större stenar.

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.



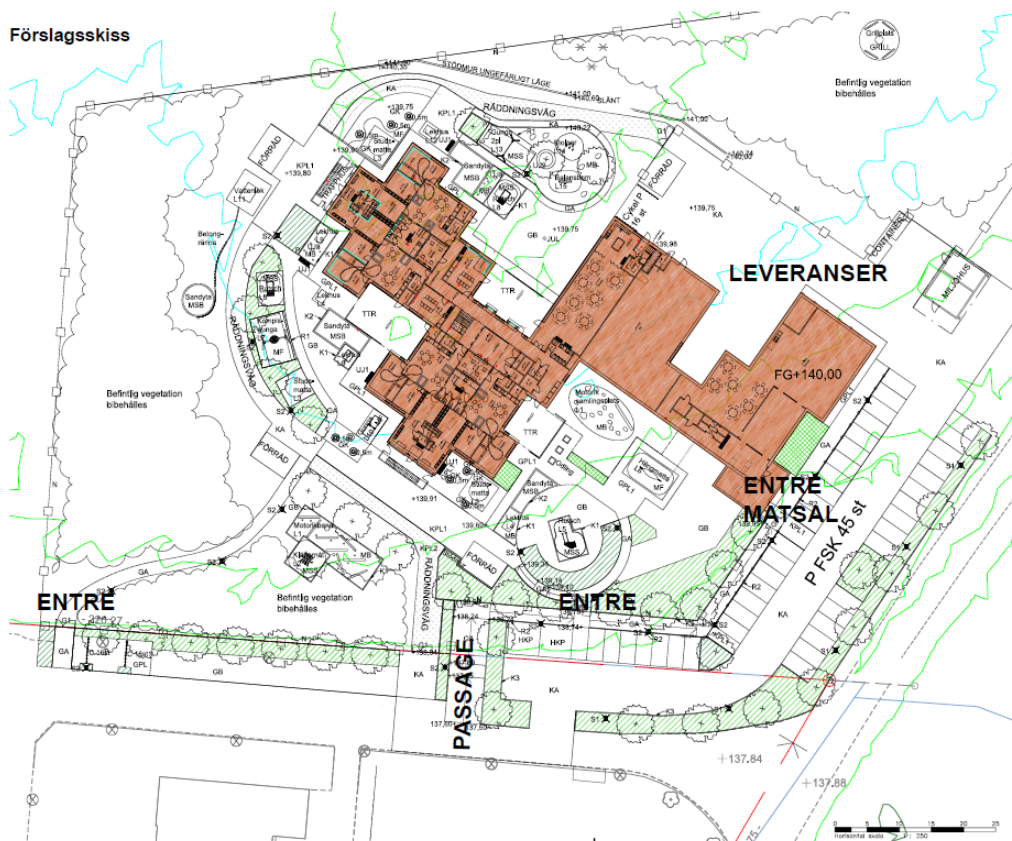
Utdrag från kommunens GIS-system (RAÄ försök) visar att inga fornlämningar, riksintressen, natur- och kulturmiljövård finns i planområdet (röd ring). Grönt och brunt fält är naturvård (hagmarksskog och lövskog), blått är natur- och kulturmiljövård.

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.

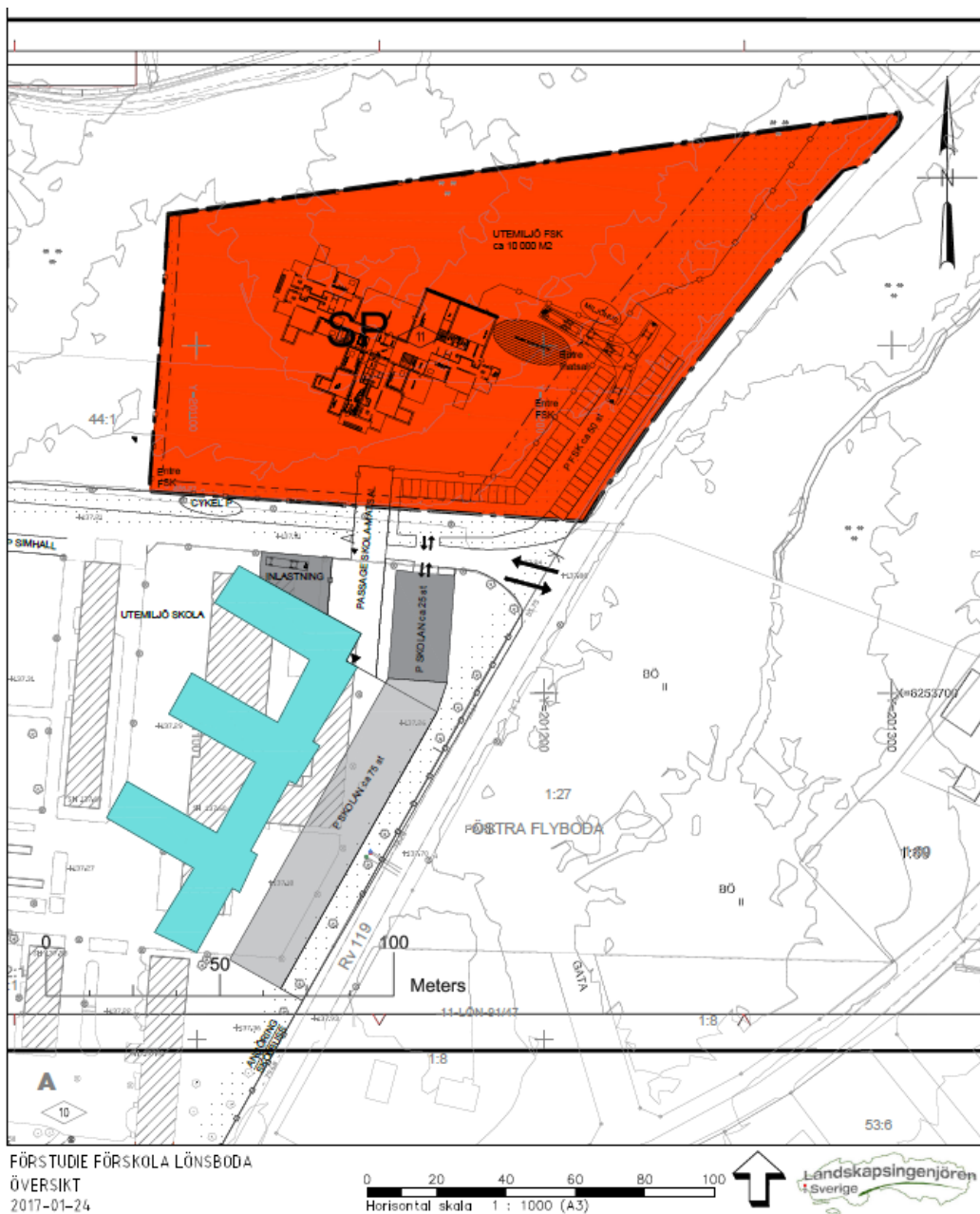
Genomfart dagtid när skolan är igång kan förbjudas och stängas av med ett fysiskt hinder i form av pollare som kan sänkas ner efter skoltid. Pollarna kan också sänkas ner dagtid vid transporter till förskolan och av personer med funktionsvariationer. Den huvudsakliga vägen till planområdet för oskyddade trafikanter sker från söder. Gångvägar finns upp genom befintligt skolområde och en förbindelse över parkeringen till den nya förskolan kommer anordnas.



Illustrationsplan över den tänkta förskolan och utemiljön i det senaste illustrationsskedet. Den exakta utformningen på förskolan kan dock ändras senare.

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.



En illustration av den tänkta förskolan, placerad i förslag till detaljplan för att få en uppfattning om förhållandena.

Teknisk försörjning

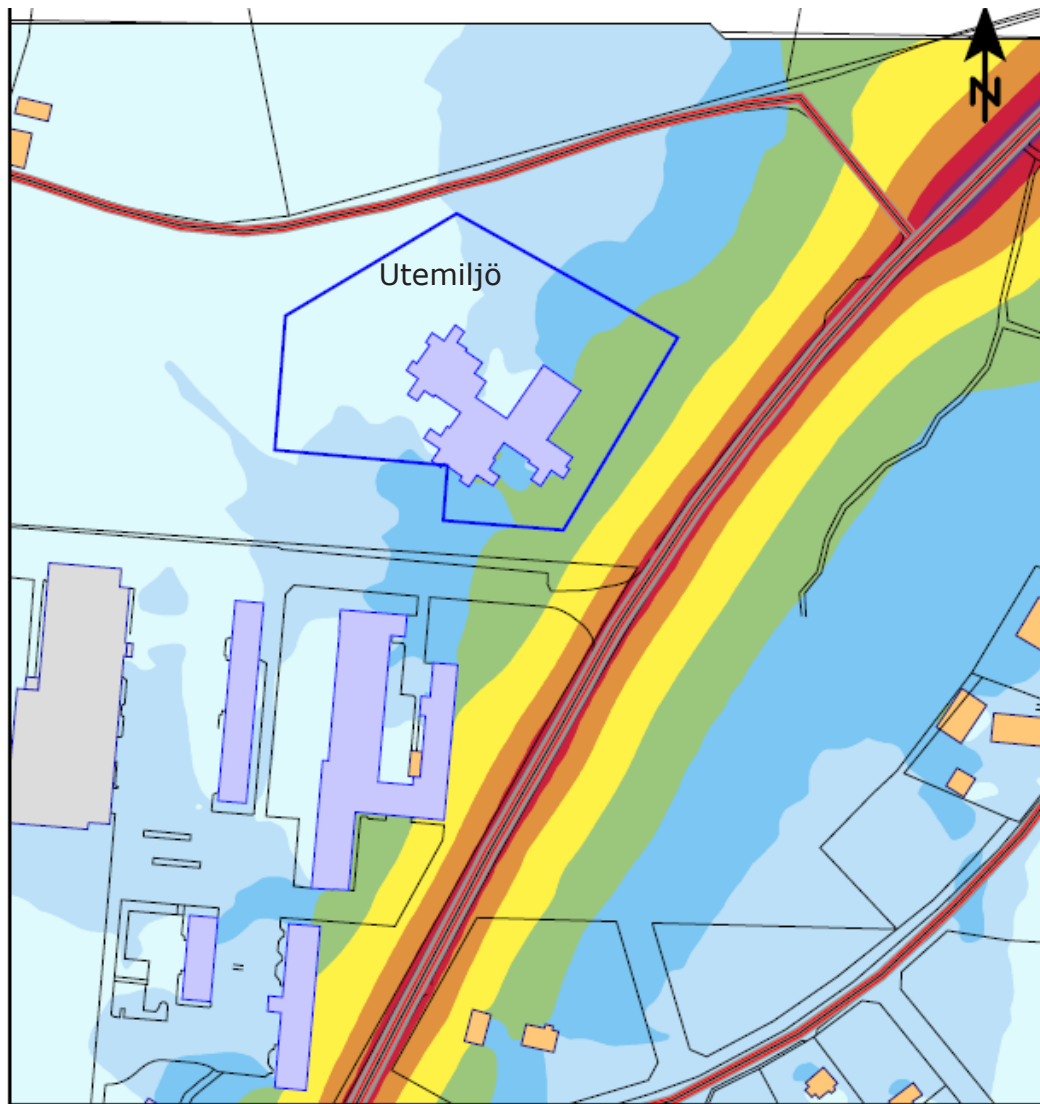
Försörjningen består av avlopp, fiber, vatten, tele, uppvärmning (sannolikt bergvärme) samt dagvattenhantering. Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp men tangerar området för vatten- och avlopp. VA dras in från befintlig verksamhet till den nya förskolan. Verksamhetsområdet för VA kommer 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. När det gäller transformatorstationer ska dessa placeras minst 5 meter från närmsta brännbara byggnadsdel, vilket är av stor vikt.

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. En närmare bullerutredning har genomförts av Tyréns (visas på nästa sida) och visar att ingen bullerproblematik förekommer. Förskolans fasad är riktad rakt mot väg 119 och berörs av den gröna zonen som ligger i spannet 45-50 dB(A) för utemiljön. I stort sett hela byggnaden ligger i zonen 45 dB(A) eller lägre för utemiljön.

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.



Teckenförklaring

- Emissionslinje
- Vägyta
- Bostäder
- Övriga byggnader
- Skola/förskola
- Förskolegård

Ekvivalentnivå
dB(A)
1,5 m över mark
inkl fasadreflexer

<= 35	<= 40	<= 45	<= 50	<= 55	<= 60	<= 65

Uppdragsnummer: 284596

Trafikbullerutredning
Lönsboda 44:1 Ny förskola
Utredningsalternativ
Trafik 2040



Isbergs gata 15
205 19 Malmö
010-452 20 00

Skala 1:2000



2018-02-13

Uppdragsansvarig: AK Ekström

Tyréns illustration över ljudnivåerna i området. Den blå ramen runt kommande förskola representerar utemiljön.

Lokaliseringen av förskolan bedöms som rimlig med hänsyn till hälsa och säkerhet. Byggrätt skapas en bit en på kommunens mark och parkering är tänkt att förläggas längs väg 119. En säker trafiklösning skapas inne på kommunens mark för att bilister ska kunna ta sig till parkeringsplatserna på ett lämpligt vis.

I materialvalet för skolans utemiljö bör fallskyddsgummi, konstgräs et cetera undvikas och noga värderas på grund av osäkra förutsättning gällande frånsläpplighet av exempelvis mikroplaster.

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. Inga äldre tomtindelningar finns som berörs av förslag till detaljplan.

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.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA 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. Möjligen integreras förskolemarken in i befintlig skolfastighet.

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 25-40 kBq/m³. Bedömningen är att inga särskilda åtgärder krävs för denna nivå. Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon om det önskas vid bygget, såsom radonslang. Det är dock inga tekniska lösningar som regleras i planhandlingarna. Markradonprover kommer tas lokalt.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-03-28

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA