



OSBY
KOMMUN

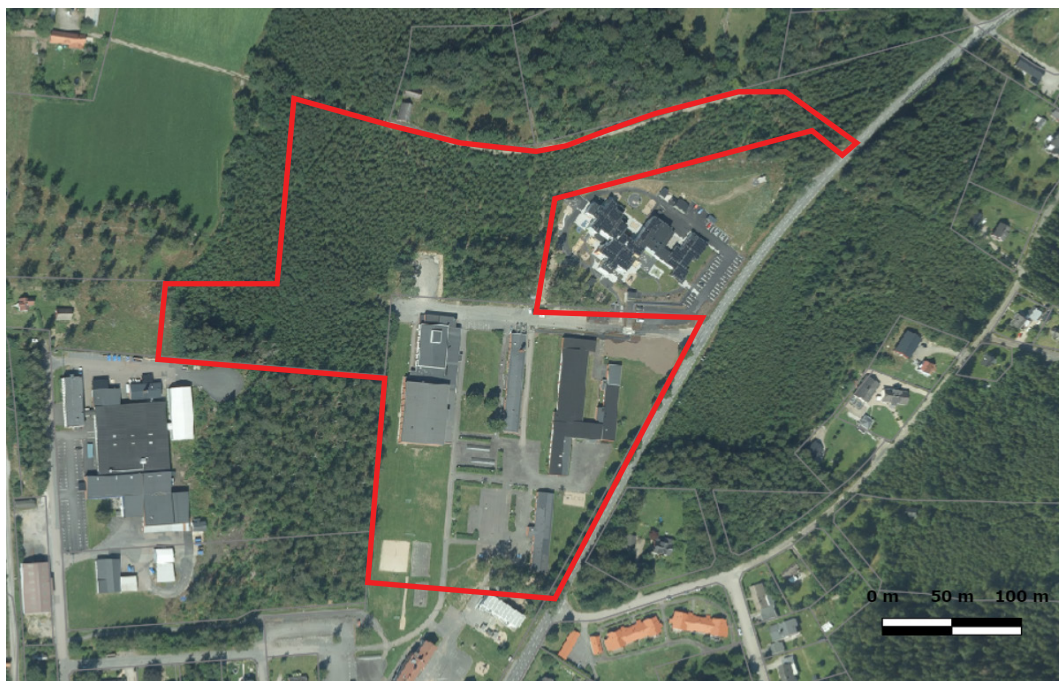
Plan- och genomförandebeskrivning Laga krafthandling

Detaljplan för del av Lönsboda 44:1 och del av 52:1

Antagen 2022-04-25 av kommunfullmäktige i Osby kommun.
Laga kraft 2022-05-20

SBN/2021:171

Lönsboda tätort
Osby kommun
Skåne län

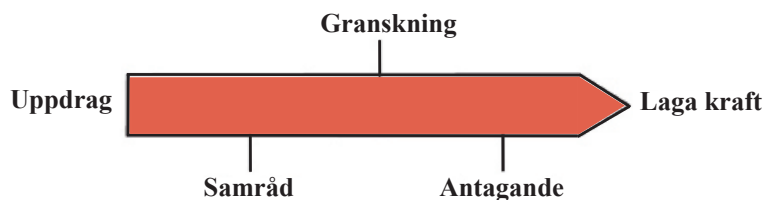


*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, del av Lönsboda 44:1 och 52:1.
Den nya förskolan syns precis till höger om planområdet.*

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-vatten rapport
Bullerrapport
Riskrapport

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

Med anledning av Osby kommuns behov av nya lokaler för skolor utreds möjligheterna att bedriva skolverksamhet på del av fastigheten Lönsboda 44:1. Planområdet är till viss del obebyggt och utgör cirka 7,5 hektar. Gällande planområdets avgränsning är avsikten att ta höjd för eventuella förråd och uthus samt ge viss flexibilitet för skolbyggnadens placering. Planområdet ligger precis norr om befintligt skolområde, Örkenedsskolan.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan i huvudsak 2020 har möjligheterna att etablera en ny skola på del av Lönsboda 44:1 diskuterats. Marken ägs av Osby kommun och är inte detaljplanlagd sedan tidigare. Beslut om planuppdrag togs i samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-16. Planbestämmelsekatalogen som används är från 2021-10-14.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra skoleverksamhet på del av Lönsboda 44:1 och besöksanläggningar på del av 52:1. Därför behövs en ny detaljplan för att möjliggöra en ny skola och försörja Lönsboda med tillräckligt många skolplatser, men även idrottsmöjligheter. Inom besöksanläggningar kan en framtida paddelhall och gym byggas för att få ett idrottsområde i närheten av den nya förskolan och kommande skola.

Planfakta

Planområdet som är cirka 7,5 hektar ligger i den nordöstliga delen av Lönsboda och utgörs i stor omfattning av naturmark. Området avgränsas i norr och väst av skog, i söder av det befintliga skolområdet Örkened och i öst av Tosthultsvägen som går in till Lönsboda centrum. Längs planområdets norra del löper en grusväg in till en gård. Denna väg avses rustas upp för att även ge en möjlig tillfart till skolans baksida. Så mycket naturmark som möjligt kommer sparas i planområdet för att ge en god skolgård. Den västliga delen av planområdet läggs även in som naturmark som buffert mot befintlig verksamhet. Kommunen verkar för att naturområdet inte ska användas mer än nödvändigt med anledning av närheten till industriverksamheten. Inga bänkar, grillplats eller liknande kommer placeras ut som kan dra till sig människor. Under planprocessen har även naturområdet utökats. Planområdet bedöms i övrigt ha en stor potential genom sin naturkaraktär och ligger lugnt utan stor inverkan från fordonstrafik.

Från ett kommunövergripande perspektiv bedöms planområdet som lämpligt eftersom det ligger i anslutning till befintlig verksamhet. Större möjlighet finns att nyttja naturmarken för barnen och de mer centrala delarna i Lönsboda kan istället användas för bostäder. Kommunen har ett behov av att samla skol- och förskoleverksamhet för att skapa bättre samverkans effekter, istället för att ha mindre enheter utspridda i kommunen. Behov av idrottsanläggning finns också inom befintligt skolområde som flyttas strax norrut genom förslag till detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

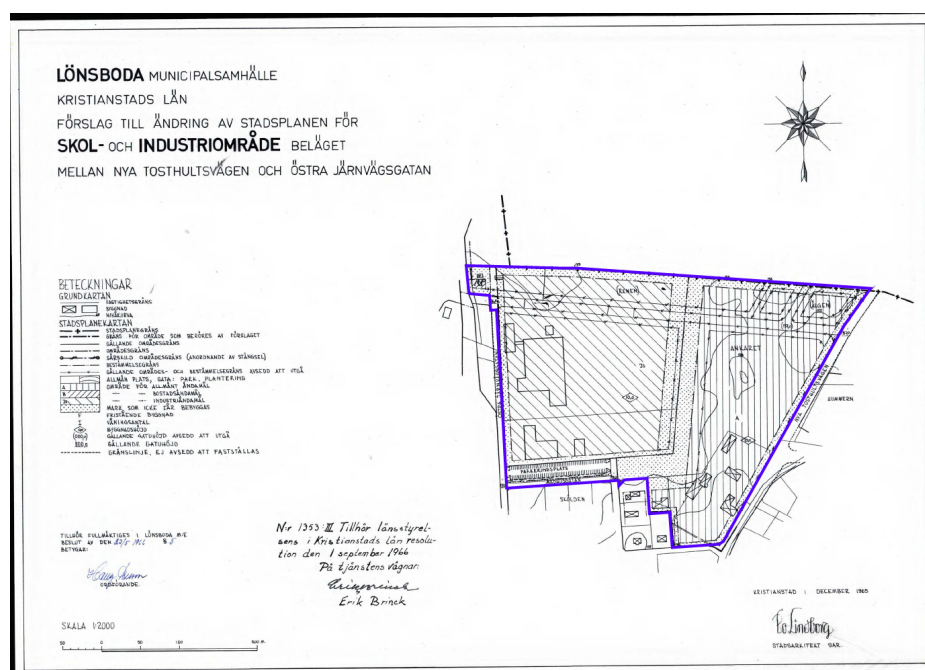
Osbys översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar inte ut området i någon tydlig bemärkelse. Förslag till detaljplan bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Detaljplaner

Ingen gällande detaljplan finns för den norra delen av planområdet.

Örkeneds skolområde som också omfattas är planlagt som allmänt ändamål enligt nedan gällande stadsplan, antagen 1966-05-23.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare plan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Gällande plan för Örkeneds skolområde i Lönsboda.

Östra delen av planen är platsen där befintlig skola ligger. Norr om planen är marken inte detaljplanlagd och det är där den nya skolan föreslås.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande. Några andra projekt pågår inte i närheten av planförslaget.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen 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. Den tillhörande naturvärdesinventeringen ligger även till grund för bedömningen.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

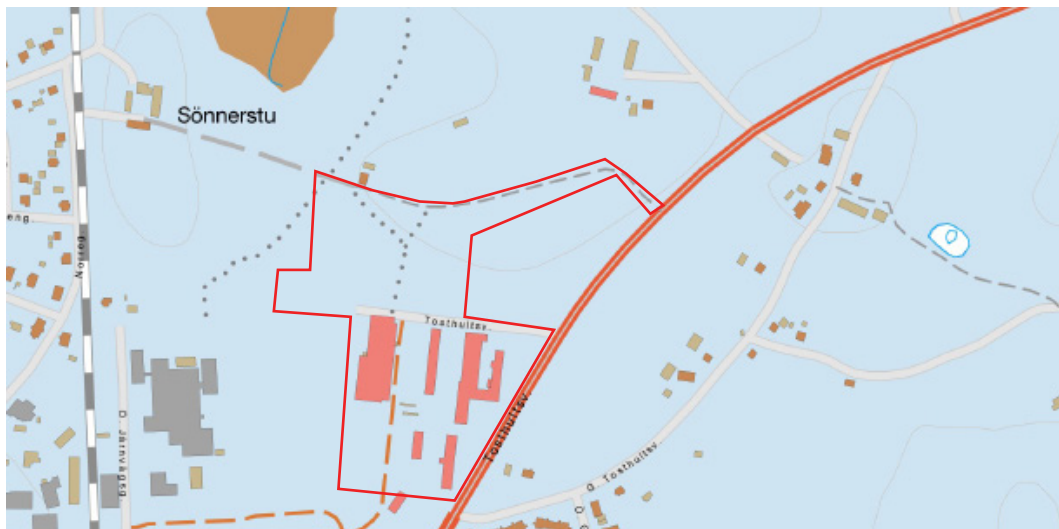
Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet växer flera olika trädslag, i huvudsak björk och gran samt bok. Den lägre vegetationen består främst av blåbärsris och ljung samt småblommor. Vattenföringen är begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Inte heller några sjöar eller annan ytvattenförekomst finns som kan orsaka förhöjda vattennivåer och därmed översvämning. Utifrån bland annat grundvattenrören från den miljötekniska undersökningen som utförts, framkommer att vattnet i stor utsträckning rör sig åt sydväst. Den västra delen av planområdet är lägre och läggs in som natur i planen. Avsikten är att leda dagvattnet ner till befintlig infartsväg och därefter till planområdets östliga del. Kassetter som omhändertar dagvattnet placeras här under en tillkommande parkeringsplats och tas vidare till kommunens befintliga ledningssystem, liknande sträcka som för den nybyggda förskolan. Fördröjningsytan säkerställs i detaljplanen och tas till i storlek för att ges förutsättningar att hantera ett framtida klimat med större vattenmängder och 100-årsregn. Precis intill planområdet ligger Lönsboda vattenskyddsområde, som omfattar nästan hela Lönsboda tätort. Skyddsföreskrifterna för de kommunala grundvattentäkterna i Lönsboda och Tomraboda riktar sig mot åtgärder som kan antas förorena vattentillgången. Det krävs till exempel tillstånd för schaktning och installation av bergvärme inom vattenskyddsområdet. Utifrån de analyser och rapporter som tagits fram till planförslaget, exempelvis den miljötekniska rapporten och MKN-vattenrapporten, bedöms vattenskyddsområdet inte påverkas negativt av planförslaget. MKN vatten bedöms inte heller påverkas negativt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet med omnejd av morän, i blå färg, vilket ger lämpliga grundläggningsförutsättningar. Inga torv eller sumpområden ligger i direkt närhet. Sedan tidigare har ett antal provgropar grävts som alla visar på i princip liknande förhållanden. Rödaktig matjord de första 30-40 centimetrarna som övergår i grövre material i form av större stenar. Alla provgropar gjordes cirka 1,5 meter djupa och inget vatten trängde upp under grävprocessen. En geoteknisk utredning har gjorts med borrhöjningar och visar inte på några märkbart bristande grundläggningsförutsättningar. Inom området utgörs jordlagren generellt av humusjord på moränjord.

I en undersökningspunkt påträffades fyllning på moränjorden. Humusjordens mäktighet har uppmätts till 0,1 meter. Den geotekniska utredningen visar även på förhållandevis höga grundvattennivåer i den norra delen av planområdet.



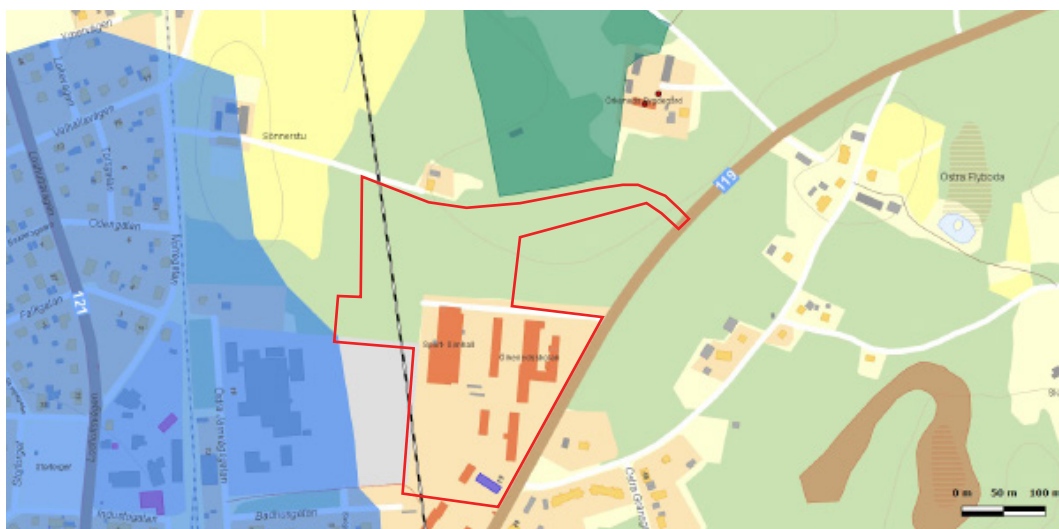
Jordartkarta från SGU visar att planområdet (röd ring) består av morän, blå färg.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns ett antal byggnader inom planområdet, främst skolbyggnader men också en sport- och simhall inom besöksanläggningar i förslag till detaljplan. Den huvudsakliga bebyggelsen utanför planområdet finns i söder och väster i form av villor.

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. Grönt och brunt fält är naturvård (hagmarksskog och lövskog), blått är natur- och kulturmiljövård.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

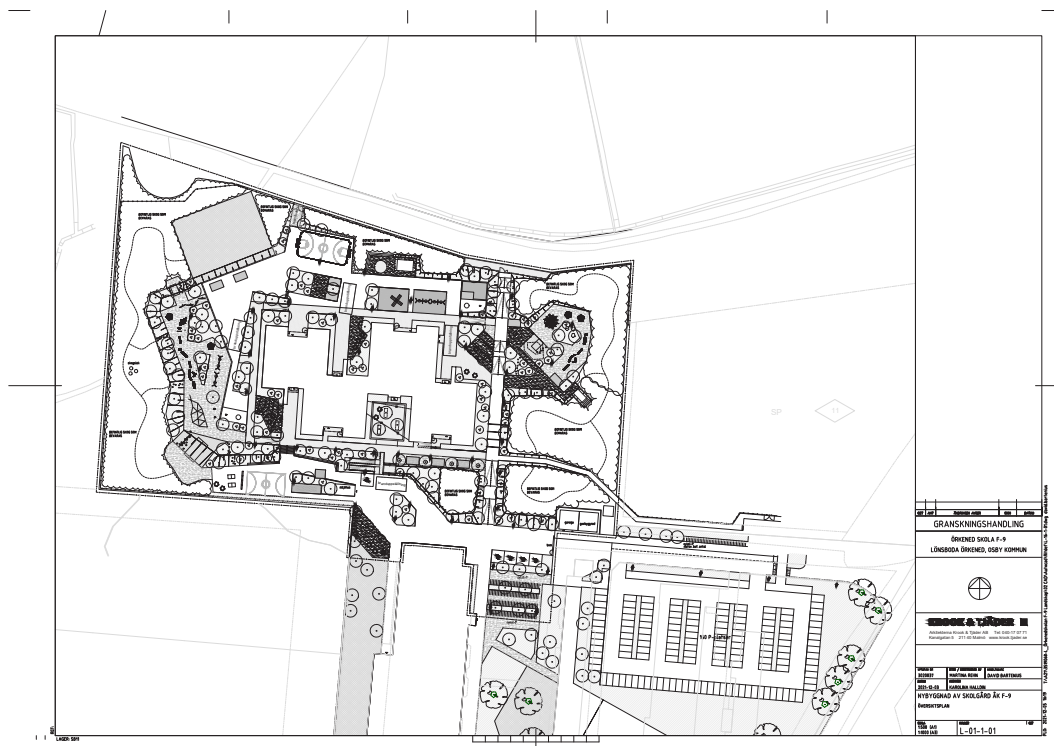
Den nya detaljplanen beräknas medför en viss trafikökning utmed Tosthultsvägen (rekommenderad väg för farligt gods) men inte i sådan bemärkelse att någon åtgärd behöver genomföras. En riskutredning har tagits fram för farligt gods. Utredningen visar att ett antal åtgärder behövs vidtas i planförslaget vilket behandlas vidare i planhandlingarna. I övrigt bedöms inte trafiken öka i sådan mängd att någon mer åtgärd behövs än det som föreslås i planförslaget. Vägen i den norra delen av planområdet som är en grusväg, förstärks och förlängs ut till Tosthultsvägen för att ge bättre möjligheter till vissa leveranser. Ny parkering löses inom planområdet tillsammans dagvattenhantering i områdets östliga del, i anslutning till befintlig infartsväg för att minska trafiken längre in i området. Den befintliga parkeringen är relativt stor och kan komplettera parkeringsplatserna i området. Den huvudsakliga vägen till planområdet för oskyddade trafikanter sker från söder. Gångvägar finns upp genom befintligt skolområde från söder. En trottoar finns även längs en del av Tosthultsvägen som gör gång- och cykeltrafik möjligt. Trottoaren slutar dock efter en bit utmed skolområdet och skulle behöva förlängas för att nå den nya skolan. Yta finns till viss del längs Tosthultsvägen, men detta bedöms bli ett för komplicerat och långdraget projekt eftersom det handlar om Trafikverkets vägområde. Istället kan en gång- och cykelväg arrangeras precis bredvid Tosthultsvägen, inne på kommunens mark. Möjlighet finns även att anordna GC-väg genom befintligt skolområde.

Parkeringsbehovet för större delen av området anordnas i huvudsak med gemensam parkeringsplats i anslutning till befintlig infartsväg. Komplettering finns genom befintliga parkeringar i nära anslutning till sim- och sporthallen.

Utmed Tosthultsvägen är prickmark utplacerad längs plangränsen. Eftersom Tosthultsvägen är rekommenderad väg för farligt gods används ett 12 meter byggnadsfritt avstånd i detaljplanen enligt Trafikverkets synpunkt. Inom detta område behöver ett dike skapas för att fungera som en riskreducerande åtgärd för bland annat läckage i enlighet med den riskutredning som tagits fram. Detta förebygger risken för utsläpp in mot planområdets bebyggda delar. Även växtlighet behöver anordnas utmed vägen i enlighet med riskanalysen.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken behöver ändras så att den kan brukas för skoleverksamhet, samtidigt som planområdets kvalitéer gällande grönytor ska bevaras och användas så effektivt som möjligt. Ett mindre skogsområde finns inom planområdet och kommer bevaras. Inom befintligt skolområde finns fler byggnader som brukas för undervisning, bland annat finns en slöjdsal. Flera av byggnaderna kommer att rivas och ersättas med den nya skolan i norra delen av planområdet..



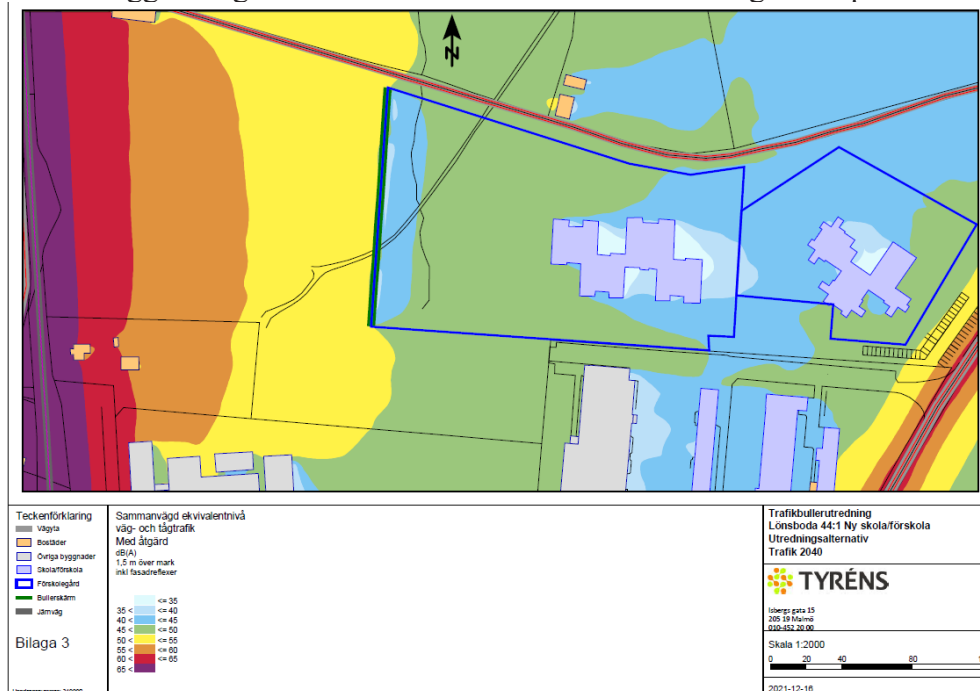
En illustrationsplan av den tänkta skolan.

Teknisk försörjning

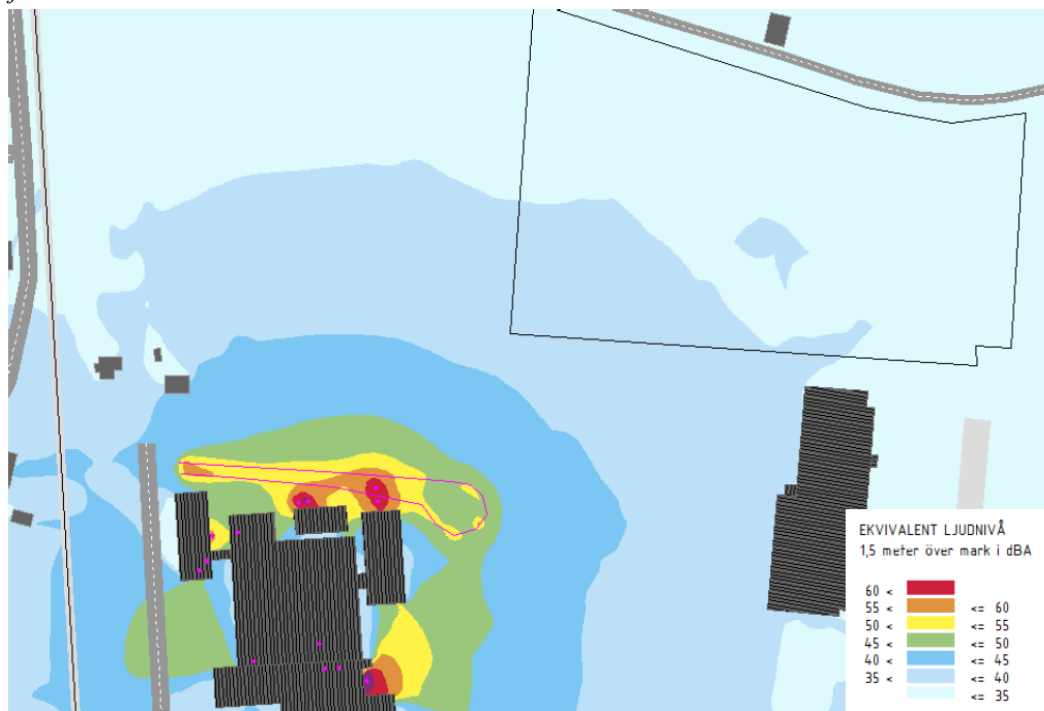
Försörjningen består av vatten- och avlopp, el et cetera. Fjärrvärme finns inte. Planområdet ligger till viss del inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp men inte för den norra delen. VA dras in från befintlig verksamhet till den nya skolan. Verksamhetsområdet för VA kommer utökas för hela planområdet. Naturområden läggs i planförslaget, främst i den nordöstra delen av planområdet som bidrar till infiltrationen av dagvatten. Fördrojning av dagvatten arrangeras i form av kassetter med munkar under parkeringsplatsen som förläggs i den östra delen av planområdet. En MKN utredning för vatten har tagits fram för att säkerställa att ingen eventuell 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 dagvattnet rinnsträcka inte kommer i kontakt grundvattenförekomsten. Det är SKRÄBEÅN: Immeln-Farlångenbäcken (Ekeshultsån, nedre) som är aktuell kopplat till planområdet, med en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, vilket inte försämrars 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. 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. Transformatorstationer ska placeras minst 5 meter från närmsta brännbara byggnadsdel, vilket är av stor vikt.

Hälsa och säkerhet

Närmsta väg till planområdet är Tosthultsvägen. Enligt Trafikverkets mätningar från 2017-02-02-2017-02-03 passerar 824 fordon. Under perioden 2017-02-03-2017-02-06 passerade 2349 fordon vilket ger knappt 800 stycken per dygn. Fordonstrafiken är förhållandevis låg och skolan placeras cirka 150 meter från Tosthultsvägen. En närmare bullerutredning har genomförts av Tyréns utifrån eventuellt verksamhetsbuller och trafikbuller. En vall med minsta höjd på 3 meter behöver förläggas längs skolområdets västra kortsida vilket regleras i plankartan.



Tyréns illustration över ljudnivåerna i området med den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån.



Figur 2. Utklipp från AK01. Ekvivalent ljudnivå (värsta timmen) från industri, ljudutbredning 1,5m över mark. De två ljusblåaste zonerna underskrider Leq 45 dBA. Svart linje markerar planerad skolgårdsyta.

Tyréns illustration över ljudnivåerna för den närliggande verksamheten.

Bullervallen behövs för att hindra ljudet från järnvägen i väster. Vallen skapar en ljudmiljö för skolgården och skolbyggnaden som väl uppfyller gällande riktlinjer. En beräkning har även genomförts för närliggande verksamhet vilket visar på att inga åtgärder behövs. Centralt avstäningsbar ventilation är förebyggande ur risksynpunkt och läggs därför in som en planbestämmelse.

Riskrapporten för farligt gods och verksamhet visar inte på att någon åtgärd i övrigt behöver vidtas i planförslaget. Avståndet till Toshultsvägen är cirka 150 meter med bebyggelse i mellan och cirka 250 från järnvägen till byggrätt.

Lokaliseringen av skolan bedöms därmed som god utifrån riskperspektiv med hänsyn till hälsa och säkerhet för människor utifrån utredningsmaterialet.

Efter granskningen har riskanalysen fördjupats och förtydligats.

Ytterligare prickmark har även placerats ut inom skolområdet som buffert mot naturytan. Byggrätt skapas strax väster om befintlig förskola som är ny sedan 2020. En miljöteknisk undersökning har genomförts med provtagning av jord samt vatten genom grundvattenrör. Inget har framkommit av provtagningarna som kräver någon åtgärd eller sanering. Efter att den miljötekniska rapporten färdigställdes har ytterligare två grundvattenrör installerats i området för att öka säkerheten i resultaten. Inget har framkommit efter att kompletteringen genomförts som gör att några åtgärder behöver vidtas. Kontakt med Länsstyrelsen har kontinuerligt funnits om bland annat provtagningsplanen.

Den skogsdunge mellan det nya planområdet och förskolan bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Området har flera träd som är större än områdena runt omkring som är gamla kallhyggen. Ett område mellan skolan och förskolan bör också sparas för att möjliggöra viss avskildhet mellan verksamheterna och lek för förskolebarnen bland träden. Detta är dock inget som regleras i själva detaljplanen och är ett illustrativt förslag.



Ungefärligt område som bör bevaras mellan förskola och kommande skola.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är kommunägd. 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. Befintligt servitut för väg (1273-933.1) upphävs.

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.

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. Sannolikt skapas en ny, gemensam, fastighet för den nybyggda förskolan och den kommande skolan.

Det finns en tomtindelning från 1967-07-11 för kvarteret Ankaret (11-LÖN-270/67), fastigheten Lönsboda 52:1. Den del som markeras i tomtindelningen upphävs i samband med förslag till detaljplan.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2022-05-22

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA