



Detaljplan för Lönsboda 46:57, 1:291, 46:58, 46:59 samt del av
Lönsboda 46:62.

SBN/2021:246

Lönsboda tätort
Osby kommun
Skåne län

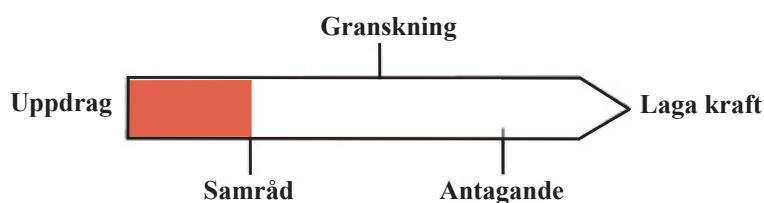


*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, Lönsboda 46:57, 1:291, 46:58,
46:59 och del av 46:62.*

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, 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 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

Ett nytt äldreboende behöver byggas i Lönsboda

Planområdet är i viss utsträckning bebyggt och utgör knappt 2 hektar.

Gällande planområdets avgränsning är avsikten att ta höjd för eventuella framtida utbyggnader men även för utemiljö, parkering och liknande.

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Lönsboda tätort.

INLEDNING

Bakgrund

Under hösten 2020 har möjligheterna att bygga ett äldreboende på fastigheten Lönsboda 46:57 utvärderats. En lokaliseringsprövning har gjorts som kom fram till att den aktuella fastigheten är lämpligast, bland annat utifrån möjligheten till framtida utbyggnader. Fastigheten har därefter köpts in av kommunen som tidigare var privatägd.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nytt äldreboende på i huvudsak Lönsboda 46:57. Därför behövs en ny detaljplan för att möjliggöra en sådan verksamhet på inom planområdet.

Planfakta

Planområdet ligger i den nordvästliga delen av Lönsboda och utgörs av en äldre servicebyggnad och naturmark. Totalt omfattas fem fastigheter varav den norra fastigheten planläggs i viss utsträckning för att säkerställa att utrymmesbehovet uppfylls. Området avgränsas i söder av Tommahultsvägen, i norr av planlagd naturmark och i öster av två avstyckade villatomter som är obebyggda och fortfarande i kommunens ägo. I väster ligger en privat fastighet som till stora delar står oanvänd med ett antal mindre skjul. Byggnaden på huvudfastigheten kommer att rivas för att ge plats till det nya äldreboendet.

Planområdet bedöms ha god potential genom skogsområdet som ligger precis norr om fastigheten som bidrar till en god utemiljö för äldreboendet.

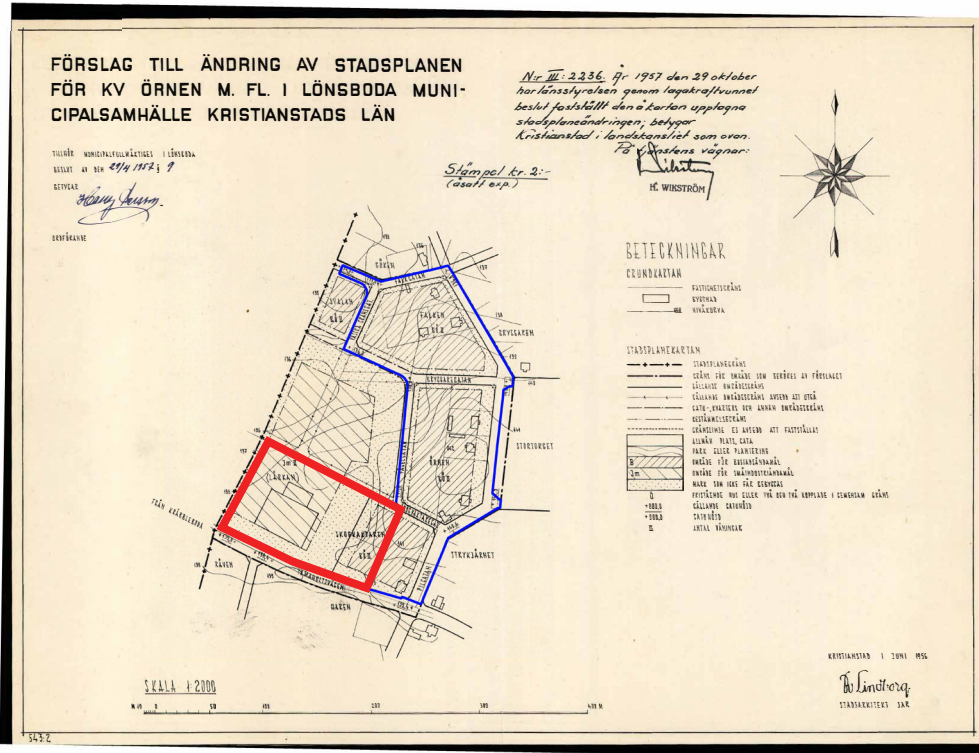
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

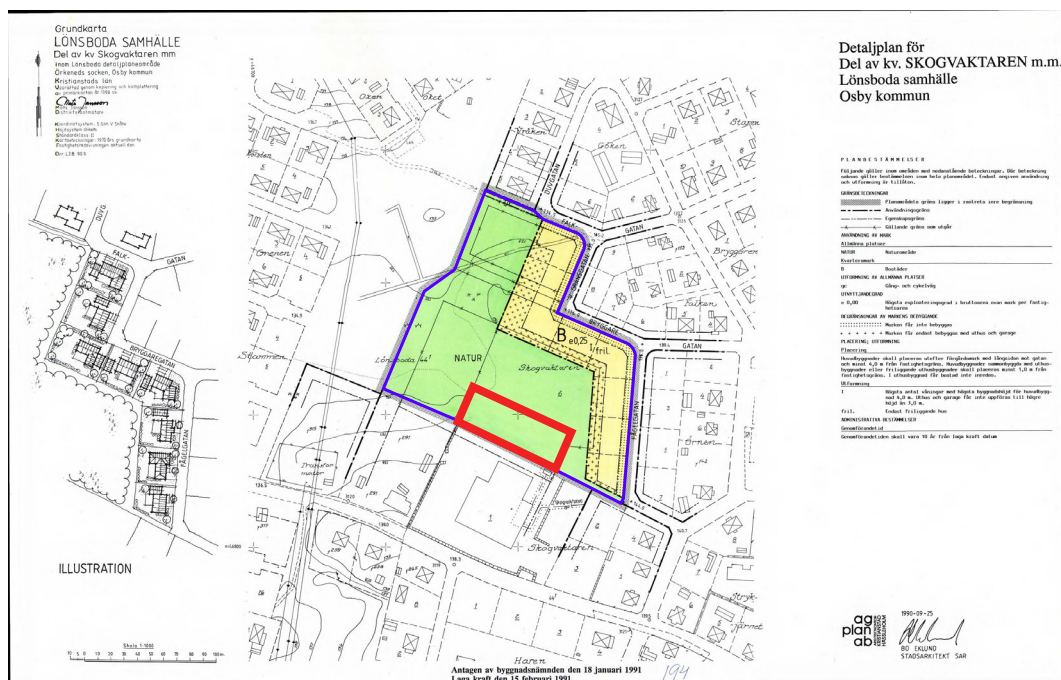
Osbys översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar inte ut området eller nämner det. Planförslaget drivs med utökat planförfarande.

Detaljplaner

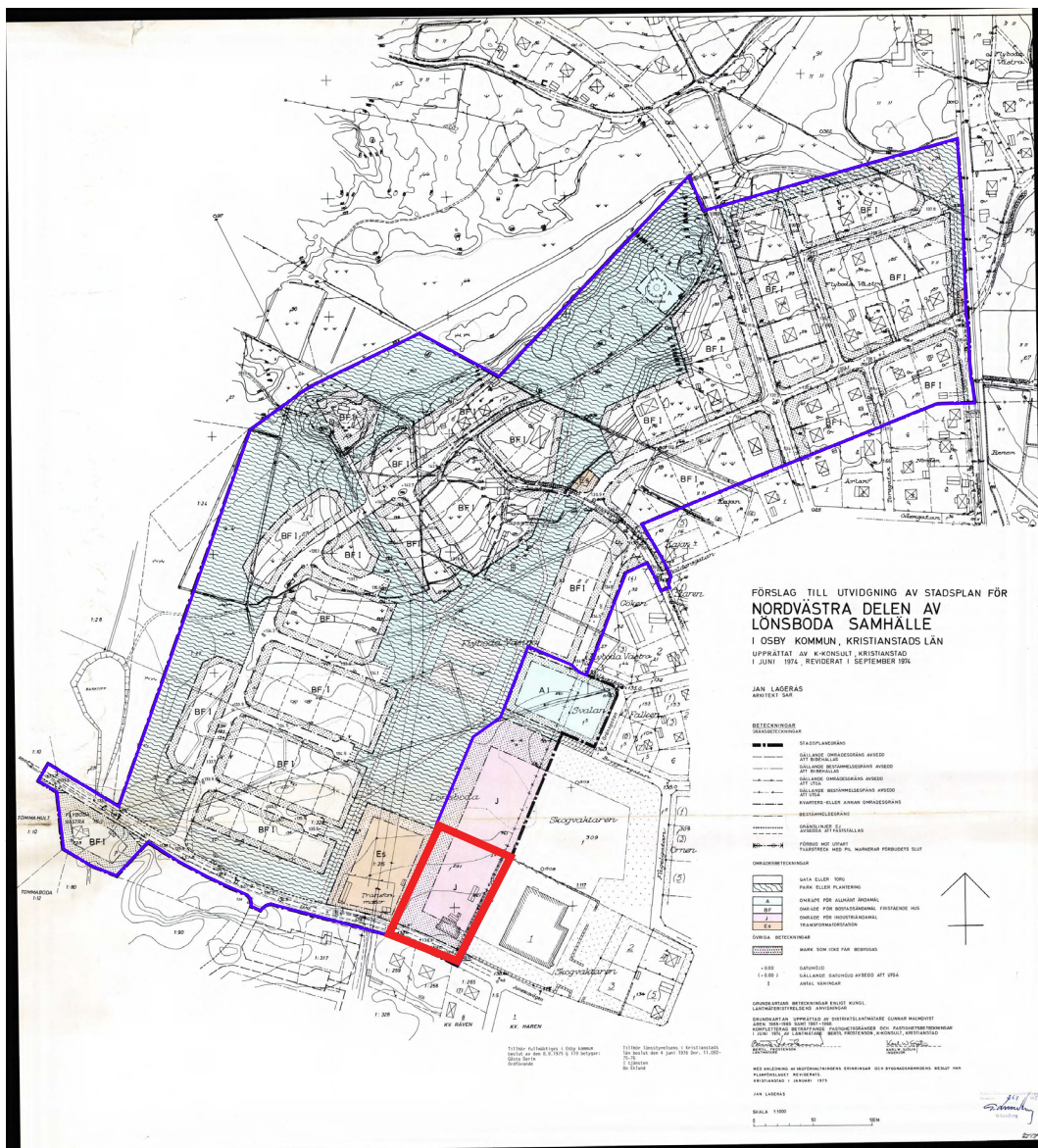
Tre gällande planer omfattar de fem fastigheterna som planläggs. För huvudfastigheten Lönsboda 46:57 anges industriändamål. Det gör stadsplanen för den västra fastigheten också, Lönsboda 1:291. För den mindre delen som planeras strax norr om Lönsboda 46:57, del av Lönsboda 46:62 anges park/plantering. De två villatomterna som inkluderas omfattas av bostadsändamål.



Gällande stadsplan för Lönsboda 46:57. Ungefärlig avgränsning av förslag till ny detaljplan i rött.



Gällande stadsplan för Lönsboda 46:62. Ungefärlig avgränsning av förslag till ny detaljplan i rött.



Gällande stadsplan för del av Lönsboda 1:291. Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött.

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.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

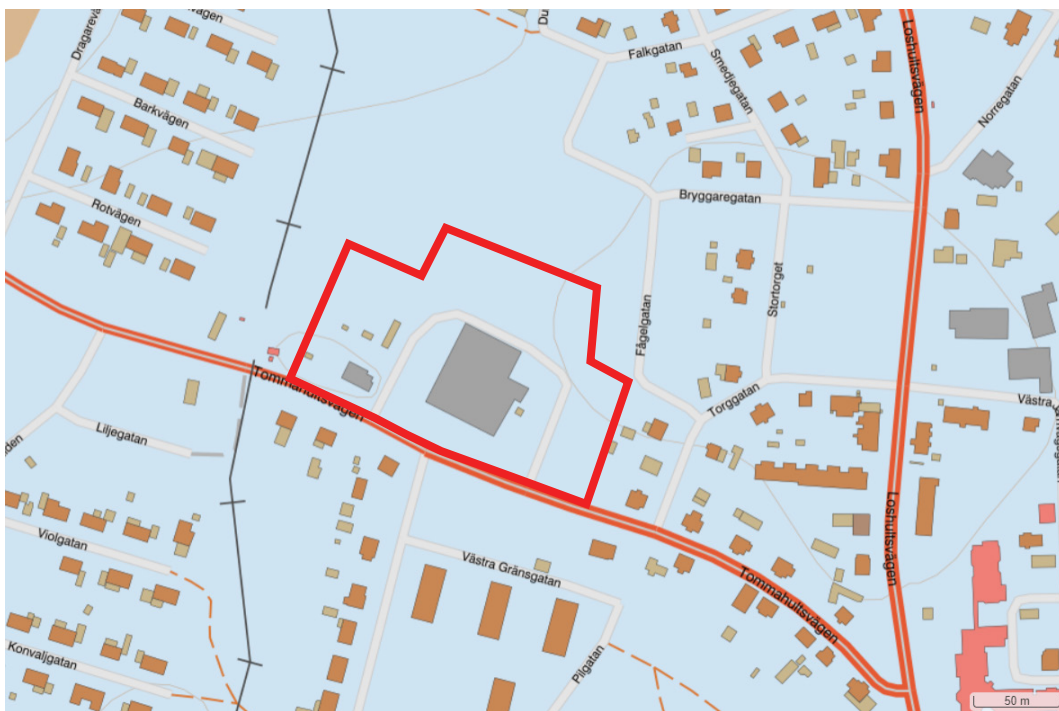
Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet växer en del träd, i huvudsak ek och björk. Fastigheterna är relativt öppna och den lägre vegetationen består främst av öppna gräsytor. En bedömning har gjorts av kommunekologen om en naturvärdesinventering har varit nödvändig att ta fram, vilket inte varit fallet.

Vattenföringen är begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Inte heller några sjöar eller annan befintlig vattenföring som kan orsaka översvämning. Dock omfattas hela planområdet av Lönsboda och Tommasboda grundvattentäkt. Eftersom ett nytt äldreboende planeras och befintligt industriändamål tas bort i gällande plan, påverkas inte MKN för vatten negativt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet med omnejd av morän, i blå färg, vilket ger lämpliga grundläggningsförutsättningar. Inga torvområden eller blöta områden ligger i direkt närhet.



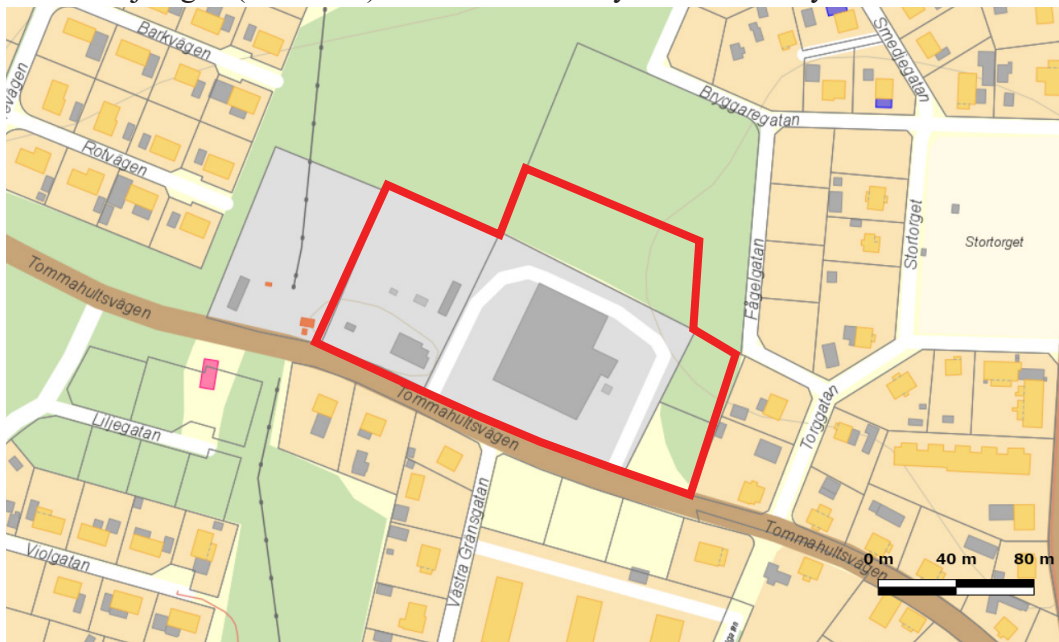
Jordartskarta från SGU visar att planområdet (röd markering) består av morän, blå färg.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader belägna inom planområdet. Den huvudsakliga bebyggelsen finns i söder och öster i form av i huvudsak villafastigheter.

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 fornsök) visar att inga fornlämningar, riksintressen, natur- och kulturmiljövård finns i planområdet (röd markering).

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas medföra en viss trafikökning utmed Tosthultsvägen och framför allt in till den huvudsakliga fastigheten. En infart finns redan från Tommahultsvägen som kan användas för den nya byggnaden och fungerar väl.

Ny parkering löses inom planområdet.

Trottoarer finns på båda sidor om Tommahultsvägen för gående. Eventuella cykelgarage/parkeringar löses också inom planområdet.

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. Ett mindre skogsområde finns inom planområdet och kommer bevaras.

Teknisk försörjning

Försörjningen består av vatten- och avlopp, el et cetera. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp VA dras in från befintligt system till det nya äldreboendet. Dagvattnet hanteras med nya brunnar och påkoppling till befintligt system. Stora delar av planområdet är redan hårdgjort och någon särskild åtgärd inför nybygget bedöms inte behövas. Av stor vikt är att den nya byggnaden förses med en god klimatanläggning som ger möjlighet att styra inomhustemperaturen efter önskemål. En modern byggnad ska kunna ge samma temperatur inomhus oavsett vinter eller en varm sommardag.

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 Tommahultsvägen. Enligt Trafikverkets mätningar gällande ÅDT (årsdygnstrafik) på Tommahultsvägen ligger trafikmängden på 250 fordon eller färre per dygn, vilket är den lägsta skalan Trafikverket använder för ÅDT på totaltrafiken.

Avståndet till järnvägen är cirka 350 meter med flera kvarter mellan de tänkta äldreboendet och spåret. Lokaliseringen av äldreboendet bedöms som god med hänsyn till hälsa och säkerhet.

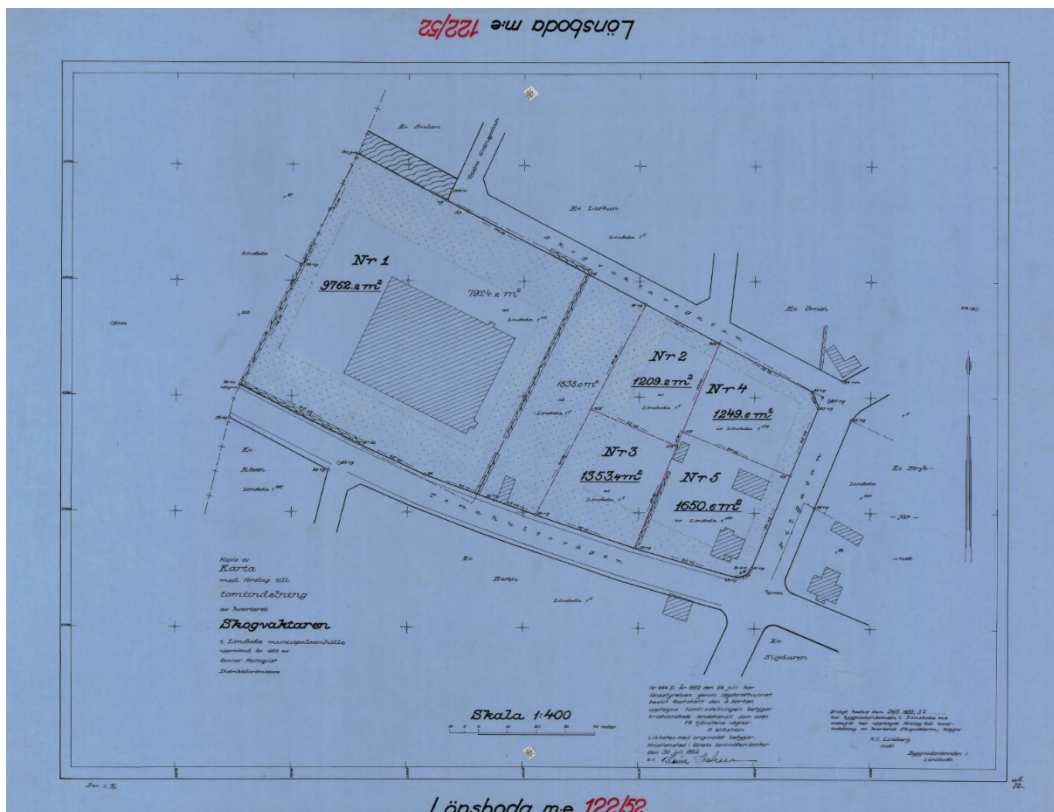
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är kommunägd och en privat fastighetsägare (Lönsboda 1:291).

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 (för Lönsboda 46:57. Tomtindelning av kvarteret Skogvaktaren, 1273-P09/131) finns som berörs av förslag till detaljplan. Denna tomtindelning upphävs 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 och en privatperson.

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.

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, 2021-07-09

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA