



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Samrådshandling

Ny detaljplan för del av Loshult 3:13

Dnr SBN/2020:93

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



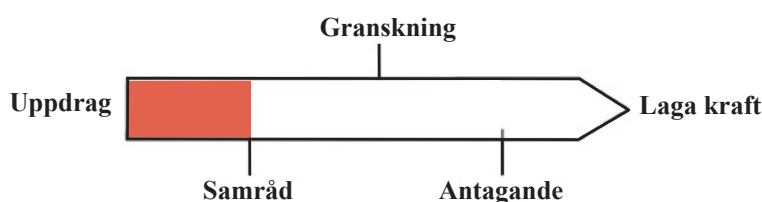
Ungefärlig avgränsning i rött av planområdet, del av Loshult 3:13

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 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
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska 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

Sedan en tid tillbaka har kommunen sålt av alla tillgängliga tomter i Loshult. För närvarande är möjligheterna för privatpersoner mycket begränsade att köpa fastigheter för bostadsbyggande i Loshult.

Aktuellt planområdet är relativt begränsat till sin yta och ligger i den nordöstra delen av Loshult, utmed Fornahässlevägen. Ytan är cirka 4,3 hektar stor. Avsikten är att planlägga marken för att tillskapa villatomter. Översiktsplanen, antagen 2010-11-29 pekar inte ut planområdet. Den fördjupade översiktsplanen för Killberg-Loshult, antagen 2016-02-08, pekar enbart ut ett mindre område strax sydost om planområdet som utvecklingsområde för bostäder och service. Förslag till detaljplan avser ge en tydlighet i utformningen av området och styra förutsättningarna men samtidigt ge flexibilitet inom ramen för bostadsbestämmelsen.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan en tid tillbaka har diskussioner förts om att tillskapa fler tomter för bostadsbebyggelse i Loshult. Antalet ledig tomter i orten som ägs av kommunen har kontinuerligt minskat och skapat en brist som behöver åtgärdas. Kommunen har förvärvat mark av en markägare eftersom den kommunägda marken i Loshult utgör enbart en liten del som är otillräcklig.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Planfakta

Planområdet ligger strax nordväst om Kyrkan i Loshult, utmed Fornahässlevägen. Marken som förvärvats och planläggs är cirka 4,3 hektar stor och utgör del av fastigheten Loshult 3:13. Planområdet avgränsas i norr, syd och östlig riktning av privatägd skogsmark. Längs planområdets södra långsida löper Fornahässlevägen. Planområdet är relativt flackt med undantag för en kulle som mäter cirka 90 gånger 80 meter. Kullen ligger längs Fornahässlevägen och är i huvudsak den delen av planområdet som har flest träd, mestadels gran. Resten av planområdet utgörs av ett kallhygge och mindre björkar. I planområdets västra utkant går en skogsväg in till kalhygget. Infarten till planområdet sker i den sydvästra delen där kullen minskar i höjd.



Marken som är förvärvad och planläggs är markerad i rött. Vägen i förgrunden är Fornahässlevägen som leder fram till planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Killeberg/Loshult, antagen 2016-02-08, pekar inte ut det aktuella planområdet. Dock finns ett annat mindre område utmarkerat strax öster om planområdet i den fördjupade översiktsplanen. Denna kommunägda yta är dock liten och kan enbart inhysa några enstaka tomter om den planläggs.

Översiktsplanen för Osby kommun (antagen 2010-11-29) nämner inte planområdet men anger att verken för spillvattenhanteringen i Killeberg/Loshult och Hökön har kapacitet för viss tätortsutbyggnad. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då översiktsplanen inte är tydlig angående planområdet.

Stadsplaner

Planområdet ligger utanför detaljplanelagt området.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönplanen antagen 2018-09-03 nämner inte det aktuella planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen. Inget strandskydd gäller i det aktuella området.

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 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. Förslag till detaljplan tillåter enbart bostadsbebyggelse. Planområdet hyser inte heller några rödlistade arter eller annan dokumenterad skyddsvärd natur.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

Inom planområdet växer ett större antal träd, främst koncentrerade till den sydvästra delen av området. Det är främst gran som förekommer i den sydvästra delen av planområdet. Marken är även mer kuperad i den delen.

Denna kulle är cirka 6-8 meter högre än resten av planområdet och läggs in som ett naturområde i planförslaget.

Resterande del av planområdet är ett tidigare kallhygge som består av sly och mindre träd. Den lägre vegetationen utgörs främst av mossa och blåbärsris.

Inga kända vattendrag eller kulverterade diken finns.

Några dikningsföretag eller båtnadsområden finns inte heller.

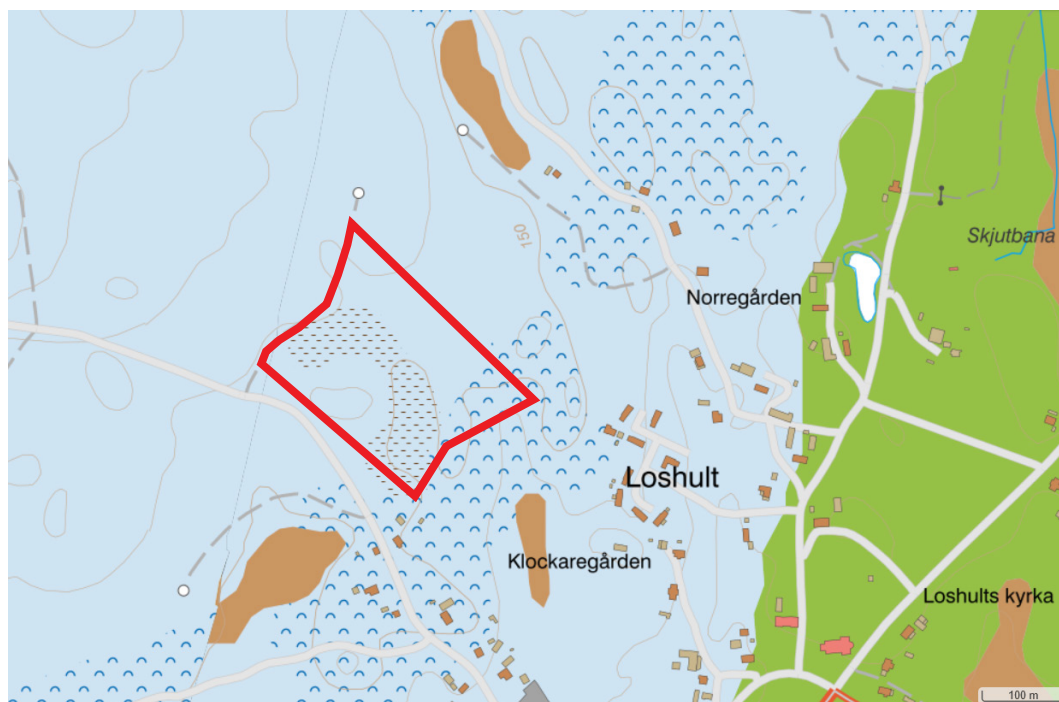
Kommunen äger ingen mark i anslutning till planområdet.

Ett flertal privata fastigheter i form av villatomter finns strax sydost och söder om området. Marken som detaljplaneras påverkar inte någon privat mark.

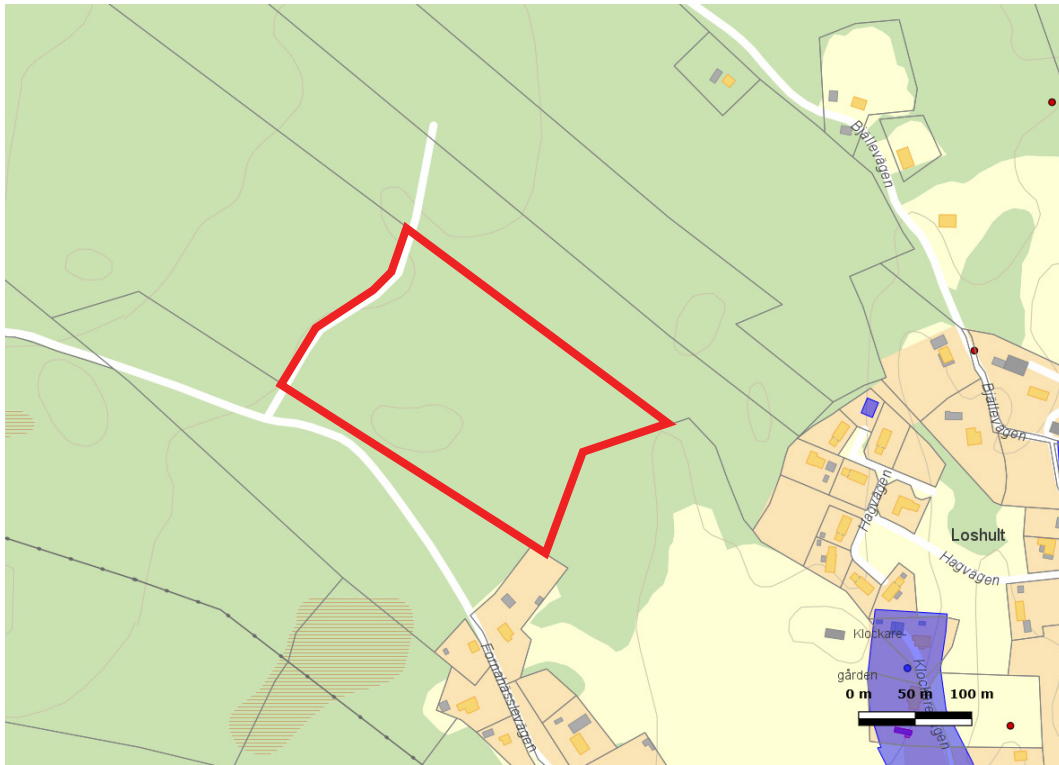
När det gäller miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms dessa inte påverkas negativt. Dels för att detaljplanen enbart föreslår lägre villabebyggelse och dels genom att tillkommande VA ansluts till kommunens befintliga VA-system i området. Planområdet läggs till som verksamhetsområdet för VA.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet främst av morän vilket ger skäliga grundläggningförutsättningar. Morän illustreras i blått och torv i brunt. De bruna strecken inom planområdet är torv i ett tunt eller osammanhängande översta ytlager. De blå åsarna är moränbacklandskap/kullig morän. Närmare undersökning kommer göras i form av provgropar för att tydliggöra de geotekniska förutsättningarna. Marken inom de södra delarna planområdet ligger högre än övriga delar och är torrare.



Jordartskarta över planområdet (röd markering) visar på främst morän (blått).



Karta över planområdet i förhållande till fornlämningar (RAÄ fornsök) och riksintressen enligt kommunens geografiska informationssystem. Inga riksintressen finns i eller i närheten av planområdet. Blått fält och röda punkter samt lila punkter är forn- eller kulturhistoriska lämningar (information från Riksantikvarieämbetet). En del av en "bytomt" syns i sydöstra delen av kartan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga dokumenterade eller kända forn- och kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet eller i dess närområde.

Om fornlämningar däremot skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten kommer dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader inom planerat planområde.

Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet är privata bostadsfastigheter i form av villor. Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för utvecklingen och förtätningen av ett centralt läge i Loshult tätort.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Strax söder om planområdet finns Fornhässlevägen som är en av huvudvägarna i Loshult. Trafiken i och till området bedöms öka i mindre skala genom planläggningen. Trafikmängderna är låga i Loshult eftersom orten har enbart strax över 100 invånare. Ut och infart till planområdet finns men i begränsad skala i den norra delen av planområdet där en skogsväg leder in till området.

En ny infart anordnas vid kullens västra slänt eftersom sikten ut på Fornahässlevägen är bättre där. Inom planområdet ska det vara möjligt att ta sig till ny transformatorstation med tungt fordon. Vägarna anpassas för detta. Parkering löses inom detaljplaneområdet vid varje enskild fastighet som tillskapas. Ingen kollektivtrafik eller möjlighet till gång- och cykelväg finns.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras så att den kan brukas för bostäder, samtidigt som planområdets kvalitéer såsom större träd och nivåskillnader bör bevaras i den mån det går. Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Dock omfattas villabebyggelse längs Fornahässlevägen, precis söder om planområdet av verksamhetsområde för VA. Avsikten är att utöka verksamhetsområdet till att även omfatta planområdet eftersom påkoppling av det kommunala VA-nätet avses göras.

Teknisk försörjning

Ingen teknisk försörjning finns dragen till planområdet. El, vatten och avlopp behöver dras vidare från Fornahässlevägen och in till planområdet.

Dagvattnet hanteras genom påkoppling på befintligt kommunalt nät. Dagvattenhanteringen bedöms inte utgöra något hinder eftersom villatomterna planeras. Tomterna som tillskapas görs större än genomsnittet på grund av det naturnära läget. Dagvattnet som genereras kommer i huvudsak enbart från vägen som behöver dras genom området samt tak och mindre hårdgjorda ytor som garageuppfarter. Övriga delar av planområdet som utgör en majoritet av planområdets yta kommer infiltrera dagvattnet. En stor del av dagvattnet ges möjlighet att infiltreras på villatomterna. Även vid kraftiga skyfall, nu och i framtiden, ska dagvattnet hanteras på ett lämpligt vis. Bedömningen är att den naturliga infiltrationen tillsammans med kommunens befintliga nät är tillräckligt vid kraftiga skyfall.

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. Markupplag som kan störa reparation och underhåll av framtida ledningar bedöms inte aktuellt då förslag till detaljplan föreslår bostäder. Inga kända ledningar finns inom planområdet. Ett vägservitut sträcker sig genom planområdet även om det inte finns någon väg där servitutet ligger. Möjlighet att ta sig ut till Fornahässlevägen ska fortsatt finnas för fastighetsägare bakom den aktuella fastigheten. Avfallshanteringen löses inom planområdet. Kommunikationen med E.ON är viktig för att på ett lämpligt vis säkra elförsörjningen till kommande bebyggelse.

Ingen flytt av ledningar eller transformatorstation behövs vid detaljplanens genomförande. Inga enskilda fastighetsägare kommer belastas av en transformatorstation för ett allmänt ändamål. 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 15 meter.

Markavvattningsföretag

Inget båtnadsområde löper genom planområdet eller i anslutning till det.

Hälsa och säkerhet

Den viktigaste vägen i närheten av planområdet är Fornahässlevägen. Avståndet till planområdet från Loshult kyrkan och den centrala delen av Loshult är cirka 550 meter. Fornahässlevägen är en landsväg med hastighetsbegränsningen 70 km/h som i västlig riktning slutligen leder ut till väg 15 till Markaryd. Fornahässlevägen är enskild med mycket låg trafikbelastning. Planområdet ligger utanför villabebyggelsen i Loshult vilket gör att enbart enstaka bilar passerar på landsvägen. Ingen bullerproblematik föreligger för det föreslagna bostadsändamålet.

Det aktuella planområdet har aldrig ianspråktagits för någon tidigare bebyggelse och ligger inte heller i närheten av någon större koncentration av bebyggelse. Eftersom en mindre del av planområdet avses hårdgöras i form av en väg in, eventuella garageuppfarter och villabebyggelse bedöms inte planområdet riskera att översvämningsdrabbas. Det befintliga kommunala VA-systemet kopplas på och planområdet läggs till som verksamhetsområde för VA.

Cirka 20 villatomter bedöms tillskapas utifrån den yta som planläggs. Planområdet påverkar därför inte MKN för vatten.

Barn i planeringen

I detaljplaneförslaget har barns rörlighet försökt att tillgodoses genom bostäder som placeras i ett naturnära och lugnt läge med direkt tillgång till skogen. Den kulle som finns naturligt i planområdet med träd bevaras för att kan utnyttjas för lek. Avgränsningen av planområdet har inte gjorts större än vad som bedöms rimligt med hänsyn till efterfrågan på planerad mark i området. Hushållning med mark- och vattenresurser för kommande generationer bedöms därför ha beaktats på ett lämpligt vis.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Loshult 3:13 är relativt stor och ansökan om avstyckning av den del som planlägs är inskickad till Lantmäteriet. En ny avstyckning avses göras till lämpliga villatomter. Kommunen står för lantmäterikostnaderna.

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. Inga rättigheter avses skapas i övrigt. Rättighetsfrågor prövas vid förrättning.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra halvåret 2020.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Marken ägs av Osby kommun.

Framtida byggare är ansvarig för genomförandet av byggnation inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad och skötseln av gator, park- och naturmark m.m. Kommunen är huvudman för VA-verksamheten och dagvattenhanteringen inom området. Driften och utbyggnaden sköts av det kommunala driftbolaget SBVT.

Avtal

Inga avtal bedöms behöva upprättas

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det är fastighetsägaren (kommunen) som ansöker om en lantmäteriförrättning. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

Avstyckning till tomter inom planområdet sker när förslag till detaljplan vunnit laga kraft.

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 fastigheten. En sådan ledningsrätt tillskapas vid lantmåteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet. Frågor om rättigheter prövas vid förrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av och tas fram av kommunen. Kostnad för planarbetet tas ut vid markförsäljning av villatomterna. Anslutningsavgift till VA-nätet tas ut av exploatören (kommunen).

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, 2020-09-04

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA