



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Granskningshandling

Detaljplan för del av Lönsboda 44:1.
Stortorget.

KS/2017:303 214

Lönsboda tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, del av Lönsboda 44:1, Stortorget.

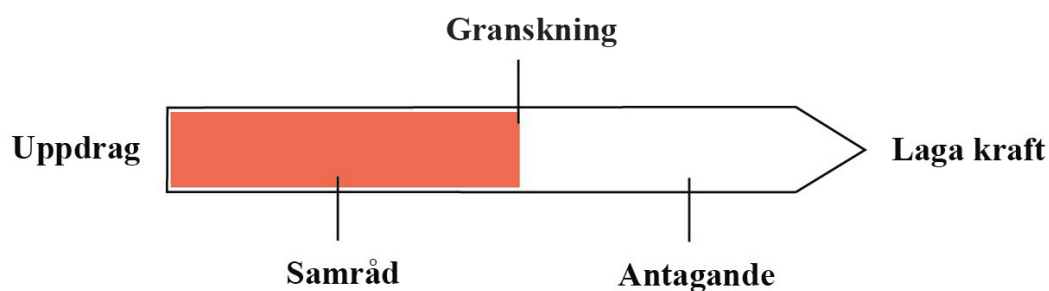
KS/2014:2141 214

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, 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
Granskningsutlåtande
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas 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 äldreboenden och bostäder i centrumnära lägen i kommunens tätorter, utreds möjligheterna att bygga bostäder och äldreboenden på del av Lönsboda 44:1, Stortorget. I planområdet finns ingen bebyggelse med undantag för en transformator och toalettbyggnad. I södra delen av planområdet finns en parkering och även i den norra delen. Bostadsbehovet i kommunen är stort och bedöms vara av ett stort allmänt intresse.

INLEDNING

Bakgrund

För att bland annat skapa fler bostäder i centrala Lönsboda, kommunens näst största tätort, samt utnyttja marken på ett effektivare sätt utreds bebyggelsemöjligheterna i det utpekade planområdet.

Syfte

Syftet med planen är främst att skapa byggmöjligheter för bostäder men även för vård, handel, kontor- och centrumverksamheter. Detta möjliggör en effektivare användning av marken och bidrar till att förtäta Lönsboda centrum med fler bostäder i närheten till service. Det finns ett stort behov för kommunen med fler äldreboenden och bostäder för att möta behoven.

Planfakta

Planområdet ligger centralt i Lönsboda tätort och omfattar del av fastigheten Lönsboda 44:1. Södra delen av planområdet utgörs av allmän parkering som främst används av boende och närliggande verksamheter. Inom planområdet finns en toalettbyggnad och en transformatorstation. Denna transformator bedöms vara viktig och behöver sannolikt vara kvar i nuvarande läge.

Precis norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av villor samt väster om planområdet. I söder ligger flerbostadshusbebyggelse i två våningar och radhus som det kommunala bostadsbolaget Osbybostäder äger. Trots det centrala läget för planområdet och omkringliggande bebyggelse är exploateringsraden och byggnadshöjden förhållandevis låg. Bebyggelsen karaktäriseras mestadels av markbostäder, främst i 1-2 våningar. Planområdet är också skyddsområde för kommunal vattentäkt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Förslag till detaljplan bedöms inte strida i någon stor utsträckning mot kommunens översiktsplan antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige. Den huvudsakliga genomgången av Lönsboda behandlas på sidan 71 och inriktar sig främst på ny industriverksamhet och gång- och cykelvägsnätet.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande då avsikten är att medge vård, bostads- och verksamhetsbebyggelse. Öster om planområdet finns verksamheter men bedöms inte påverkas av planförslaget i betydande omfattning. Inte heller tillkomande bebyggelse bedöms påverkas betydelsefullt eftersom verksamhetsområdet inte innefattar någon industri. Handels- och försäljningverksamhet bedrivs. Avståndet är lämpligt till planområdet, cirka 15 meter med Losuhultvägen i mellan. Prickmarken har utökats något sedan granskningen längs planområdets östra gränsen.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antagen i maj 2014 pekar inte ut planområdet i någon bevarandebemärkelse.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet finns begränsad växtlighet, enstaka björkar finns längs vägarna. Den lägre vegetationen består främst av gräsytor. Vattenföringen är mycket begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom eller i närheten av planområdet. Grundläggningförutsättningarna och geotekniken bedöms goda. Området är inte sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse.



Bilden är tagen vid planområdets mittersta del, mot väst. Större delen av ytan är grusad och används sällan. Marknad förekommer ibland men ges möjlighet att finnas på annat ställe.



Bild är tagen vid planområdets södra del, mot nordväst. Planområdet omfattar även gräsytor med björkarna till höger i bild, dock inte vägarna runt platsen. Bilden är tagen från Loshultsvägen. Detsamma gäller för bilden ovan.

Geotekniska förhållanden

En besiktning med grävmaskin har gjorts för det aktuella planområdet. Flera provgropar har gjorts i de olika hörnen av grusytan. En provgrop har också gjorts på gräsytan precis norr om den offentliga toaletten. Markförhållandena är goda med en stor andel grus och större stenar. Ingen torv eller blöta områden bedöms förekomma inom planområdet. Samtliga provgropar har gjorts cirka 1,50 meter djupa.



Jordartskarta från SGU. Planområdet är markerat med röd ring. Enligt SGU består planområdet med omnejd av morän, blå färg. Brun färg representerar torvområden.



En av provgroparna som gjordes inom planområdet.



Alla provgroparna består av i stort sett samma material. Grov grus och sten.





Historik och befintlig bebyggelse

Den huvudsakliga bebyggelsen runt planområdet finns i söder i riktning mot centrum med ICA och COOP. Ingen historisk bebyggelse finns i planområdet eller i direkt anslutning till det.

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

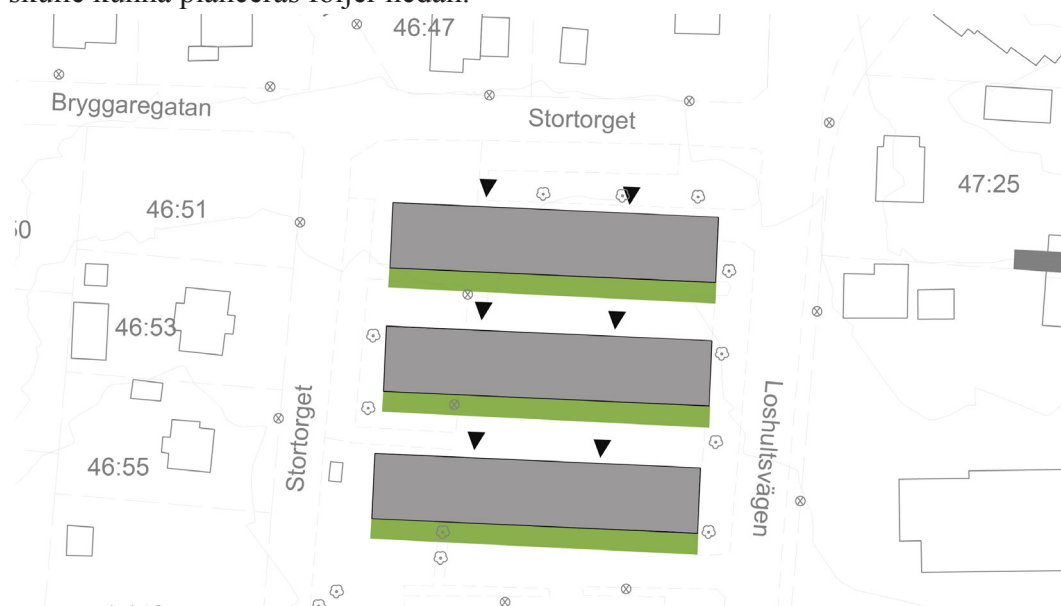
PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

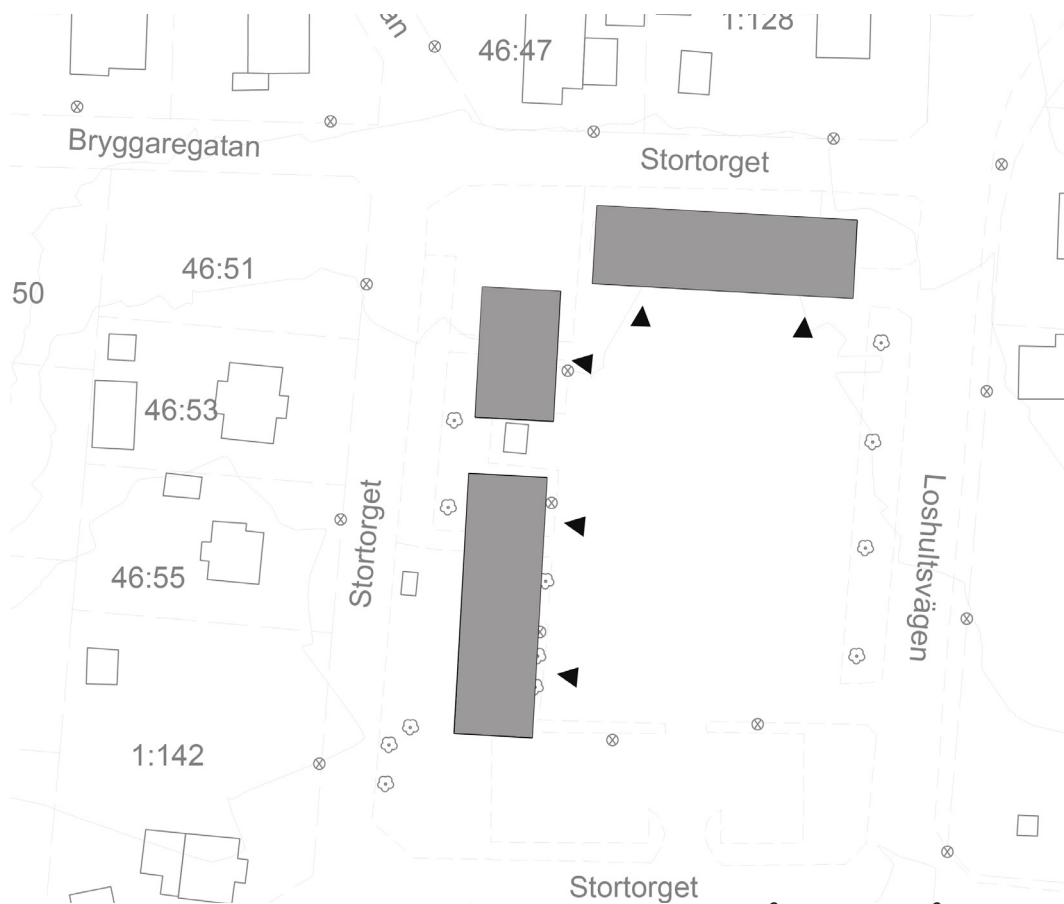
Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas medföra en trafikökning utmed främst Loshultsvägen. Någon breddning av befintliga vägar bedöms inte behövas. Parkering annordnas inom planområdet genom parkeringsbestämmelse i detaljplanen för att ge stöd åt befintlig parkering, samt om de behöver utökas i framtiden. Trafiksituationen bedöms som god och årsdygnstrafiken (ÅDT) är i genomsnitt 2025 fordon. Trafikverkets mätningar från 2017 visar att det passerar cirka 1600 fordon per dygn på Loshultsvägen, vilket bedöms som normalt för en väg med den aktuella standarden. Viktigt är att VGU (vägar och gators utformning) beaktas vid planens genomförande med goda siktbarhetsmöjligheter. Byggnadsfritt område är 12 meter från Loshultsvägen samt säkerhetszon på 2 meter från väggkant.

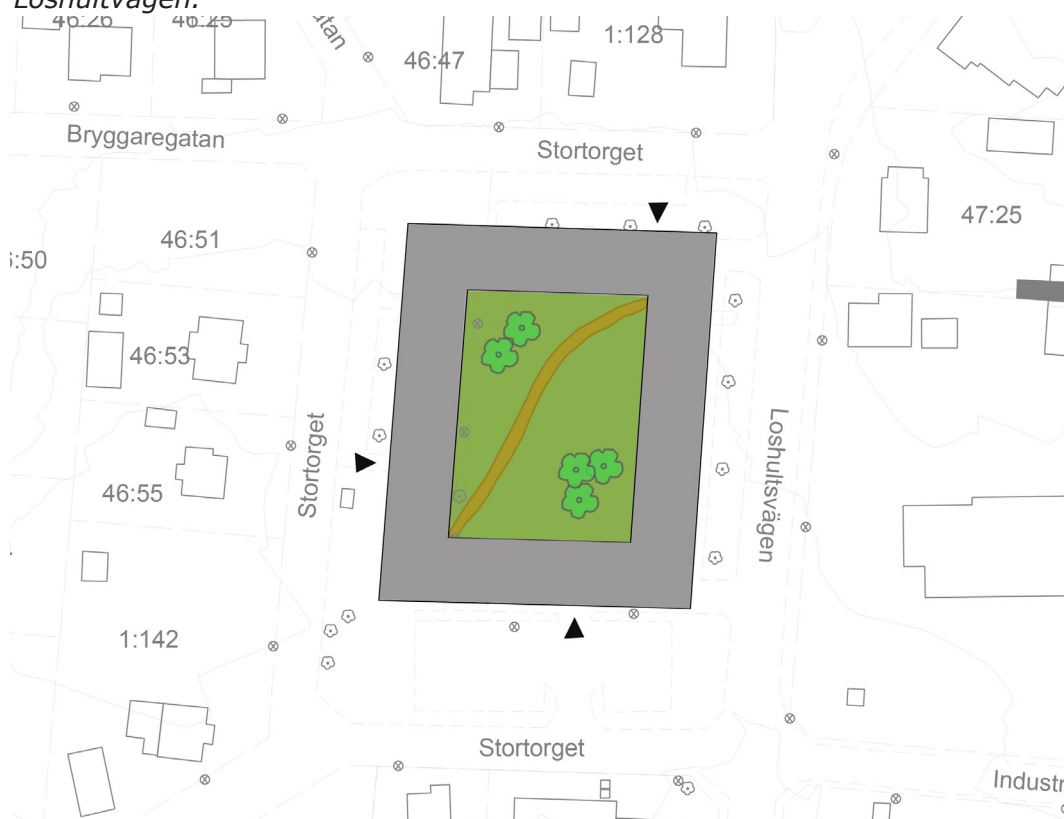
Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Förändring avses tillkomma i form av ny bebyggelse. Marken behöver inte beredas i någon stor uträkning eftersom nivåskillnaderna är marginella, inga stora träd förekommer eller material som behöver schaktas undan. Planrådets grösytor bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt som komplement till kommande bebyggelse. Principskisser över hus bebyggelsen skulle kunna placeras följer nedan.





Bebyggelse som placeras i den västra delen av planområdet, bort från Loshultsvägen.



Bebyggelse med innegård för ökad trivsel och entré direkt från några av parkeringsplatserna.



Om vårdboende byggs kommer sannolikt byggnaden utformas enligt ovan.

Teknisk försörjning

Försörjningen består av ström, avlopp, vatten samt dagvattenhantering.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Dagvattnet hanteras med befintliga dagvattenbrunnar i gatorna runt planområdet.

Inom planområdet ligger en mindre byggnad som används som elcentral.

Detta är en viktig funktion för kvarteret och avsikten är att behålla byggnad i samma läge. 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.

Hälsa och säkerhet

Planområdet avgränsas av Loshultsvägen och Stortorgsgatan. Ett staket eller plank kan med fördel resas mot Loshultsvägen om behovet uppstår. Någon bullerproblematik bedöms inte föreligga med anledning av trafiksiffrorna och de smala vägar som omger planområdet.

Bedömningen görs utifrån Trafikverkets siffror (stickprovstagning 2017-02-02 – 2017-02-03 för Loshultsvägen där trafikmängden är som störst vid planområdet) som visar att det passerar cirka 1634 fordon/dygn. Även mätning under fler dagar (2017-02-03 – 2017-02-06) visar på cirka 1600 fordon per dygn. Ca 20% av trafiken är tung trafik. Enligt Appen Nordic roadnoise skapas en bullernivå på 57 dBA vid inställningarna country, hard (underlag), 1600 fordon varav 20% tung trafik, 0 % lutning och 50 km/h (vilket är högsta hastigheten i området, på Loshultsvägen) med ett avstånd på 15 meter till gående person. Därför görs bedömningen att ljudnivåerna vid planområdet förhåller sig på en rimlig nivå. Trafikalstringen bedöms öka i mindre omfattning med anledning av den begränsade tillflyttningen till Lönsboda. Trafikalstringen bedöms kunna öka med något/några dussin som allra mest per dygn och påverkar inte förändringarna i antalet fordon från stickprovsmätningarna mer än de normala variationerna som redan finns. Runt 20 bostäder skulle kunna tillskapas vilket är mycket för tätorten. Avståndet från planområdets östra gräns till järnvägsrälsen uppgår till cirka 130 meter. Flera byggnader finns mellan järnvägen och planområdet. Naturliga bullervallar finns därför och bedömning är att järnvägen inte utgör någon bullerproblematik. Rekommendationen att bostäder ska ligga minst hundra meter från järnväg uppfylls väl. Inga markföreningar bedöms förekomma inom eller i anslutning till planområdet. Ingen industri eller tillverkning har förekommit inom planområdet, enbart torg- och marknadshandel samt liknande verksamheter har förekommit.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger marken som planområdet utgör och hör till den stora fastigheten Lönsboda 44:1. Om en fastighetsförändring avses göras kommer en ansökan skickas till Lantmäteriet. Lagfaren ägare bekostar lantmäteriförättningen. Möjligheter att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförättning.

Planförfarandet

Planen drevs tidigare med standardförfarandet men har nu övergått till utökat förfarande eftersom förslag till detaljplan avviker i större omfattning från översiktsplanen (antagen 2010-11-29). Anledningen är att planområdet inte behandlas i översiktsplanen.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drevs tidigare med standardförfarandet men har nu övergått till utökat.

Tidplan

Detaljplanen beräknas möjligen kunna bli antagen andra halvåret 2017.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet ägs av kommunen. 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

Avtal och kontrakt upprättas om behov uppstår.

FASTIGHETSRETTSLIGA 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.

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. För att skydda ledningar kan servitut eller ledningsrätt bildas.

Det bedöms inte som aktuellt att en ledningsrätt behöver skapas inom planområdet. Någon flyttning eller annan åtgärd bedöms i nuläget inte som sannolik för att säkerställa Skanovas och E.ON:s kabelfunktioner. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Om ledningarna någon gång i framtiden ändå skulle behöva ändringas/flyttas bekostas det av dem som så begär.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovsavgifter 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 enligt kommunens geografiska informationssystem.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-11-02

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA