



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Laga krafthandling

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

Antagen 2022-11-28 av kommunfullmäktige i Osby kommun.
Laga kraft 2022-12-27

SBN/2020:246

Lönsboda tätort
Osby kommun
Skåne län

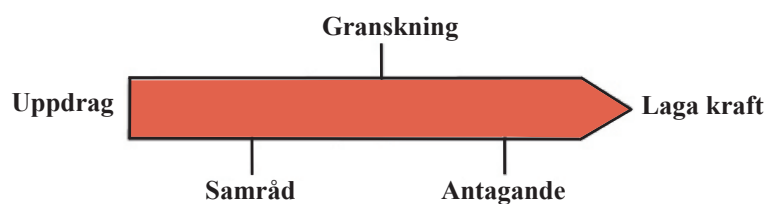


*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, Lönsboda 46:57, 1:291, 46:58,
46:59 och del av 46:62.*

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- www.osby.se

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



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

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningsutlåtande
Fastighetsägarförteckning
Miljöteknisk rapport
Geoteknisk rapport
MKN-vattenrapport
Buller-PM

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 cirka 2 hektar.

Angående 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. Beslut om planuppdrag togs 2020-11-11.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nytt äldreboende på i huvudsak Lönsboda 46:57. Därför behövs en ny detaljplan med bostäder och vård för att möjliggöra en sådan verksamhet inom planområdet. Ytterligare fastigheter runt Lönsboda 46:57 planläggs för utrymmesbehov. På 1:291 tas befintlig industribestämmelse bort och ersätts med bostadsbestämmelse för att undvika industri nära det nya äldreboendet.

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 byggnader. Byggnaden på huvudfastigheten bör rivas, bland annat för att få en helt ny och energieffektiv byggnad. Arkitektoniskt och visuellt har byggnaden inga värden heller. Planområdet bedöms ha god potential genom skogsområdet som ligger precis norr om fastigheten vilket bidrar till en god utemiljö för äldreboendet. I detaljplanen läggs prickmark samt dagvattenhantering mot Tommahultsvägen. Prickmark läggs även mot ställverket i väster för att hålla ett byggnadsfritt avstånd. 4,5 meter till tomtgräns hålls till privatägda fastigheter i öster. På 1:291 läggs prickmark mot kommunens fastighet. Gällande infarter finns detta redan till 46:57 även om de kan behöva justeras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

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

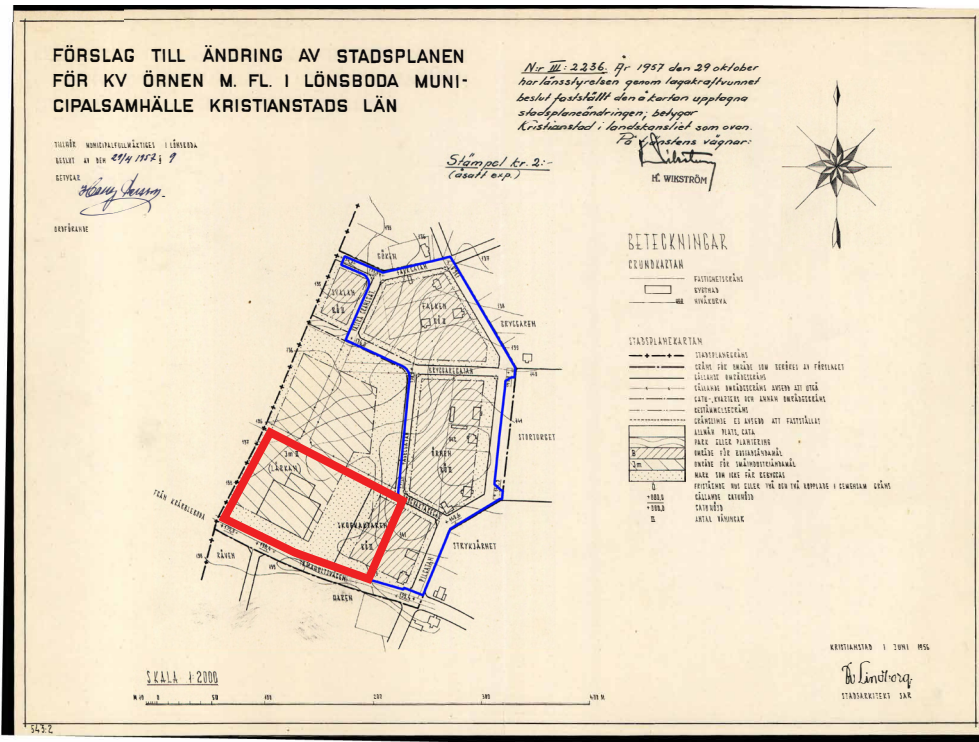
Detaljplaneförslaget bedöms dock inte avvika från översiktsplanen.

Planförslaget drivs med utökat planförfarande.

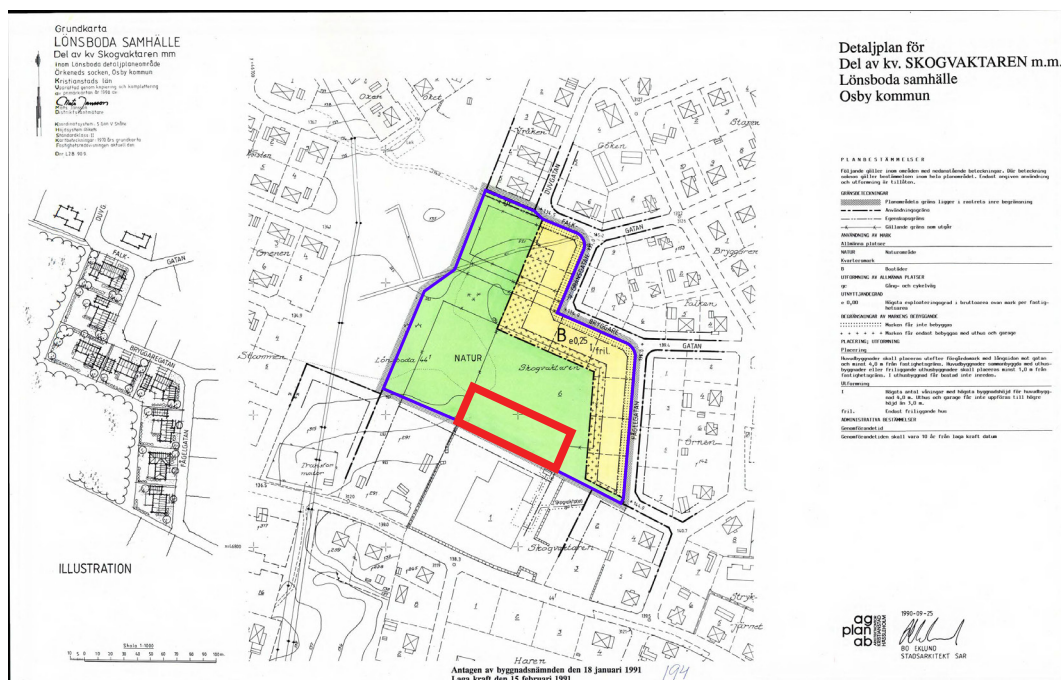
Detaljplaner

Tre gällande planer omfattar de fem fastigheterna som planläggs.

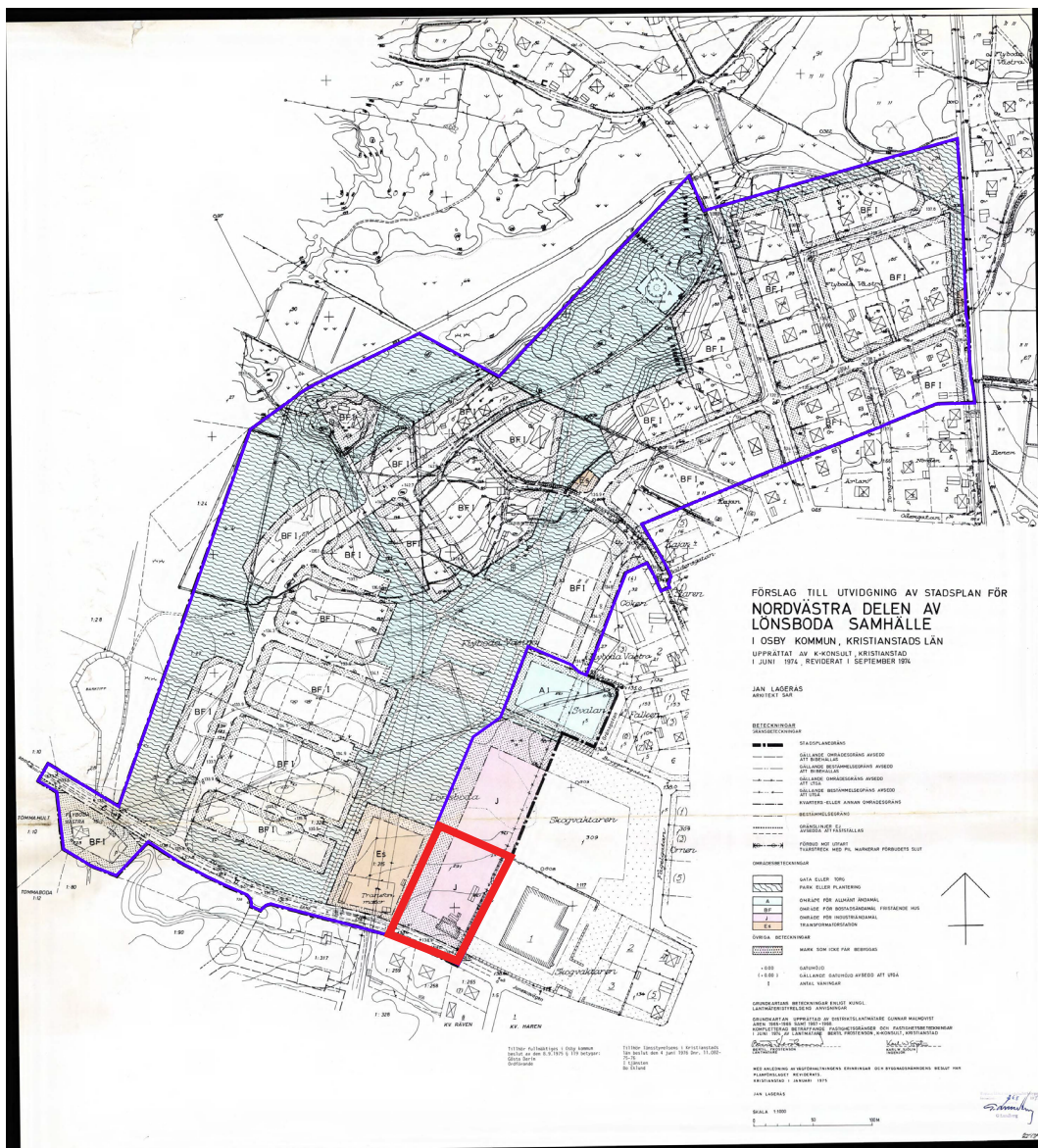
För huvudfastigheten Lönsboda 46:57 anges industriändamål. Det gör stadsplanen för den västra fastigheten också, Lönsboda 1:291. För den mindre delen som planeras strax norr om Lönsboda 46:57, del av Lönsboda 46:62, anges natur. De två villatomterna, 46:58 och 46:59, som också inkluderas omfattas av bostadsändamål.



Gällande stadsplan för Lönsboda 46:57/58/59. 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.

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 2018-09-03 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 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 eftersom stora delar av planområdet redan är i anspråkstaget. En MKN-utredning för vatten är framtagen för att analysera eventuell påverkan och säkerställa att ingen negativ påverkan sker för MKN vatten. Slutsatsen dras att baserat på planområdets storlek i relation till avrinningsområdets storlek samt vilken typ av verksamhet som planeras så bedöms den planerade detaljplanen ha en försumbar påverkan på MKN vatten. Vidare görs analysen att den planerade detaljplanen inte påverkar SE625188-140650 eftersom dagvattnets rinnsträcka inte kommer i kontakt grundvattenförekomsten. Det är Skräbeån: Immeln-Farlångenbäcken (Ekeshultsån, nedre) som är aktuell ytvattenförekomst, kopplat till planområdet, med en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, vilket inte försämras genom förslag till detaljplan enligt MKN-rapporten. Därmed kommer den planerade detaljplanen inte riskera påverka vattenförekomsternas miljöstatus eller riskera äventyra möjligheten att uppnå en god ekologisk eller kemisk status. De gällande stadsplanerna anger i huvudsak industriändamål, vilket medför förutsättningar för större negativ påverkan på MKN-vatten utifrån dagsläget. Eftersom industriändamålet avses tas bort bidrar detta även till att minska förutsättningar för att området kan påverka MKN-vatten negativt. Enligt framtagen rapport påverkas inte MKN-vatten negativt. Planområdet ligger även inom vattenskyddsområdet Lönsboda och Tommaboda (NRV 2014866). En utredning som hör till planhandlingarna har tagits fram för att avgöra om vattenskyddsområdet påverkas negativt. Utifrån genomgången av föreskrifterna i förhållande till förslaget, bedöms planförslaget inte påverka vattenskyddsområdet negativt.

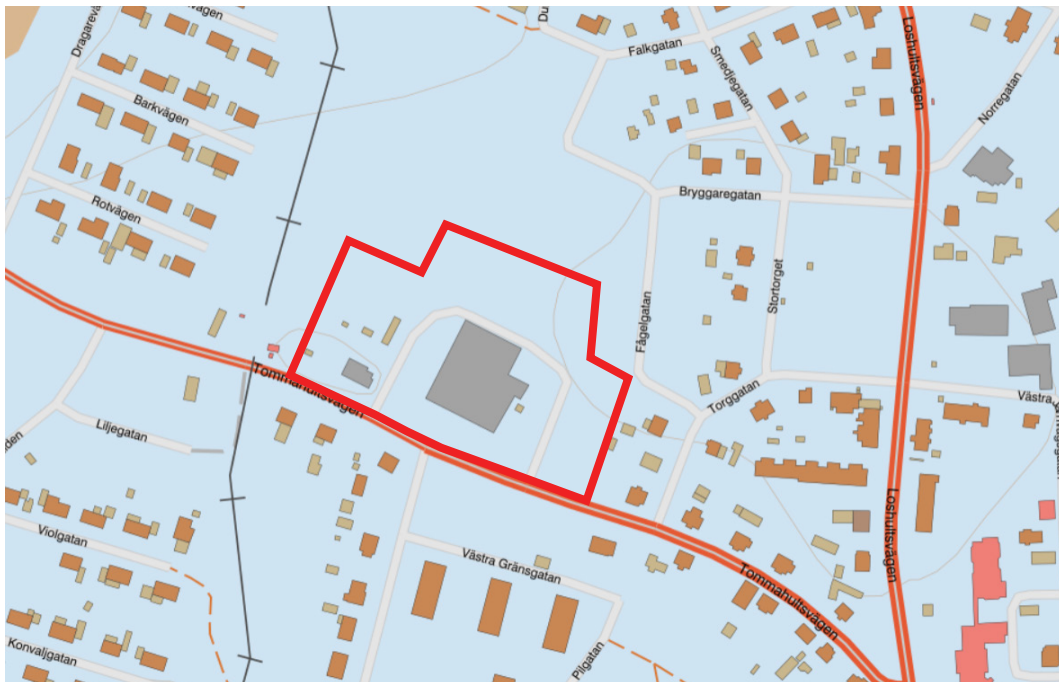
Vissa åtgärder och verksamheter regleras och kräver tillstånd eller anmälan enligt Lönsboda och Tommaboda vattenskyddsföreskrifter. Exempelvis ska tillstånd sökas inför schaktning samt borrhning av bergvärme. Schaktning kommer behöva utföras för att kunna genomföra saneringen och tillstånd för detta kommer sökas. Föreskrifterna ska även i övrigt följas.

I övrigt är vattenföringen begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Inte heller några sjöar eller annan befintlig vattenföring som kan orsaka översvämning.

[illegible]

Länsstyrelsens egen lågpunktskartering visar på att planområdet inte är översvämningsdrabbat eller omfattar lågpunkter. Komplettering görs dock i detaljplanen genom att områden för dagvattenhantering placeras ut. Ytorna förläggs i den södra och östra delen av planområdet. Storleken på dagvattenytorna har beräknats och tagits till ordentligt i storlek. Dagvattenfördröjningen behandlas vidare under avsnittet teknisk försörjning.

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.



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

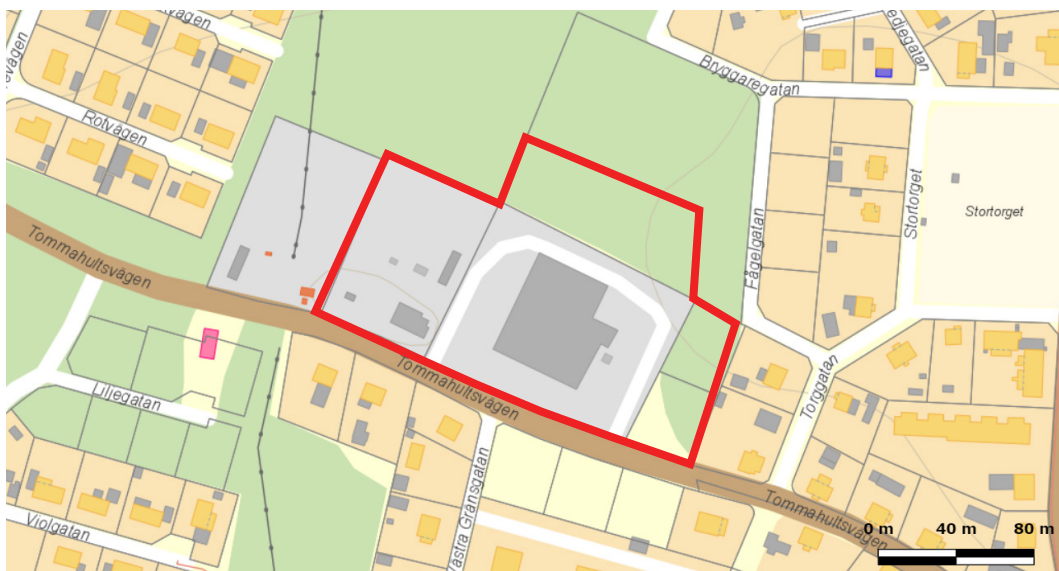
Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns ett antal byggnader inom planområdet, i huvudsak byggnaden på 46:57. Denna byggnad har mestadels använts som klädesverkstad, enbart för syning, men också som festlokal. Övriga byggnader används bland annat för upplag av ved. Utanför planområdet finns mestadels bebyggelsen i söder och öster i form av villafastigheter.

Själva industribyggnaden på 46:57 uppfördes på 1950-talet och avspeglar den textilindustri som funnits på orten. Länsstyrelsens regionala kulturmiljö nämner Junex (Junesco) fabriker i Skånes Fagerhult och Lönsboda som exempel på några av de idag nedlagda tekoindustrierna i Skåne. Tekoindustrin i Skåne har varit en värdefull del av regionens industrihistoria (även om aktuell byggnad arkitektoniskt inte är det), men representeras numera av några småföretag med specialiserad produktion. Som en viktig del i textilindustrin fanns en stor andel kvinnliga arbetare vilket är en stor och betydelsefull del i den kulturhistoriska berättelsen.

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.



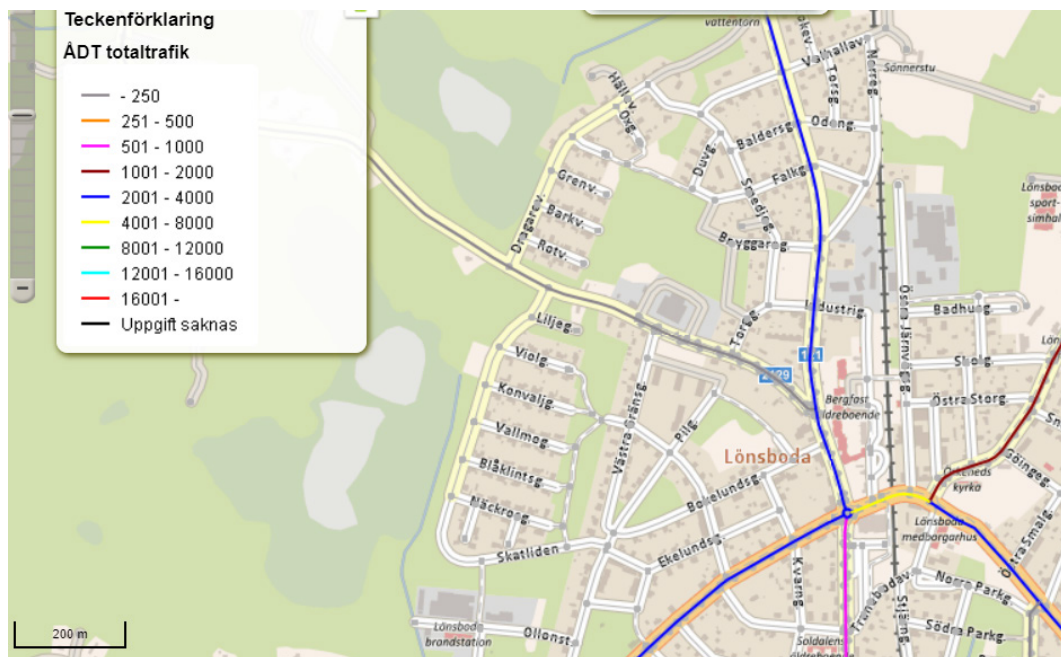
Utdrag från kommunens GIS-system (RAÄ fornsök) visar att inga fornlämningar, riksintressen, natur- och kulturmiljövård finns i planområdet (röd markering).

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

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

Ny parkering löses inom planområdet. Trottoarer finns på båda sidor om Tommahultsvägen för gående. Eventuella cykelgarage löses också inom planområdet. Belastningen bedöms öka med runt 40-50 fordon per dygn från redan mycket låga nivåer enligt Trafikverkets ÅDT-räkning. Det finns totalt 9 kategorier av trafikbelastning och Tommahultsvägen tillhör den lägsta av dess kategorier, 250 fordon eller lägre per dygn. Verksamhet har bedrivits tidigare i byggnaden och därför kan trafikbelastningen inte anses öka i större bemärkelse. Större delen av fastigheterna som planförslaget omfattar är redan i anspråkstagna.



Utdrag från Trafikverkets kartor med trafikbelastningen markerad, ÅDT. Tommahultsvägen är gråmarkerad och tillhör den lägsta kategorin.



Gatuvy över Tommahultsvägen som är en liten och lågt trafikerad väg med huvudsakligen bostäder utmed vägen.

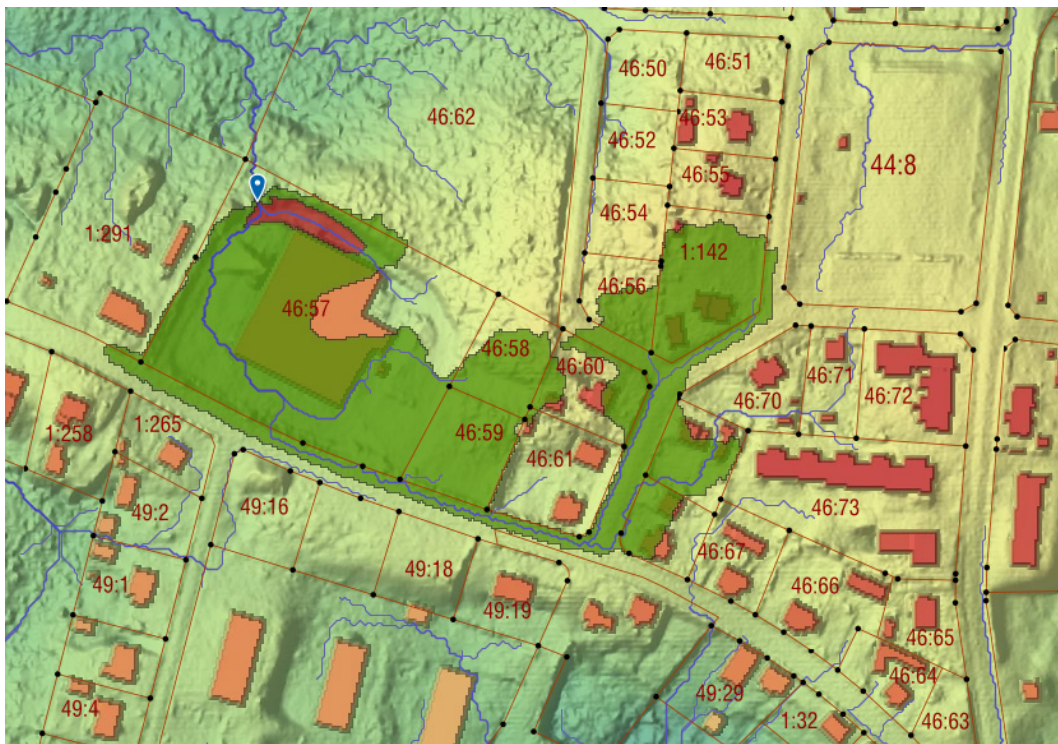
Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken behöver ändras så att den kan brukas för äldreboende, samtidigt som planområdets kvalitéer gällande grönytor ska bevaras och användas så effektivt som möjligt. Dagvattendammarna kommer bidra till det.

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 genom att ytor för dagvattenhantering placeras ut inom planområdet som bestämmelser i förslag till detaljplan. Utmed Tommahultsvägen anläggs ett område i detaljplanen för parkering tillsammans med underjordisk magasinering av vattnet. Ytterligare en yta för att hantera dagvattnet placeras i den östra delen av planområdet och är tänkt att fungera som en öppen vattenyta. Detta ger ett trevligare inslag för brukarna på äldreboendet och innebär väl tilltagna ytor för vattnet. Den öppna dagvattenytan kopplas till det underjordiska magasinet. Modellering och beräkningar av dagvattnet har gjorts i bland annat programmet Scalgo för ett 100-årsregn. Dagvattenytorna har tagits till ordentligt i storlek, drygt 1000 kvadratmeter, i förhållande till området och den tänkta exploateringen för skapa en god buffert, men också skapa ett trevligt inslag i miljön för den tänkta bebyggelsen.



Beräkning av dagvatten i Scalgo för dimensionering av dagvattenytor i planförslaget.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering är planområdet inte föremål för vattenansamlingar eller utgör en svacka/lågpunkt.

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

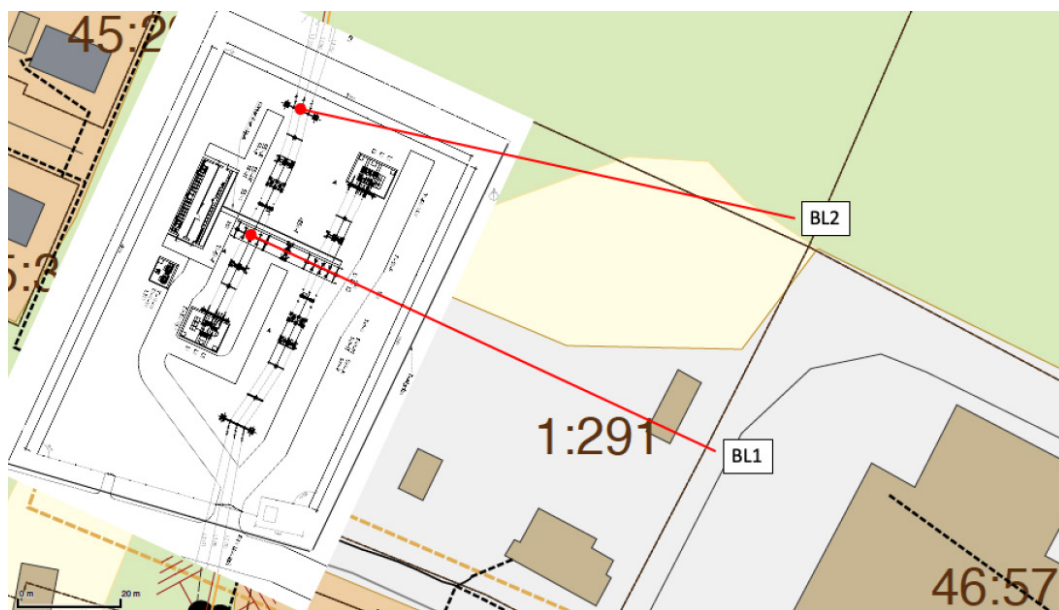
Utifrån ljudmiljön vid planområdet bedöms gällande bullerriktlinjer hållas.

Tyréns har på uppdrag av kommunen varit på plats och bedömt att det inte föreligger någon bullerproblematik. Enligt Trafikverkets mätningar gällande ÅDT (årsdygnstrafik), ligger Tommahultsvägen på den lägsta skalan som Trafikverket använder för ÅDT på totaltrafiken (se avsnittet Gator och trafik).

Byggrätten placeras 8 meter in från fastighetsgränsen, vilket är där stenmuren löper längs trottoaren. Det är bland annat mot bakgrund av dessa siffror, Tyréns analys och avståndet till järnvägen som bedömningen görs att ingen bulleråtgärd krävs.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts med provtagning av jord samt vatten genom grundvattenrör. Efter den första provtagningen har ytterligare två grundvattenrör installerats i området för att öka säkerheten i rapportens resultat. Den miljötekniska markundersökningen visade att det inom området förekommer föroreningar som bör avgränsas och åtgärdas. Därför har detaljplanen kompletterats med en bestämmelse om att marksanering ska ske inför byggnation. En miljökontroll inför och vid schakt inom området för att säkerställa en korrekt masshantering behövs också.

Gällande magnetfält har kommunen samtalat med E.ON om avstånd och eventuell strålning. En beräkning för ställverket har gjorts utifrån strålning (mikrotesla). Beräkningen visar att elektricitetens påverkan minskar kraftigt några meter från källan. Dock finns inga fastställda avstånd att obligatoriskt förhålla sig till. Utifrån magnetfältspolicyn som Svenska kraftnät förhåller sig till på 0,4 mikrotesla, är avståndet till planområdet lämpligt. Redan efter 10 meter från källan (ledningens mitt) är nivån under 0,4 mikrotesla. Från närmsta ledning till planområdesgränsen (närmsta fastighetsgräns inom planområdet) är det cirka 20 meter. Därmed bedöms att lämpligt avstånd hålls.



Karta över ställverket i förhållande till ledning och fastighetsgränsen för 46:57.

Figur 2
Diagram

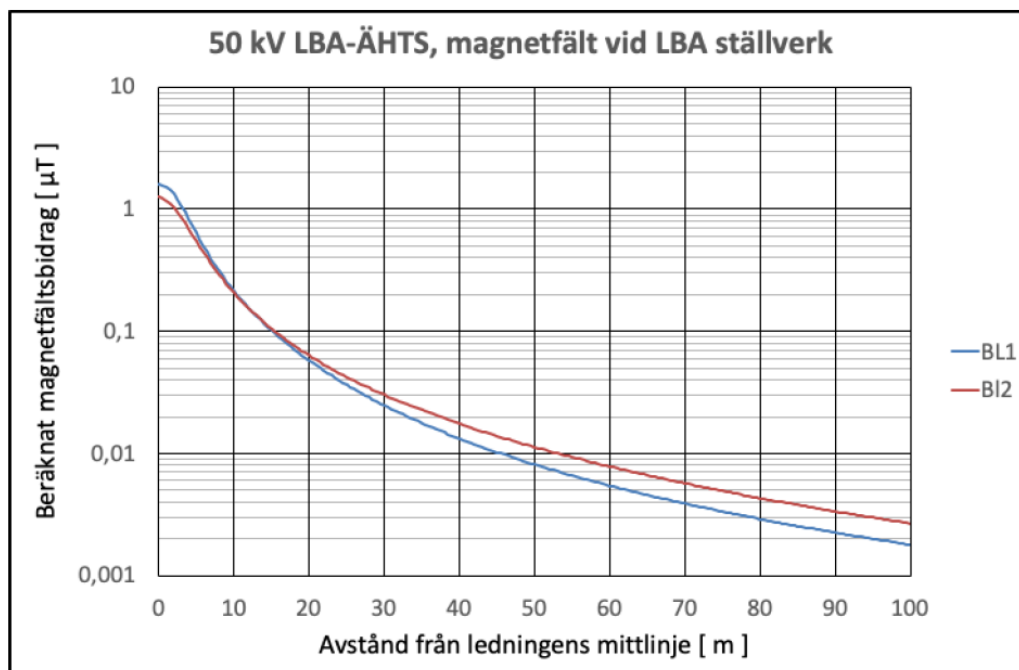


Diagram över mikrotreslanivån för ställverket i relation till avstånd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är i huvudsak kommunägd.

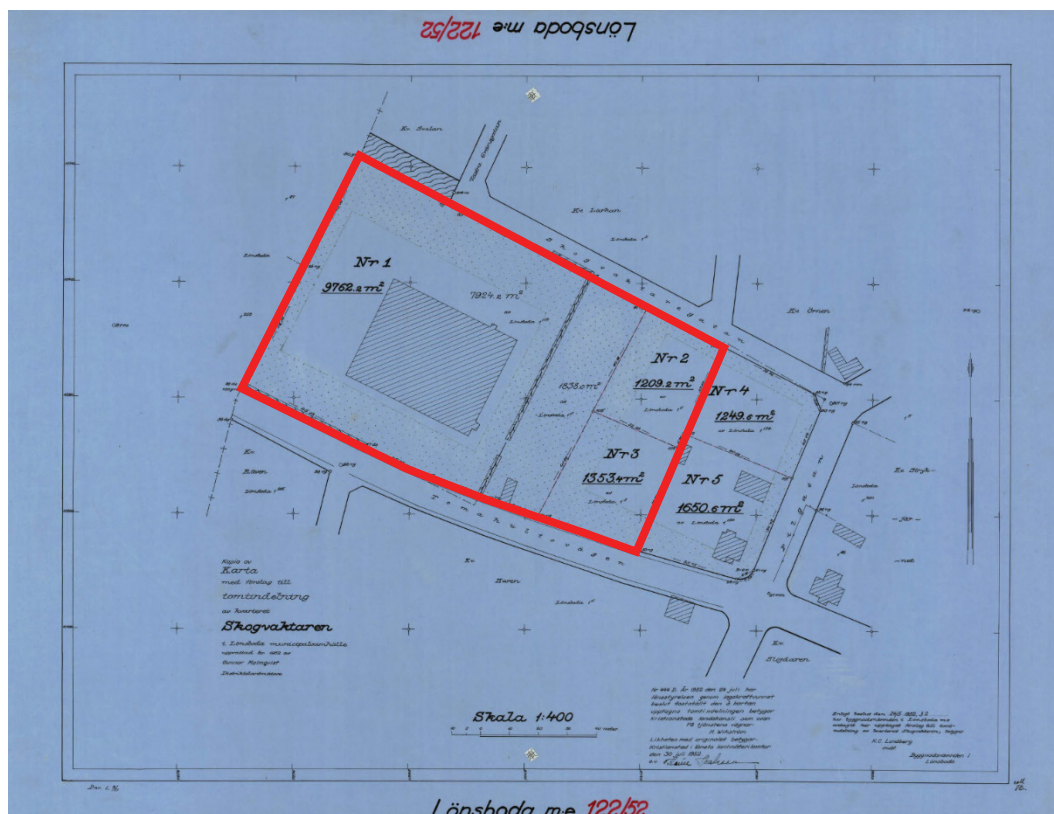
Lönsboda 1:291 är dock privatägd.

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 lantmäteriförrättning. Detta bedöms dock inte behövas.

Befintlig gemensamhetsanläggning Lönsboda GA:1 hävs.

En äldre tomtindelning finns för Lönsboda 46:57 (tomtindelning för kvarteret Skogvaktaren, 11-LÖN-122/52) som berörs av förslag till detaljplan.

Den del av tomtindelning som berörs av planförslaget upphävs.



Tomtindelning för kvarteret Skogvaktaren som upphävs för den del som förslag till detaljplan berör; röd markering.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900)

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen första halvåret 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet ägs av Osby kommun med undantag för Lönsboda 1:291.

Kommunen är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark för den del kommunen äger av planområdet. 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. Eventuellt önskas förändringar i fastighetsbildningen göras och då ansöker kommunen om detta till Lantmäteriet.

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 detaljplanen bekostas av kommunen. Respektive markägare står för alla kostnader för exploateringen, 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.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2022-12-27

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA