



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Granskningshandling

Detaljplan för del av Killeberg 1:1, 3:39 och 3:40

Dnr SBN/2019:181

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



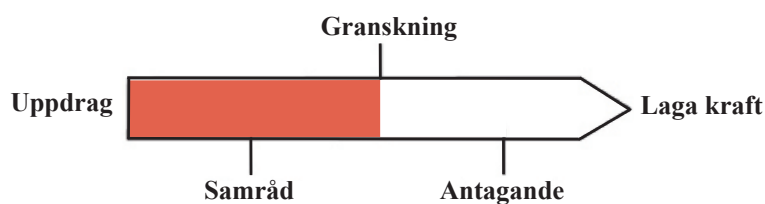
*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, del av Killeberg 1:1,
3:39 och 3:40.*

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- www.osby.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av Kertil Svensson
Telefon: 0709 318 376
kertil.svensson@osby.se



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

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar exempelvis organisatoriska och ekonomiska åtgärder som behövs för detaljplanens genomförande.

SAMMANFATTNING

Främst under 2018/2019 har diskussionerna först om behovet att bygga ny förskola, skola samt sporthall i Killeberg. Planområdet ligger precis väster om idrottsplatsen och omfattar ett skogsområde samt ett kalhygge. Ytan är cirka 5 hektar stor. Avsikten är att använda platsen till kommunal service i form av skolverksamhet och även en sporthall. I den fördjupade översiktsplanen för Killeberg-Loshult är det aktuella planområdet utpekade som utveckling för bostäder och service. Översiktsplanen för Osby kommun, antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige, pekar ut området mer övergripande som bostadsområde.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan en tid tillbaka har en placering av skola, förskola och sporthall i Killeberg diskuterats. Eftersom den aktuella platsen bara till viss del är detaljplanerad behöver en ny detaljplan tas fram. Planarbetet som bedrevs tidigare i form av den fördjupade översiktsplanen för Killeberg-Loshult, pekar ut planområdet som framtida användning för service och bostäder.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra skolverksamhet i kombination med idrottsändamål.

Planfakta

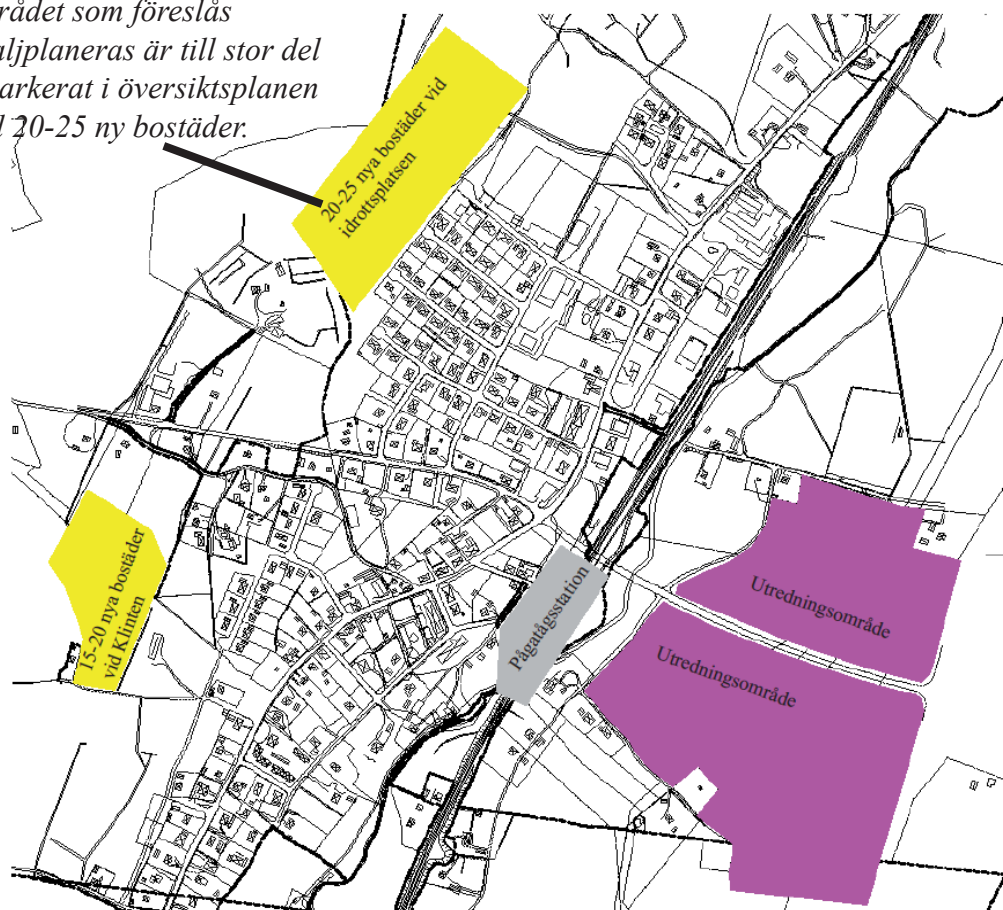
Planområdet ligger relativt centralt i Killeberg tätort och omfattar del av Killeberg 1:1, 3:39 och 3:40. Ytan är cirka 5 hektar stort. Avgränsningen har gjorts utifrån hur mycket mark som bedöms vara rimligt att använda, både för skolgårdar samt byggnation av skolan och förskolan samt sporthall. Området avgränsas i öst av Killbergs idrottsplats med fotbollsplaner samt tennisbana. I söder finns främst skogsmark men också villabebyggelse. Väster och norr om planområdet ligger privata markägare. Större delen av planområdet med omnejd är relativt kuperat med en höjdrygg i mitten av planområdet. I planförslaget föreslås skola och idrottsändamål. En mindre förskola innefattas också i planområdet. Förskolans verksamhet kommer avslutas och planeras istället i de nya lokalerna. Ett elljusspår ligger inom detaljplaneområdet och kommer bevaras. Sträckningen kan dock komma att behöva ändras en kortare bit.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

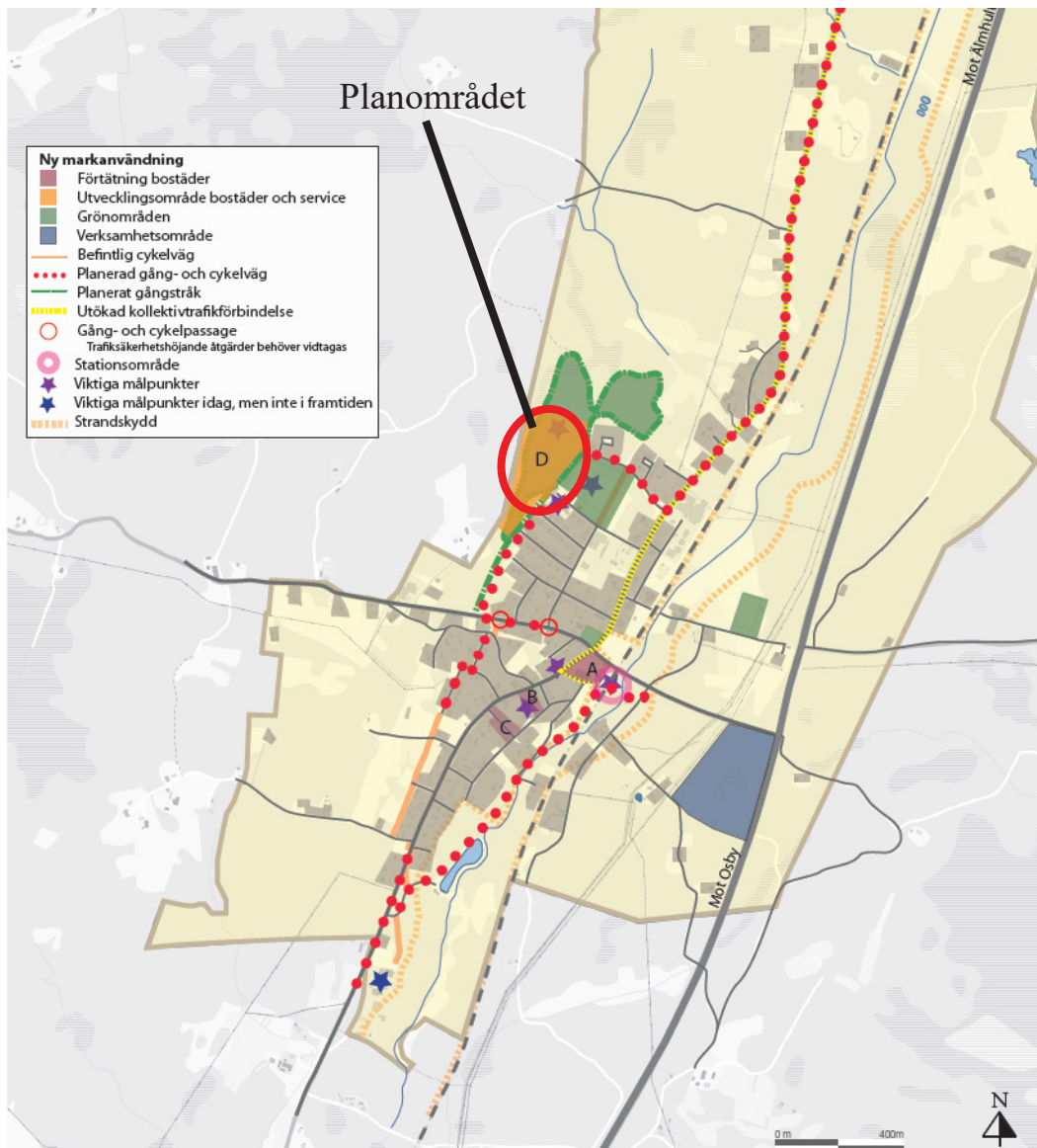
Enligt översiktsplanen (antagen 2010-11-29) pekas planområdet ut som mark för framtida bostäder, cirka 20-25 nya villor (Osby kommun 2010, sid 73). Området i översiktsplanen sträcker sig dock längre söderut än vad som förelås omfattas i förslag till detaljplan.

Området som föreslås detaljplaneras är till stor del utmarkerat i översiktsplanen med 20-25 nya bostäder.



Karta från översiktsplanen med det aktuella planområdet.

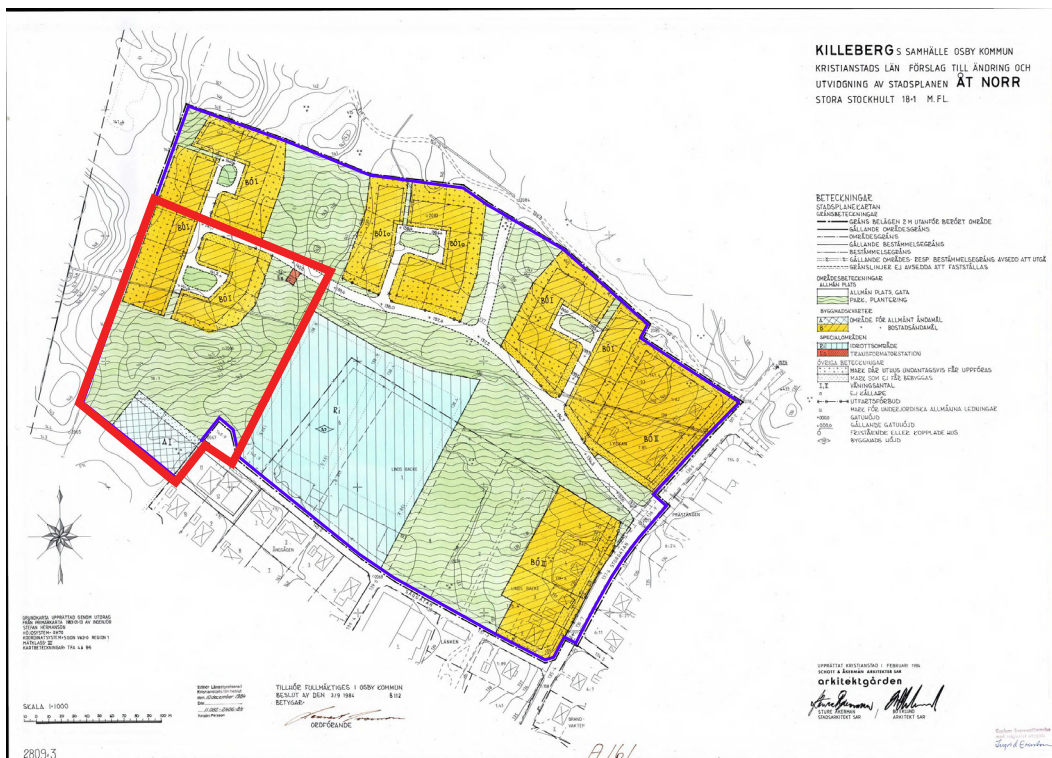
Bedömningen är att förslag till detaljplan med skola inte stämmer överens med översiktsplanen. Däremot stämmer detaljplaneförslaget förhållandevis väl in på den fördjupade och mer detaljerad översiktsplanen eftersom även service anges för området (Osby kommun 2016, sid 46).



Karta från den fördjupade översiktsplanen över Killeberg-Loshult. Planområdet utmarkerat med röd ring.

Detaljplaner

Till största delen är området redan planlagt genom den stadsplan som gäller och vann laga kraft 1984-12-10. Stadsplanen anger bostadsändamål, villabebyggelse och park/plantering samt allmänt ändamål. Ingen exploateringsgrad anges och byggnadshöjden är satt till 1 våning, både inom bostadsändamålet och det allmänna ändamålet.



Stadsplanen som gäller för del av det utpekade planområdet. Röd markering visar området som berörs i gällande stadsplan.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönplanen antagen 2018-09-03 går inte in på det aktuella planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE OCH 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 har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet växer olika trädslag, i huvudsak gran och björk. Den lägre vegetationen består främst av ljung och blåbärsris.

I den norra delen av planområdet är det något blötare med sämre geotekniska förhållanden, vilket sannolikt kommer medföra att en större andel uppfyllnadsmassor behövs i denna del.

Inga kända diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet.

Flertalet privata fastigheter finns utmed planområdets öster gräns.

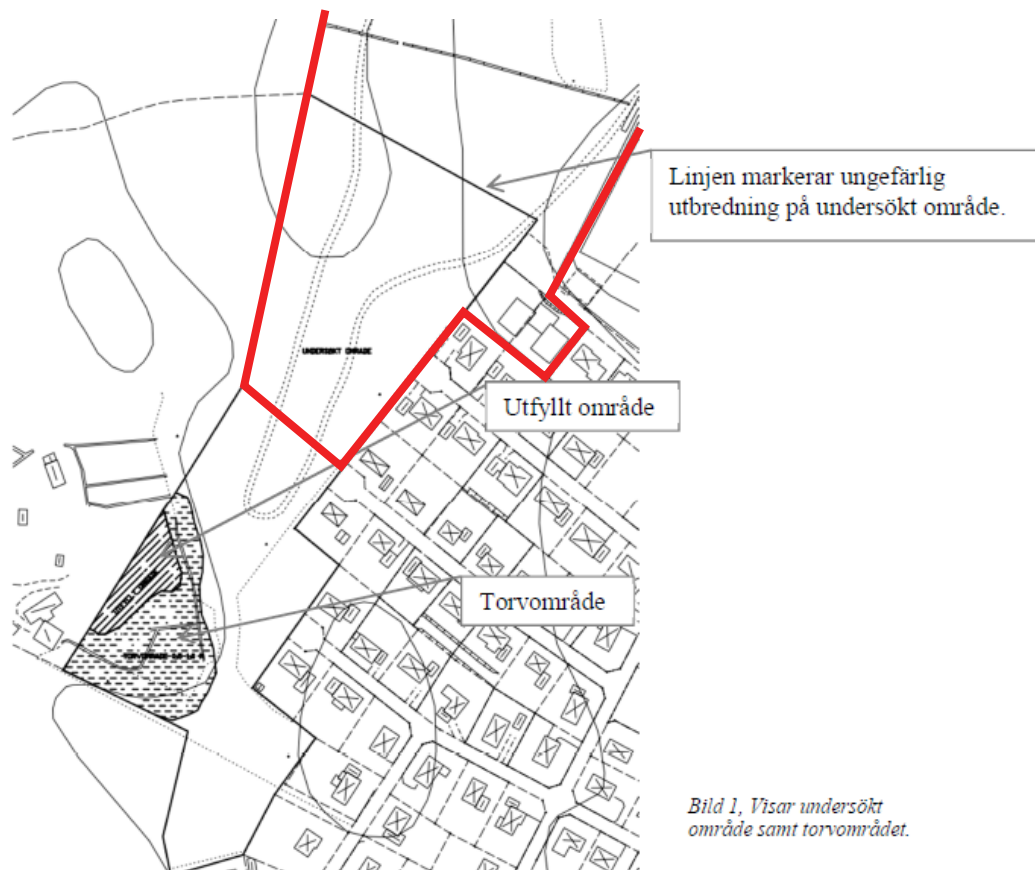
Marken som planeras kommer påverka flertalet av dessa privata villafastigheter. Skäligt avstånd hålls till de boende för att skolgård och tillkommande byggnaderna inte ska uppföras för nära. Ett naturområde läggs in i detaljplanen. När det gäller miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms dessa inte påverkas negativt. Dels för att detaljplanen inte föreslår några miljöpåverkande verksamheter och dels genom att dagvattnet fördröjs innan det når recipienten. Detta beskrivs vidare under rubriken teknisk försörjning.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av morän (blått) och moränbacklandskap (blåa åsar) i den norra delen. Det finns därmed inget i SGU:s jordartskarta som tyder på att någon del i planområdet har betydligt sämre geotekniska förhållanden. Ett torvområde ligger strax utanför planområdet i väster. Denna del benämns "skrikarehallen" i jordartskartan. SGU:s jordartskarta är relativt översiktlig och en del av torvområdet kan sträcka sig in i planområdet.



SGU:s jordartskarta. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat i rött.



Karta från den geotekniska undersökningen. Planområdet i rött.

En ingående geoteknisk undersökning (Tyréns, 2011-12-05) har gjorts för en större del av planområdet. I den södra delen, strax utanför planområdet, finns ett torvområde. En mindre del i detta torvområde är utfyllt enligt undersökningen. Enligt de provtagningspunkter som har gjorts finns det inga indikationer på några torvområden i övrigt eller andra typer av sämre geotekniska förhållanden. Främst har ett tunnare mulljordstäckle påträffats. Undersökningen omfattar dock inte den nordligaste delen av planområdet. Vid en ockulär besiktning på plats kan den allra nordligaste delen av planområdet vara av sämre geotekniska förhållanden. I detta område är det tydlig moss- och myrmark som är sankare än övriga delar.



Planområdet utmarkerat på undersökningskartan tillsammans med provpunkterna.

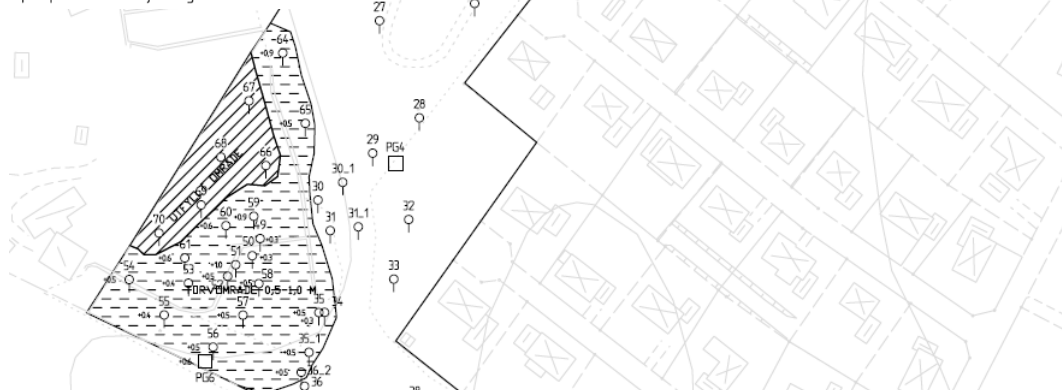
BETECKNINGAR

54
-05 ○ Sticksöndering där siffror till vänster markerar torvdjup. Om ingen siffror angivits har endast ett tunnare muljordställe alternativt block, sand eller morän påträffats.

Övriga beteckningar se SGF/BGS beteckningssystem, www.sgf.net

ANMÄRKNINGAR

Utförda punkter är inmätta med handhållen GPS typ Garmin 76 Csx, koordinatsystem SWEREF 99 1330
provpunkterna är ej avvägda



Inzoomad undersökningskarta för det aktuella området.



Området som sannolikt har sämre geotekniska förhållanden är utmarkerat med grön linje och går in i en mindre del av planområdet i rött. Denna del är ett moss/myrområde.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader inom planområde.

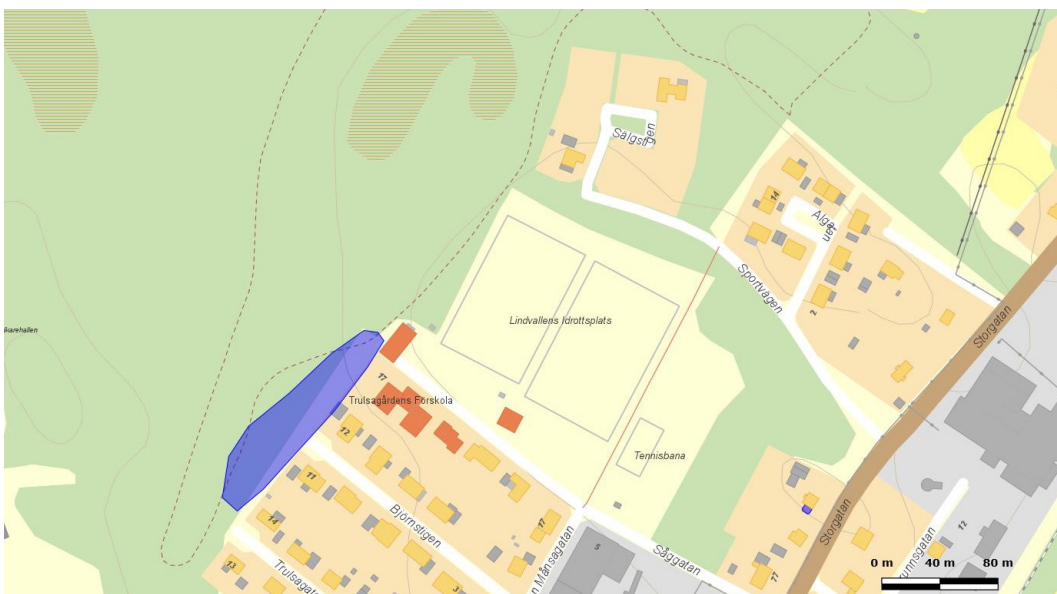
Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet är befintlig villor.

Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för utvecklingen av Killeberg tätort.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns ett objekt i form av en fossil åkermark.

Den ligger till viss del inne på befintliga villatomter och i mindre utsträckning strax utanför fastighetsgränserna i planområdet. I gällande stadsplanen anges markanvändningen på den fossila åkermarken främst som allmänt ändamål och parkmark.



Fornlämningsskarta över området. Den fossila åkermarken utmarkerad med blå yta.

I förslag till detaljplan läggs den berörda delen av lämning in som naturområde. Även närområdet läggs in som naturmark för att skydda lämningen. Eftersom gällande plan bland annat anger allmänt ändamål för marken där lämningen finns, bedöms frågan i övrigt prövad sedan tidigare.

Om fornlämningar i övrigt framkommer i samband med eventuella markarbeten ska dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Planområdet ligger i ett lugnt område vid Killebergs idrottsplats. En infartsväg finns till idrottsplatsen, Sågvägen. Vägen är förhållandevis smal, cirka 7 meter. Inom planområdet ska det även vara möjligt att ta sig till nya transformatorstationer med tungt fordon. Utanför området ligger Storgatan som går genom Killeberg i nord-sydlig riktning. Ingen kollektivtrafik går ut till planområdet idag utöver möjligheterna till skolskjuts som finns i övrigt. Möjlighet till gång- och cykel finns från söder och genom villaområdet. Ett eljusspår ligger även inom planområdet.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras så att den kan brukas för skola och idrott, samtidigt som planområdets kvalitéer och ytor ska bevaras så långt det är möjligt. Stora delar av den västra sidan av planområdet, som blir baksidan för den nya bebyggelsen, bevaras för att skapa en god skolgårdsmiljö. Att bevara en större andel av träden och naturmarken bedöms som viktigt för att utnyttja områdets naturnära förutsättningar utifrån den verksamhet som föreslås i planförslaget.

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjningen finns redan dragen till området och består av avlopp, vatten, fiber, el, och tele. Infrastrukturen med avlopp, vatten och el behöver till viss del förstärkas. Kontakt hålls med VA-bolaget SBVT (Skåne Blekinge Vattentjänst AB) för att se över behov, tillvägagångssätt och kostnader. Planområdet ligger till största del utanför verksamhetsområdena för dagvatten, spillvatten och vatten.

Befintligt VA-system används och har tillräckligt kapacitet. Dagvattenhanteringen sker genom utbyggnad av nya dagvattenbrunnar och påkoppling på det befintliga dagvattennätet tillsammans med fördröjning av dagvattnet. Konsekvenserna av skyfall ska på sin höjd vara vanliga pölbildningar i området, utan att omgivningen översvämmas.

Planområdet med omnejd är inte översvämningsdrabbat och det finns inga vattendrag, sjöar eller liknandet i området som kan översvämma de nya verksamheterna som föreslås i detaljplanen. Minst en sedimenteringsdamm kommer anläggas i området för att fördröja det tillkommande dagvattnet. Båda anslutningspunkterna som är befintliga för dagvattnet mynnar ut i Driveån som är recipient för dagvattnet. Detta dagvatten fördröjs eller renas inte innan det når Driveån. Därmed goda möjligheter för att förbättra kvalitén på det dagvatten som släpps ut i Driveån genom sedimenteringslösningen som anordnas. Bedömningen är att kvalitén på dagvattnet inte blir sämre av planförslaget utan ligger kvar på befintlig kvalitetsnivå med goda förutsättningar att förbättras. En del av det befintliga dagvatten som rinner ut i Driveån kommer i viss utsträckning rinna till sedimenteringsdammen. Därmed ges vattenkvalitén möjlighet att förbättras gentemot befintlig situation.

Detaljplaneförslaget föreslår inte heller någon verksamhet som påtagligt kan påverka vattenkvalitén negativt, såsom industri eller verksamheter. Eftersom skola, förskola och idrottshall avses byggas är vattenkvalitén särskilt viktig att värna. Nollalternativet, att området kvarstår i befintligt skick, bedöms vara sämre för vattenkvalitén då dagvattnet fortsatt kommer rinna ut orenat i Driveån utan fördröjning eller sedimentering. Sedimenteringslösningen dimensioneras för att hindra eventuella översvämnningar och förses med exempelvis munk för att reglera flödena. Andelen hårdgjord mark kommer inte öka i någon stor utsträckning. Den huvudsakliga parkeringen som tillkommer placeras precis nedanför fotbollsplanen där det redan finns parkering. Ytan där den nermonterade förskolan låg används också som kompletterande parkering men är till stora delar redan hårdgjort. Dagvattnet från den tidigare förskolans tak behöver inte längre hanteras. Den största delen tillkommande dagvatten kommer från planerade byggnaders tak och de hårdgjorda ytor som till viss del behövs runt dem. Stora delar av planområdets västra sidan in mot skogen kommer användas som utmiljö och skolgård. Avsikten är att bevara naturmiljö i befintligt skick och utnyttja planförslagets naturnära läge. Dagvattnet har därmed goda möjligheter att infiltreras.

Gällande elledning i mark får byggnad eller någon annan anläggning inte utan ledningsägarens 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. Inga ledningar av större omfattning finns i området eftersom det är oexploaterat sedan tidigare. Avfallshanteringen löses inom planområdet. Inga enskilda fastighetsägare ska belastas av en transformatorstation för ett allmänt ändamål.

Hälsa och säkerhet

Den viktigaste vägen i närheten av planområdet är vägen 1956, Storgatan, som Trafikverket är väghållare för. Hastighetsbegränsningen är satt till 50 km/h. Avståndet till planområdet från väg 1956 är cirka 300 meter och dygnstrafikflödet ligger på cirka 600 fordon utifrån Trafikverkets beräkningar i november 2016. Avståndet till järnvägsspåret är över 400 meter och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa- och säkerhet.

Det aktuella planområdet har aldrig ianspråktagits för någon tidigare bebyggelse och ligger inte heller i direkt närheten av någon industribbyggelse. Utifrån förslagen gällande dagvattenhantering och dess fördröjning undviks risk för översvämning samtidigt som vattenkvalitén kan förbättras i en sedimenteringsprocess. Någon sedimentering sker inte för närvarande och dagvattnet rinner ut i Driveån.

Barn i planeringen

I detaljplaneförslaget har barns rörlighet och säkerhet försökt att tillgodoses genom bland annat tillgång till gång- och cykelvägar.

Detta ger fler kommunikationsmöjligheter till den kommunala verksamheten som planeras. Placeringen har även gjorts med hänsyn till att läget är lugnt och skogsnära. Skolgårdarnas utformning kommer kunna präglas av skogsområdet som finns i planområdet.

Avgränsningen av planområdet har inte gjorts större än vad som bedöms rimligt med hänsyn till efterfrågan på planerad mark i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från att planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Killeberg 1:1 är relativt stor och avstyckningar kan eventuellt komma att göras. En ansökan om avstyckning skickas i sådana fall till Lantmäteriet. Möjligheter finns att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark och kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförrättning. En sådan lösning kommer sannolikt inte behövas utifrån nuvarande läge eftersom goda förbindelser redan finns. Inga rättigheter avses skapas i övrigt.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första halvåret 2020.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Marken ägs av Osby kommun som ansvarar för skötseln av allmän platsmark. Kommunen är ansvarig för genomförandet samt ansvarig för utbyggnad av allmänna platser (gator, park- och naturmark m.m).

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten.

Driften sköts och utbyggnaden görs av driftbolaget SBVT.

Ytor för transformatorstation och skolgårdar sparas utöver den exploatering som görs. Inga transformatorstationer ska belasta privata fastigheter.

Avtal

Planändringen berör ingen mark i privat ägo. Avtal kommer inte behöva skrivas med exploatör för att reda ut kostnadsfördelningar och markpriser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det är fastighetsägaren som ansöker om en lantmäteriförrättning, vilket är kommunen. Syftet med en lantmäteriförrättning 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 lantmäteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningens funktion bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Någon flyttning eller annan åtgärd bedöms inte behövas för att säkerställa kabelfunktioner. 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 utplag är 5 meter. Detta är viktigt att beakta.

Markavvattningsföretag

Inga båtnadsområden eller dikningsföretag finns i eller i närheten av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av och tas fram av kommunen. Flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploitören. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen. Anslutningsavgift till VA-nätet tas ut av exploitören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Markradonmätning har utförts och redovisas i Osby kommuns geografiska informationssystem. Undersökningen visar att där planområdet är beläget ligger radonhalten på 10-25 kBq/m³ vilket är normal nivå.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2020-02-12

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA