

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Tid: Torsdagen den 27 september 2018, klockan 13:00

Plats: Sammanträdesrum Bakrummet, Borgen

Ärende

- 1 Upprop och protokollets justering
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Anmälningar
- 4 Information
 - Planpriorlista
 - Budget 2019
 - Avsiktsförklaring om försäljning av mark vid Netto
 - Aktuella planer (naturbruk, förslag från SW m.m)
- 5 Delår och prognos med omdisponeringar för tunnel, simhall och IT-investeringar
- 6 Avtal om markförsäljning - Kråkeskogen
- 7 Policy om markförsäljning
- 8 Policy om exploateringsavtal
- 9 Detaljplan Nettoområdet
- 10 Försäljning del av fastighet Lönsboda 44:1
- 11 Avsiktsförklaring TAM Retail

Tommy Augustsson

Ordförande

Robin Skoglund

Sekreterare

4

Priolista detaljplaner, 2018-09-14.

Prio och datum	Detaljplan		Detta har hänt
4 Förarbete	Nettoområdet (handel, kontor, verksamheter)	Kettil	Planuppdrag från SHBU 171130. Utvidgning av området, intresse finns från företagare. I SHBU 180207 beslut om samråd. Samråd till 180308. Geoteknisk undersökning (Tyréns). Deras fältarbete 180507-180508. Därefter färdigställande av rapport (ca 2-3 veckor) sedan granskning. Rapport inkommen 180611. <i>Till SHBU 180927 för beslut om granskning.</i>
5 (tidigare 5-6-8-9) Påbörjad 2014-04	Prästängen (Bostäder)	Kettil	Beställning KS. programsamråd 2014-10. Grundkarta levererad 150326. Samråd 6-27 oktober 2014. Planhandlingar & samrådsredogörelse påbörjad. SBVT: större pumpstation att flytta/bygga in. Inget arbete utförs för närvarande. SHBU+LU vill 160526 att kostnadsberäkning tas fram för flytt av pumpstation mm och redovisas för SHBU:s presidium! Kostnad framtagen 160615! Eventuellt möte med SBVT. Planen stäms av mellan SHBU och LU 161222. Möte genomfört med SBVT 170206, undersöker förutsättningarna. Kostnadsberäkning är framtagen för ledningar och pumpstation. Lämnas in för info i KS 171213. Förslag om förnyat planuppdrag SHBU sammanträde 170123. Fått förnyat uppdrag! Möte Lst 180314. <i>Grönplanen reviderad.</i>
Förarbete	Hemgården (Bostäder)	Kettil	Intresse att bygga bostäder från privat aktör. Barn- och skolnämnden vill eventuellt bygga ca 4-6 avdelningar, förskola. Inga plan behövs då. <i>Inväntar nämndens beslut.</i>
6 (tidigare 6, 7) Påbörjad 2016	Stortorget Lönsboda (Bostäder, verksamheter)	Kettil	Beställning KS. 2014-06-24 § 174 DP + handlingar kan påbörjas. (Förnya gestaltning +bostäder) Medborgardialog avslutad 160410. 15 yttranden inkomna. Presentation pensionärsförbundet 16:e maj i Lönsboda. Grundkarta beställd 1703. Skickas på samråd efter SHBU:s sammanträde 170509. Samråd avslutat. Granskningsbeslut SHBU 170824. Granskning slut 170921. Förslag till beslut om antagande SHBU 171017, KS 171025, KF 171127. <i>Fortsatt arbete, ny granskning behövs.</i>

Ev. kommande planarbete			
Utredningsområde i ÖP	Industriområde Källedal (bostäder)	Kettil	Jörgen Rickardsson fastighetsägare. Richardsson intresserad av detaljplan och bostäder 160318. Inte säkert att han bygger utan kan bli någon annan i framtiden. <i>Bevaka kommunförrådet.</i>
Undersökt 2014	Utvidgning av industriområde NÖ (Industri)	Kettil	Uppstartat. Illustrationer till dp framtaget 2014. <i>Bevaka, ner mot väg 15.</i>
Förarbete	(Naturbruk) Del av Castor 17 och Osby 194:1 (Verksamheter mm.)	Kettil	Samlokalisering av verksamheter. Kontinuerliga möten i "naturbruksgruppen" 2017-11. <i>Presentation i KLG 171113.</i> Presentation program i KS 171213. Fältmöte i gruppen + norra skåne 180411. Ny drönanflygning 180509. Medborgardialog genomförd. <i>Redovisning medborgardialog.</i>
5 (tidigare 7-8) Påbörjad 2013	Biograftomten Lönsboda (Bostäder)	Kettil	Osbybostäder inte intresserade 160322 p.g.a. närhet till väg. Finns beslut om att ändra detaljplan för västra delen av området enligt tjs 131126 när byggnation enligt gällande plan påbörjas. Bostäder och centrumverksamhet kan byggas på två av fastigheterna. Inväntar aktualitet. Bostäder kan också byggas enligt planen nedanför Biograftomten. <i>Knud informera om SABO-upphandling som är klar. Värsåsvillan gjorde förslag som klarade bullerkraven. Bara SABO anslutna kan utnyttja upphandlingen, alltså Osbybostäder.</i>

Förarbete	Trumman 1 (bostäder)	Kettill	<i>Svagt intresse av att bygga bostäder.</i>
Förarbete	Loshult 3:13 (bostäder)	Kettill	Privat fastighetsägare vill sälja tomter för att skapa nya villor. Dock fornlämningsområde. Kommunen har genomfört samråd med Lst. Utredning behövs som ägaren är tveksam till ur kostnadssynpunkt. <i>Intern diskussion om vidare gång. Kontakta ny fastighetsägare.</i>
Förarbete, utredningsarbete påbörjat	Ishallen	Kettill	Lokaliseringsmöjligheter utreds och diskuteras i referensgrupp och styrgrupp. <i>Bevaka. Ny plan krävs oavsett aktuella lokaliseringalternativ.</i>

Antagna planer			
Planbesked 2015-03 Antagen 18-09-03	Kv. Röret (Bostäder)	Kettill	Glenn Persson undersöker ev. köp av fastigheten. En markundersökning har färdigställts 20161227 och är inkommen. Fortsatt process. Glenn och Hans-Gösta kommer till ärendebereidningen 170516. Möte Glenn och Hans-Gösta 170907. Planavtal skrivet. Beslut om samråd SHBU 171017. Inkommer från samråd 171109. Inkommen från granskning 171221. Avstämning med miljö på kommunen. Möte 180508. Yttrande skickat 180611. Skickas för vidare beslut om antagande SHBU 180625. KS 180829. <i>KF 180903</i>
Påbörjad 2013-04 Antagen 180913	Osby 181:5 (Kontor, verksamheter, besöksanläggningar)	Kettill	Planbeslut 140423 § 116. Möte med exploatör 1509+151019. Möte lst 161105 och Trv 151117. SBVT: VA kosta en del. Trafikutredning Atkins klar 160513. Handelsutredning reteam klar 160530 - presentationen för Näringsliv, ks och allmänhet 30 maj på Borgen genomförd, biosalongen. Beslut om samråd i SHBU 160601. Samråd 160603-160731. Beslut om granskning 160831. Granskning 160902-160923. Beslut om granskning 2 SHBU sammanträde 161102. På granskning nr 2 161104-161124. Skickas för beslut om antagande (i SHBU 170314). I KS 170403, KF 170424. Dialogmöten 14 och 15 feb avslutade. Presentationer genomförda och klara. Förslag till beslut om antagande SHBU:s sammanträde 170314. Behandlad i KS 170403. Vidare till KF 170424. Avslagen. Info i KS 171025. Förslag till beslut om granskning 3 SHBU sammanträde 180123. Ta bort H, lägga till R. Ute på granskning till 180308. Till SHBU 180625 för vidare beslut om antagande. KS 180829. <i>Antagen av KF 180903</i>
Antagen & upphävd	Kv. Ventilen (Handel)	AG Plan	Påbörjad 100407. Länsstyrelsen upphävt KFs beslut att anta ändring av detaljplan för kv Ventilen. Bedöms inte som aktuell att fortsätta med pga. stora ytor planlagd och obrukad industrimark.

Lagakraftvunna planer 2015-16-17			
Laga kraft 151217	GC-väg runt norra Osbysjön	Helena Holm Sweco, Kettill	Påbörjad 2011-03. Planen antagen av KF 140909. <i>Laga kraft 151217.</i>
Laga kraft 151112	Hasslaröd Syd, 1:42 (Bostäder)	AG Plan	Påbörjad 2006-05. Antagen 141020 av KF. Vunnit laga kraft 151112. <i>Arbete markanvisningstävling.</i>
Laga kraft 151119	Kyrkoherden (Förskola)	Kettill	Påbörjad 2014-04 (prio 3). Samråd 15-04. Granskning 15-07. Antagen av KF 151026. <i>Laga kraft 151119</i>
Laga kraft 160302	Barnvagnen 1 (Bostäder)	Kettill	Påbörjad 2014-11. (prio 2). Samråd februari-mars 2015. Granskning 4-25 juni 2015. Bullerutredning klar 151116. Godkänd för antagande SHBU 151217. Antagen KF 160208. <i>Laga kraft 160302</i>

Laga kraft 160411	Gjutaren (BS i ca 4 vån). (Bostäder, vård, centrum och skola)	Kettil	Påbörjad 2015-05. Beslut om uppdrag SHBU 150610. Samråd klart 151028. Planeringsmöte med Osbybostäder +VoO+SB 151005. Granskning klar 160106. SHBU i januari, KS 160224. Antagen i KF 160314. <i>Laga kraft 2016-04-11.</i>
Laga kraft 160427	Kv. Modisten (Bostäder, centrum, handel)	AG Plan	Påbörjad 080227. Överklagad 150716. Lst avslagit överklagan. MMD avlog överklagan 160225. 16 mars till MÖD. <i>Laga kraft 160427.</i>
Laga kraft 170107	Del av kvarteret Sotaren (Entré kommunhus)	Kettil	Gällande detaljplan antogs 141020. Ändring behövs för att bygga till entrén på kommunhuset. Till SHBU för beslut 160601 om att påbörja planarbete och beslut om samråd. Samråd 160603-160623. Beslut om granskning 160831. Granskning 160902-160923. Förslag till beslut om antagande, SHBU 161102. I KS 161123. Antagen av KF 161212. Inväntar besked från Länsstyrelsen angående överprövning. Ingen överprövning, ingen överklagan. <i>Laga kraft 2017-01-07.</i>
Laga kraft 161015	Tandläkaren 1 (Kontor, handel, centrum, skola och vård)	Kettil	Möte om planprioritet SHBU+ LU pres. 150505. Grundkarta beställd 150604. Uppdrag SHBU 2015-06-10. Till SHBU för beslut om samråd till inlämningen 150921. Möte SHBU pres.+TT pres+BoS pres16 okt: [frågor om buller, minskade krav för skola, samråd med lst 12 nov]. beredningen 151204. Beslut om utskick 151208 med tillägg ”S endast gymnasie- och vuxen-undervisning”. Samråd tom160124 (Förlängt till 3 feb för TT-nämnden.). Riskanalys levererad av ÅF 160405. Granskning 160502 genomförd. Länsstyrelsen har ingen erinran. Beslut om antagande i SHBU 160601. Presentation i KS 160622. Antagen 160919 av KF. Överklaganstiden går ut 161014. <i>Laga kraft 161015.</i>
Laga kraft 161015	Nya kyrkogården (Förskola)	Kettil	Förskola på del av fastigheten Osby 192:67. markägare Osby församling. Samråd nov-dec 2015. Granskning klar160326. VO-chef BoS+SB deltog på kyrkoråd 160315. Lst har ingen erinran. Kyrkorådets arbetsutskott positiva. Kyrkofullmäktige beslutade 24:e maj om försäljning av mark. Beslut om antagande i SHBU 160601. Presentation i KS 160622. Antagen 160919 av KF. Överklaganstiden går ut 161014. <i>Laga kraft 161015.</i>
Laga kraft 170318	Bokhandlaren (Bostäder)	Kettil	(prio 1) Påbörjad juni 2014, samråd oktober 2014, granskning 15-04. Lst överprövar inte. Överklagad 151021. Lst avlog överklagan160125. 160412 inkom handlingarna till MMD. <i>Inväntar besked MMD.</i> Ringt under december månad. Enligt rådmannen kan beslut komma ”snart” eller ”relativt snart”. <i>Dombeslut inkom 170224, fastighetsägarna överklagar ej vidare. Laga kraft 170318.</i>
Laga kraft 170524 Planuppdrag 160831	Del av Sotaren 9 och 10 (bostäder, centrum och handel).	Kettil	”Tekniska baracken”. Tjänsteskrivelse till SHBU 160831 för beslut om att påbörja planarbete. Planarbete påbörjat. Beslut om samråd SHBU:s sammanträde 160928. Ute på samråd 161012-161102. Skickad för beslut om granskning SHBU sammanträde 161130. Granskning 161208-170119. Till SHBU sammanträde 170209 för beslut om granskning 2. Ute på granskning nr 2 170210-170302. Förslag till beslut om antagande SHBU:s sammanträde 20170314. Behandlad i KS 170403. Vidare till KF 170424. Antagen, inväntar överklagantidens utgång 170524. <i>Laga kraft 170524.</i>
Laga kraft 170708	Rönnebacken (GC-väg)	Kettil	Beslut att fortsätta ärendet sammanträde 170119. Dock ändra planens omfattning och dragningen av GC-vägen. Skickas för beslut om samråd SHBU sammanträde 170209. Ute på samråd 170210-170302. Förslag till beslut om granskning SHBU:s sammanträde 20170314.

			Ute på granskning 170317-170406. <i>Skickad vidare för antagande SHBU 170509, KS 170524, KF 170612. Laga kraft 170708.</i>
Laga kraft 170819	Del av Lönsboda 44:1. Norr om Örkened	Kettil	Utvidgning skolområdet. Planuppdrag SHBU 171130. Förslag till beslut om samråd SHBU 180123. Samråd 180126-180215. Till SHBU för beslut om granskning 180320. Ute på granskning 180405-180425. Skickas till SHBU för vidare gång om antagande sammanträde 180517. KF 180618 Överklaganstidens utgång 180718. Laga kraft 180719.
Laga kraft 160915	Jägaren (Bostäder)	Kettil	(prio 3). Påbörjad 14-04. Samråd 15-07. Granskning 15-10. Godkänd SHBU 151217. Antagen KF 160208. Överklagad 160303. Lst behandlar överklagandet. Lst avslår överklagandet 160608. MMD avslår överklagandet 160824. Senast överklagad 14:e sep till MÖD. <i>Inga vidare överklagan till MÖD. Laga kraft 160915.</i>

Avskrivna planer			
2 (tidigare 3, påbörjad 2016-12-01)	Del av Osby 193:1 (Vid Smittgatan)	Kettil	Planbeslut i SHBU sammanträde 161130. Skickas för beslut om samråd SHBU sammanträde 170119. Ute på samråd 170125-170214. Särskilt samråd är genomfört med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. <i>Beslut om att planarbetet avslutas SHBU sammanträde 170509.</i>

Översiktlig planering m.m.			
Påbörjad 2013-10	Centrumplan – vision 2030 (Framtidsutveckling av Osby centrum till 2030)	Kettil	Beslut 131028. Enkät allmänheten 2014-07. Presentation KLG 150209. Möte med skolår 4. Presenterat i LU 150826. Samrådsbeslut ks oktober 2015. Brett samråd till föreningar, företag m.m. Öppet möte 151117. ”Bra kan bli bättre” 151119. Förlängd samrådstid 160129 för att tillmötesgå näringslivet. Diskussionsmöte med Osby handel 160112. Samråd avslutat 160129. Beslut om granskning kan vänta. Processen viktigare än snabbt resultat. Redovisning av inkomna synpunkter för ONs styrelse 160314. Workshop om delområde Colorama med företagarerepresentanter och kommun 160411. Positiv återkoppling. SHBU+LU vill 160526 att synpunkterna från samrådet redovisas på ks före sommaren! Pågående arbete med samrådsredogörelse över inkomna synpunkter. Gör justeringar i visionsdokumentet. Till LU 170208 för beslut om granskning. Ute på granskning till 170210-170409. Möte genomfört med näringsliv 170328 samt fältbesök med handlarna från östra sidan 170330. Möte Brio Lekoseum om Briogatan mm 170411. Möte inbokat med KPR, funktionsnedsatta, undersöker elevrådet på Ekebackeskolan. Möte Polisen, elever Ekbacken, SBVT. Ute på en andra granskning 170908-171008. Uppe i LU 171108 för vidare gång till KS. Inväntar ärendet till KS 180117. <i>Möte 180517. Godkänd av KF 180618 med revideringar. Ändringarna genomförda.</i>

MKB=Miljökonsekvensbeskrivning

Lst=Länsstyrelsen i Skåne län

Trv=Trafikverket

MMD= Mark och miljödomstolen

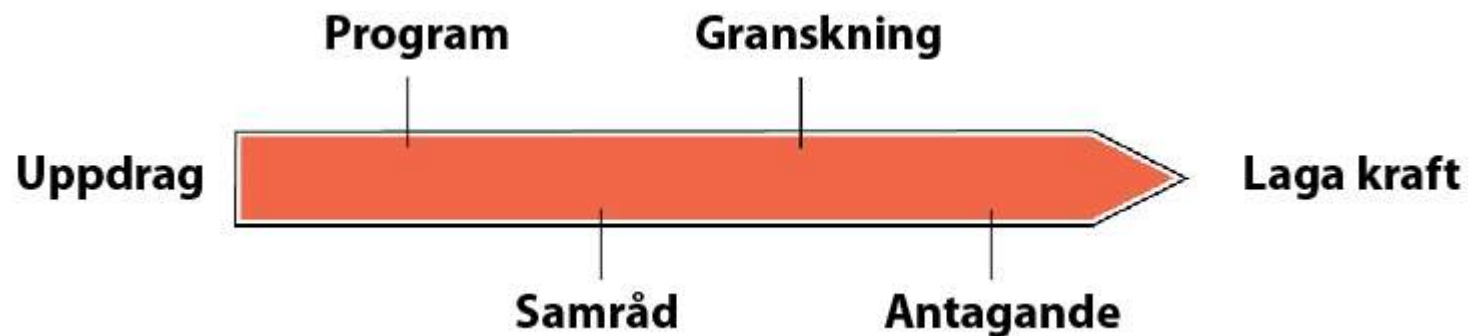
MÖD=Mark och miljööverdomstolen

SHBU=kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

KS= kommunstyrelsen
KF= kommunfullmäktige
TTN=Tillsyns- och tillståndsnämnden
SB= Verksamhetsområde Samhällsbyggnad
VoO= Verksamhetsområde Vård och Omsorg
BoS= Verksamhetsområde Barn och Skola
UoA= Verksamhetsområde Utbildning och Arbete
ON=Osby Näringsliv

Pilen illustrerar i sammanfattande drag planprocessen.

Ett planprogram kan i vissa fall tas fram om ett projekt behöver redovisas extra tydligt i starten. Härfter tas plan- och genomförandebeskrivning fram tillsammans med detaljplan. Dessa skickas ut på samråd (3 veckor). Härfter sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse som kan leda till ändringar i handlingarna. Följande steg är granskning (tidigare utställning) där ytterligare synpunkter kan inkomma vilka sammanställs i en granskningsredogörelse. Handlingarna skickas till KF för beslut om antagande. Om länsstyrelsen inte överprövar och om ingen överklagat 3 veckor efter antagande vinner handlingarna LAGA KRAFT.



5

Samhällsbyggnad
Mathias Karlsson
0479528122
mathias.karlsson@osby.se

Budgetuppföljning 2018

Dnr KS/2018:230 042

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till Samhällsbyggnadsutskott

Skrivelse ”Delårsrapport augusti 2018, Samhällsbyggnad exklusive VA-verksamheten, daterad 20 september 2018, godkänns.

Skrivelse ”Delårsrapport augusti 2018, Samhällsbyggnad VA-verksamheten, daterad 20 september 2018, godkänns.

Förslå kommunstyrelsen att omdisponering av 5000 tkr från investeringsbudgeten för samhällsbyggnad till serviceförvaltningen. 2500 tkr tas från samhällsbyggnadsförvaltnings projekt ”Centrumåtgärder” och 2500 tkr tas från ”Utveckling näringsverksamhet”.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram delårsrapport per augusti i enlighet med fastställda anvisningar för budgetuppföljning 2018.

Samhällsbyggnad, exklusive VA-verksamheten, rapporterar per augusti en helårsprognos 2018 med ett underskott på 8650 tkr.

Samhällsbyggnad, VA-verksamheten, rapporterar ingen budgetavvikelse.

En omdisponering av investeringsmedel om 5000 tkr föreslås ske från investeringsbudgeten för samhällsbyggnad till serviceförvaltningen. Skälet är att medlen inte bedöms användas inom samhällsbyggnadsområdet och därmed kan täcka behov av investeringar inom serviceförvaltningen bland annat inköp av datorer, servrar, skrivare, läsplattor, ärendehanteringssystem, städmaskin m.m.

Finansiering

Omdisponering av investeringsmedel från samhällsbyggnadsförvaltningen till serviceförvaltningen.

Beslutsunderlag

Skrivelse ”Delårsrapport augusti 2018, Samhällsbyggnad exklusive VA-verksamheten” daterad 2018-09-20.

Skrivelse ”Delårsrapport augusti 2018, Samhällsbyggnad VA-verksamheten”, daterad 2018-09-20.

Tjänsteskrivelse, tilläggsbudgetering investeringar 2018, serviceförvaltningen, daterad 2018-09-07.

Mathias Karlsson
Förvaltningschef

Anette Christersson
Controller

Beslutet skickas till

Mathias Karlsson

Ekonomienheten

Benny Nilsson, Serviceförvaltningen

Serviceförvaltningen
Benny Nilsson
0709 – 318 166
benny.nilsson@osby.se

Tilläggsbudget investeringar 2018, serviceförvaltningen

Dnr KS/2018:33 041

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta.

Ett sammanlagt belopp om 3.910.000 kronor omdisponeras från kommunstyrelsens samhällsbyggnadsförvaltnings projekt ”Centrumåtgärder” respektive ”Utveckling näringsverksamhet” till kommunstyrelsens serviceförvaltnings projekt enligt följande.

Utbyte av datorer enligt utbytesplan, projekt 0501	2.300.000 kr
Utbyte av switchar enligt utbytesplan, projekt 0501	+ 400.000 kr
Utbyte/uppgradering av server/lagringsutrymme enligt utbytesplan, projekt 0501	+ 300.000 kr
Utökning/utbyte av datorer/läsplattor inom förskola/skola, projekt 0513	+ 750.000 kr
Utökning av teknik för ”Skoldatatek”, projekt 0515	+ 250.000 kr
Utbyte av skrivare/kopiatorer i anledning av migregring till windows-miljö	+ 450.000 kr
Städmaskiner till kost- och lokalvårdsorganisationen	+ 300.000 kr
Ärendehanteringssystem till kontaktcenter	+ 250.000 kr
Summa	5.000.000 kr

Sammanfattning av ärendet

Vid kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges behandling av ärendet ”Tilläggsbudget 2018” medgavs inte den av serviceförvaltningen och kommunstyrelsens ledningsutskott föreslagna tilläggsbudgeten avseende investeringar om sammanlagt 5.630.000 kronor. Endast ett sammanlagt belopp om 170.000 kronor medgavs i tilläggsbudget avseende investeringar. Efter en genomgång med berörda förvaltningar och en bedömning av behovet för att kunna fullfölja den övergripande utbytesplanen avseende såväl stationära och bärbara datorer som för nätverksutrustning, server och lagringsutrymme, multifunktionsskrivare m.m. finns fortfarande ett investeringsbehov om 5.000.000 kronor inom serviceförvaltningen fördelat enligt följande.

Utbyte av datorer enligt utbytesplan, projekt 0501	2.300.000 kr
Utbyte av switchar enligt utbytesplan, projekt 0501	+ 400.000 kr
Utbyte/uppgradering av server/lagringsutrymme enligt utbytesplan, projekt 0501	+ 300.000 kr
Utökning/utbyte av datorer/läsplattor inom förskola/skola, projekt 0513	+ 750.000 kr
Utökning av teknik för ”Skoldatatek”, projekt 0515	+ 250.000 kr
Utbyte av skrivare/kopiatorer i anledning av migregring till windows- miljö	+ 450.000 kr
Städmaskiner till kost- och lokalvårdsorganisationen	+ 300.000 kr
Ärendehanteringssystem till kontaktcenter	+ 250.000 kr
Summa	5.000.000 kr

Finansiering

Undertecknade har av förvaltningschefen för samhällsbyggnadsförvaltningen muntligen fått besked om att förvaltningen anslagits i projekten ”**Centrumåtgärder**” respektive ”**Utveckling näringsverksamhet**” inte kommer att kunna utnyttja hela de budgeterade beloppen. Samhällsbyggnadsförvaltningen avser att föreslå kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att det belopp, 5.000.000 kronor, som serviceförvaltningen har behov av för att kunna genomföra erforderliga investeringar under år 2018 ska omdisponeras från kommunstyrelsens samhällsbyggnadsförvaltnings projekt ”**Centrumåtgärder**” respektive ”**Utveckling näringsverksamhet**” till kommunstyrelsens serviceförvaltning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse ”**Tilläggsbudget investeringar 2018, serviceförvaltningen**”, daterad den 7 september 2018, från förvaltningschef Benny Nilsson och tf. IT-chef Kim Olsen.

Benny Nilsson

Förvaltningschef serviceförvaltningen

Kim Olsen

tf. IT-chef serviceförvaltningen

Delårsrapport augusti 2018 nämnderna

Samhällsbyggnad, VA-verksamheten,
2018-09-20.



Innehållsförteckning

UPPFÖLJNING	3
PERIODENS VIKTIGASTE HÄNDELSER	3
MÅLUPPFYLLSELSE.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<i>Mål att rapportera till kommunfullmäktige</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<i>Fullmäktigemål och nämndmål.....</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
DRIFTSREDOVISNING	3
<i>Kommentarer till helårsavvikelser.....</i>	<i>4</i>
<i>Förslag på åtgärder till avvikelser</i>	<i>4</i>
<i>Tidplan för åtgärdsprogram</i>	<i>4</i>
<i>Nyckeltal</i>	<i>4</i>
<i>Tidplan för nämndens behandling</i>	<i>4</i>
<i>Diagram.....</i>	<i>4</i>
INVESTERINGSREDOVISNING	4
<i>Kommentarer till budgetavvikelser.....</i>	<i>5</i>
FRAMTIDEN	5

UPPFÖLJNING

PERIODENS VIKTIGASTE HÄNDELSER

PERIODENS VIKTIGASTE HÄNDELSER

Under perioden 1 juni till 31 augusti rådde bevattningsförbud i hela kommunen då vattenproduktionen var ansträngd i samband med det varma vädret.

Ett flertal vattenläckor har ägt rum under året och andelen akutåtgärder, inklusive dess kostnader, är höga i jämförelse med föregående år.

Ett förslag till VA-plan, utifrån VA-strategin och den långsiktiga investeringsplanen, och som förtydligar var och när kommunalt vatten och avlopp kommer att byggas ut, har tagits fram.

Ombyggnad och reinvesteringar av prioriterade befintliga VA-anläggningar, till exempel Osby avloppsreningsverk där vi installerat centrifug och renstvätt.

Fortsatt utbyte av ledningsnätet, med 100 årscykel som målsättning.

Åtgärder avseende slamhanteringen på Maglaröds vattenverk på grund av höga bestående färgtal i Skeingesjön har påbörjats.

DRIFTSREDOVISNING

Driftredovisning

Belopp i tkr	Utfall innevarande år	Budget innevarande år	Utfall fjolår	Differens	Budget helår	Prognos helår
	perioden	perioden	perioden	budget-utfall		
Intäkter	17 672,9	19 158,2	20 400,3	1 485,3	28 740	28 740
Personalkostnader	0	0	0	0	0	0
Lokalkostnader	821,1	799,8	709,7	-21,3	1 200	1 200
Övriga kostnader	12 283,6	13 232,2	11 063,5	948,6	19 850	19 850
Summa kostnader	13 104,7	14 032,0	11 773,2	927,3	21 050	21 050
Resultat exkl kapitalkostnader	4 568,2	5 126,2	8 627,1	558,0	7 690	7 690
Kapitalkostnader	4 568,2	5 126,2	4 685	-558,0	7 690	7 690
Resultat inkl kapitalkostnader	0,0	0,0	3 942,1	1 116,0	0	0

Kommentarer till helårsavvikelser

Förslag på åtgärder till avvikelser

Tidplan för åtgärdsprogram

Nyckeltal

Kostnadsuppföljning

Belopp i tkr	jan	feb	mars	april	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
Kostnad arbetskraft 2017												
Kostnad arbetskraft 2018												
varav kostnad för sjuklön 2017												
varav kostnad för sjuklön 2018												

Belopp i tkr	jan	feb	mars	april	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
Kostnad arbetskraft 2016, exkl Räddningsjä nst												
Sjuklön 2016, exkl Räddningstj änst												

Tidplan för nämndens behandling

Diagram

INVESTERINGSREDOVISNING

Investeringsuppföljning

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, tkr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0323	VA-anslutningsavgifter	-770,2	0	-771	771	
0903	Övervak.sys, styr o regl	0	446	50	396	2019
0904	Bredbandsutbyggnad	0	540	0	540	
0905	Åtgärder ledningsnät	3758	10450	7450	3 000	2019
0906	Åtg enl VA-plan	0	0	0	0	
0907	ARV, VV, pumpstationer	2984	5000	6000	-1 000	2019
0908	Östra Genastorp-Östanå	28,6	500	30	470	2018

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, t kr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0909	Hasslaröd (VA)	11	3000	200	2 800	2019
0910	Särsk dagvattensatsningar	647,8	1 500	950	550	2018
0911	Övervakningssystem/PLC	0	2 550	0	2 550	
0912	Vattenmätare	105	700	700	0	2018
0913	Mindre nyanläggningar (VA)	0	500	0	500	
	Totalt	6 764,2	25 186	14 609	10 577	

Kommentarer till budgetavvikelser

FRAMTIDEN

SBVT ska vara en effektiv organisation med hög kompetens och arbeta för Osby utifrån beslutade strategier. För att möta de behov som VA-verksamheten kräver, har SBVT förstärkt och anpassat sin organisation.

SBVT kommer kontinuerligt att arbeta med utredning och åtgärdande av problemområden på ledningsnätet och vid anläggningarna. Åtgärderna ska bland annat leda till att reducera mängden tillskottsvatten till våra reningsverk och minimera antalet vattenläckor.

Vi står inför ett förändrat klimat och genom att lokalisera sårbara delar i VA-systemet kan negativ miljöpåverkan, som kan förväntas med anledning av detta, förebyggas. Arbetet med att säkra dricksvattenförsörjningen på lång och kort sikt måste också fortsätta. Uppdatering av vattenskyddsområde med föreskrifter, nödvattenplan samt upprättande av reservvattenplan är viktiga delmoment i detta arbete. Genom detta arbete bidrar SBVT till att miljö kvalitetsnormer för sjöar och vattendrag i kommunen upprätthåller god status.

Åtgärder som planeras framöver är exempelvis utredning av åtgärder för att minimera risker för översvämningar, bräddningar samt utsläpp av föroreningar via dagvatten till Osbysjön.

Delårsrapport augusti 2018 nämnderna

Samhällsbyggnad, exkl. VA-verksamheten,
2018-09-20



Innehållsförteckning

UPPFÖLJNING	4
PERIODENS VIKTIGASTE HÄNDELSER	4
MÅLUPPFYLLSELSE	5
<i>Mål att rapportera till kommunfullmäktige</i>	<i>5</i>
<i>Fullmäktigemål och nämndmål KS.....</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
DRIFTSREDOVISNING	5
<i>Kommentarer till helårsavvikelser.....</i>	<i>5</i>
<i>Förslag på åtgärder till avvikelser</i>	<i>5</i>
<i>Tidplan för åtgärdsprogram</i>	<i>6</i>
<i>Nyckeltal</i>	<i>6</i>
<i>Tidplan för nämndens behandling</i>	<i>6</i>
<i>Diagram.....</i>	<i>6</i>
INVESTERINGSREDOVISNING	6
<i>Kommentarer till budgetavvikelser.....</i>	<i>7</i>
FRAMTIDEN	8
UPPFÖLJNING SB-ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETER.....	8
DRIFTREDOVISNING SB-ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETER	8
<i>Kommentarer till helårsavvikelser.....</i>	<i>8</i>
INVESTERINGSREDOVISNING SB-ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETER	8
<i>Kommentarer till budgetavvikelser.....</i>	<i>9</i>
UPPFÖLJNING DRIFTENHETEN	9
DRIFTREDOVISNING DRIFTENHETEN	9
<i>Kommentarer till helårsavvikelser.....</i>	<i>9</i>
INVESTERINGSREDOVISNING DRIFTENHETEN	9
<i>Kommentarer till budgetavvikelser.....</i>	<i>10</i>
UPPFÖLJNING KULTUR OCH FRITID	10
DRIFTREDOVISNING KULTUR OCH FRITID.....	10
<i>Kommentarer till helårsavvikelser.....</i>	<i>11</i>
INVESTERINGSREDOVISNING KULTUR OCH FRITID.....	11
<i>Kommentarer till budgetavvikelser.....</i>	<i>11</i>
UPPFÖLJNING FASTIGHET	11
DRIFTREDOVISNING FASTIGHET	11
<i>Kommentarer till helårsavvikelser.....</i>	<i>12</i>
INVESTERINGSREDOVISNING FASTIGHET	12
<i>Kommentarer till budgetavvikelser.....</i>	<i>12</i>

UPPFÖLJNING

PERIODENS VIKTIGASTE HÄNDELSER

PERIODENS VIKTIGASTE HÄNDELSER

Under året har samhällsbyggnad noterat ett ökat intresse för att bygga, bo och etablera verksamhet i kommunen. Flera villatomter och industritomter har sålts under året. Utifrån startbeskeden som givits av miljö- och byggenheten hittills i år kan 41 nya bostäder byggas. Ett flertal dialoger med byggföretag har genomförts under året och en aktör är intresserad av att bygga ett flertal bostäder i östra delen av tätorten. En markanvisningstävling för bostäder pågår för området Hasslaröd syd och medborgardialog har genomförts kring utveckling av naturbruksområdet.

Industriparken med industrispåret invigdes i augusti vilket ger en utmärkt möjlighet för företag med stort transportbehov att lasta om gods från lastbil till järnväg. Intill Industrispåret finns färdig tomtmark för företag och kontakter har etablerats med flera intressenter.

Detaljplan och bygglov är klara för ny förskola i Lönsboda och byggnationen på börjas under hösten och är klar till höstterminen 2020.

Ett nytt digitalt fastighetssystem håller på att implementeras för att förbättra uppföljningen av våra fastigheter gällande kostnader och intäkter.

Under året har flera strategiska dokument som beretts av samhällsbyggnad blivit klara, t ex visionsdokumentet för centrum, aktualitetsförklaring av översiktsplanen, grönplan och va-plan. Planerna ger förutsättningar för utveckling och framtida byggnationer.

Gång och cykeltunneln under väg 15 har tagits i bruk och projektet kommer att avslutas under hösten. I samband med projektet förbättrades ljudmiljön för boende i området genom förlängning av en befintlig bullervall.

Arbetet med att utveckla och ta fram en plan för ishallens framtid har fortsatt under perioden och dialog har hållits tillsammans med fastighet och föreningarna om olika alternativ.

Arbetet med allas lika rättigheter och HBTQ har fortsatt under året genom temat kärlek vilket återspeglades sig i aktiviteter och utställningar på alla mötesplatser. Att arbeta tematiskt har tagits väl emot av besökarna och har också möjliggjort en större tydlighet utåt samt delaktighet för kommuninvånarna.

Biblioteken har fortsatt implementeringen av meröppet och utveckling av biblioteksverksamhet genom utlåning och sagostund för förskoleklasser babysagor, pytteträffar, teknik drop-in och författarbesök.

Ett nytt boknings- och bidragssystem har införts för lokaler. Fokus har varit att tillgängliggöra utbudet av lokaler ytterligare och som ett led i detta hanteras strökbokningar numera av kommunens kontaktcenter. Anläggningsmöten har hållits med alla föreningar och skolor för att schemalägga aktiviteter i hallarna och skapa förutsättningar för att bedriva en bra verksamhet.

För tredje året i rad har Kultur och fritid fått stöd från Socialstyrelsen för att ordna gratis sommaraktiviteter för barn och ungdomar. Nytt för i år är att enheten även får stöd för övriga lov under året. Syftet är att skapa en meningsfull fritid för alla, även de som stannar hemma under loven. Aktiviteterna som har genomförts har varit välbesökta och mycket uppskattade.

MÅLUPPFYLLSELSE

Mål att rapportera till kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadsutskottets mål följs upp på årsbasis och redovisas vid årsredovisningen.

DRIFTSREDOVISNING

Driftredovisning

Belopp i tkr	Utfall innevarande år	Budget innevarande år	Utfall fjolår	Differens	Budget helår	Prognos helår
	perioden	perioden	perioden	budget-utfall		
Intäkter	39 785,6	53 305,3	51 657,4	13 519,7	79 966,2	60 837
Personalkostnader	18 931,4	19 166,3	18 889,8	234,9	28 879,6	27 978
Lokalkostnader	36 058,1	45 031,5	44 472,2	8 973,4	67 550,5	54 015
Övriga kostnader	18 867,5	16 987,1	18 958,3	-1 880,4	24 752,7	28 711
Summa kostnader	73 857,0	81 184,9	82 320,3	7 327,9	121 182,8	110 704
Resultat exkl kapitalkostnader	-34 071,4	-27 879,6	-30 662,9	6 191,8	-41 216,6	-49 867
Kapitalkostnader	9 547,4	9 547,4	9 520,1	0,0	14 308,3	14 308,3
Resultat inkl kapitalkostnader	-43 618,8	-37 427,0	-40 183,0	6 191,8	-55 524,9	-64 175,3

Kommentarer till helårsavvikelser

Det prognosticerade underskottet för 2018 efter augusti är ca 8650 tkr vilket är något lägre än prognosen i maj. Av underskottet ligger 5831 tkr på fastighetsenheten. Underskottet på fastighetsenheten beror i huvudsak på för högt budgeterade intäkter i budgeten för 2018. Dels beroende på "internsnurran" och dels beroende på lokalbanken. De faktiska intäkterna täcker inte driftkostnaderna för kommunens fastigheter varför ett underskott prognosticerats trots att kostnaderna inom fastighetsområdet har hållits nere och bedöms bli lägre än budgeterat.

På grund av den långa och hårda vintern har kostnaderna för vinterväghållning och gata överskridit budget med ca 2000 tkr. Att det prognosticerade utfallet ändå blir något bättre än i maj förklaras av att resultatet för bland annat bostadsanpassning bedöms bli bättre än tidigare prognos.

Förslag på åtgärder till avvikelser

Åtgärder enligt kommunstyrelsens beslut i maj. Bland annat översyn av kommunens elabonnemang och möjlighet till ökade intäkter via fastighetsförsäljningar utifrån fastighetsbildningar. Taxor och avgifter ses också över.

Tidplan för åtgärdsprogram

Nyckeltal

Kostnadsuppföljning

Belopp i tkr	jan	feb	mars	april	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
Kostnad arbetskraft 2017	2 689	2 606	2 039	2 049	2 164	2 283	2 284	2 322	2 160	2 195	2 197	2 208
Kostnad arbetskraft 2018	2 493	2 348	2 368	2 397	2 303	2 320	2 322	2 348				
varav kostnad för sjuklön 2017	12	21	24	36	33	14	6	9	10	11	11	17
varav kostnad för sjuklön 2018	29	24	37	26	18	10	7	18				

I siffrorna för 2018 ingår kostnader för fastighetsenheten vilket inte var fallet för 2017.

Tidplan för nämndens behandling

Diagram

INVESTERINGSREDOVISNING

Investeringsuppföljning

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, tkr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0080	Industrispår NO	69,2	20 424	20 424	0	2018
0202	AV-tekn, nätv, omdr.fiber	1 231,1	2 500	2 500	0	2018
0203	Samlokalisering serverrum	0	0	0	0	
0204	Brand & passage kommunhus	731,2	370	731,2	-361,2	2018
0205	Nytt golv, befintligt ark	281,4	300	281,4	18,6	2018-08-31
0207	Utredning Killebergskolan	0	100	0	100	
0209	Inredning Kommunhus	5 038,9	9 649	9 649	0	2018
0210	Örkenedskolan	0	25 000	0	25 000	
0254	Tunnel Rv 15 Hallarydsväg	4 965,6	4 928	5 400	-472	2018
0255	Statsbidrag tunnel Rv 15	0	-2 300	-2 300	0	2018
0262	Osby simh. kassa o passer	102,9	375	375	0	2018
0801	Fastighetsbildning	0	150	150	0	2018
0802	Nya planområden	50,7	793	200	593	2019
0803	Centrumåtgärder	336,4	10 000	1 000	9 000	2020
0804	Gatubelysning	176,9	3 500	500	3 000	2019
0810	Trafiksäk.främj. åtg.	44,9	200	200	0	
0811	Exploater. Hasslaröd Syd	0	3 000	0	3 000	2019

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, t kr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0812	Utveckling näringsverksam	0	10 000	2 000	8 000	2018-08-31
0813	Trafiksäk.åtg, Rv 15	0	0	0	0	
0814	Trafiksäk.åtg, Rv 15, int	0	0	0	0	
0815	Utveckl. Naturbruksområde	0	5 000	0	5 000	
0831	Lekplatser	100,5	467	467	0	2018
0832	Julbelysning	0	250	250	0	2018
0833	Fordon driftenhet	746,5	2 000	2 000	0	2018
0834	Byggn. stamnät landsbygd	0	3 970	0	3 970	
0835	Asfalt	1 587,3	4 500	4 500	0	2018
0836	Gatukostn ersättn	-228	0		0	
0838	Vattenspiel Osbysjön	183,4	200	200	0	2018
0874	Belysn. konsthallen	0	60	60	0	2018
0875	Kantfräs, ishallen	125	100	125	-25	2018
0876	Traktor, verktygsbärare	280	300	280	20	2018
0877	Offentlig konst, kommunhu	121	215	215	0	2018
0878	Offentlig konst, fsk o sk	0	475	0	475	
1302	Säk.proj. elsäkerhet	6,3	0	0	0	
1303	Proj. energisparåtgärder	292,3	500	500	0	2018
1305	Säk.proj. larm	567,7	475	475	0	2018
1306	Simhall Lönsboda	0	420	420	0	2018
1307	Utbyte storköksutrustning	42,4	500	500	0	2018
1308	Hjärtasjötorget	831,9	1 124	1 124	0	2018
1309	Utemiljö Barn och skola	7,4	710	710	0	2018
1310	Div. vht.förändr BoS	21,1	100	100	0	2018
1312	Reinvesteringar komp.red.	1 448,7	3 800	3 800	0	2018
1603	Markber försk/pavilj Kb	1 573,6	1 250	1 600	-350	2018
1612	Örkened förskola	1 771,2	23 107	23 107	0	2020
1626	Säkerhetsproj riskinven	23,1	150	150	0	2018
1627	Säkerhetsproj elsäkerhet	0	150	150	0	2018
1630	Utredning ishall	151,4	86	151,4	-65,4	2018
1632	Samlokalisering olika vht	0	100	100	0	2018
1641	Hökönsskola, omlägg golv	0	200	200	0	2018
1642	Killeberg, gsk o fsk	0	10 000	0	10 000	
1667	Ny förskola Osby tätort	0	21 661	2 500	19 161	2021
1701	Genomförande, energiproje	4,5	2 000	2 000	0	2018
1720	Kommunkontor ombygg	1 419,8	4 490	2 000	2 490	2018
	Totalt	24 106,3	177 349	88 795,0	88 554,0	

Kommentarer till budgetavvikelser

Att inte alla investeringsprojekten bedöms genomföras under året beror bland annat på att flera projekt i investeringsbudgeten kräver politiska beslut innan genomförande.

FRAMTIDEN

Den 1 januari 2019 träder kommunens nya organisation i kraft vilket innebär att samhällsbyggnadsfrågorna kommer att hanteras av en nämnd istället för ett utskott under kommunstyrelsen. I samband med det tillkommer kost- och lokalvårdsfrågorna till samhällsbyggnad och kultur- och fritid samt miljö- och bygg lämnar. Bostadsanpassning och kalkning flyttas också från samhällsbyggnad. En verksamhetsövergång av fastighetsskötseln från Osbybostäder till kommunen genomförs också vid årsskiftet.

UPPFÖLJNING SB-ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETER

DRIFTREDOVISNING SB-ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETER

Driftredovisning SB-Övergripande verksamheter

Belopp i tkr	Utfall innevarande år	Budget innevarande år	Utfall fjolår	Differens	Budget helår	Prognos helår
	perioden	perioden	perioden	budget-utfall		
Intäkter	1 538,8	1 932,5	2 256,5	393,7	2 899,7	2 883
Personalkostnader	3 876	3 986,6	5 135,3	110,6	6 003,2	5 864
Lokalkostnader	1 629,6	1 866,3	2 125,8	236,7	2 799,5	2 799
Övriga kostnader	3 507	3 089,9	4 066,2	-417,1	4 633	4 910
Summa kostnader	9 012,6	8 942,8	11 327,3	-69,8	13 435,7	13 573
Resultat exkl kapitalkostnader	-7 473,8	-7 010,3	-9 070,8	463,5	-10 536,0	-10 690
Kapitalkostnader	1 664	1 664	1 166	0	2 491	2 491
Resultat inkl kapitalkostnader	-9 137,8	-8 674,3	-10 236,8	463,5	-13 027,0	-13 181

Kommentarer till helårsavvikelser

INVESTERINGSREDOVISNING SB-ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETER

Investeringsredovisning SB-Övergripande verksamheter

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, tkr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0080	Industrispår NO	69,2	20 424	20 424	0	2018
0254	Tunnel Rv 15 Hallarydsväg	4 965,6	4 928	5 400	-472	2018
0255	Statsbidrag tunnel Rv 15	0	-2 300	-2 300	0	2018
0801	Fastighetsbildning	0	150	150	0	2018
0802	Nya planområden	50,7	793	200	593	2018

0803	Centrumåtgärder	336,1	10 000	1 000	9 000	2019
0804	Gatubelysning	176,9	3 500	500	3 000	2019
0810	Trafiksäk.främj. åtg.	44,9	200	200	0	
0811	Exploater. Hasslaröd Syd	0	3 000	0	3 000	
0812	Utveckling näringsverksam	0	10 000	2 000	8 000	
0813	Trafiksäk.åtg, Rv 15	0	0	0	0	
0814	Trafiksäk.åtg, Rv 15, int	0	0	0	0	
0815	Utveckl. Naturbruksområde	0	5 000	0	5 000	
0834	Byggn. stamnät landsbygd	0	3 970	0	3 970	
	Totalt	5 643,4	59 665	27 574	32 091	

Kommentarer till budgetavvikelser

UPPFÖLJNING DRIFTENHETEN

DRIFTREDOVISNING DRIFTENHETEN

Driftredovisning Driftenheten

Belopp i tkr	Utfall innevarande år	Budget innevarande år	Utfall fjolår	Differens	Budget helår	Prognos helår
	perioden	perioden	perioden	budget-utfall		
Intäkter	5 537,1	7 102,3	6 566,6	1 565,2	10 654,3	8 843
Personalkostnader	4 977,8	4 814,4	4 840,3	-163,4	7 244,6	6 750
Lokalkostnader	3 128,4	1 247,5	1 701,4	-1 880,9	1 871,5	4 009
Övriga kostnader	4 680,1	5 787,7	4 652,6	1 107,6	8 683,1	7 624
Summa kostnader	12 786,3	11 849,6	11 194,3	-936,7	17 799,2	18 383
Resultat exkl kapitalkostnader	-7 249,2	-4 747,3	-4 627,7	2 501,9	-7 144,9	-9 540
Kapitalkostnader	3 716	3 716	4 285,2	0	5 540	5 540
Resultat inkl kapitalkostnader	-10 965,2	-8 463,3	-8 912,9	2 501,9	-12 684,9	-15 080

Kommentarer till helårsavvikelser

INVESTERINGSREDOVISNING DRIFTENHETEN

Investeringsredovisning Driftenheten

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, tkr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos	Klart (tidpunkt)
------------	------	----------------------	-------------------	--------------------	------------------------	------------------

					jämfört med budget	
0702	Gatukostnadsersättning	-114	0		0	
0803	Centrumåtgärder	0,3	0		0	
0831	Lekplatser	100,5	467	200	267	20181231
0832	Julbelysning	0	250	250	0	20181231
0833	Fordon driftenhet	746,5	2 000	2 000	0	20181231
0835	Asfalt	1 587,3	4 500	4 500	0	20181231
0836	Gatukostn ersättn	-114	0		0	
0838	Vattenspiel Osbysjön	183,4	200	200	0	20181231
	Totalt	2 390,0	7 417	7 150	267	

Kommentarer till budgetavvikelser

UPPFÖLJNING KULTUR OCH FRITID

DRIFTREDOVISNING KULTUR OCH FRITID

Driftredovisning Kultur och Fritid

Belopp i tkr	Utfall	Budget	Utfall fjolår	Differens	Budget helår	Prognos helår
	innevarande år	innevarande år				
	perioden	perioden	perioden	budget-utfall		
Intäkter	2 510,6	2 228,3	2 086,2	-282,3	2 086,2	3 684
Personalkostnader	8 782,5	8 755,2	8 459,6	-27,3	8 459,6	13 542
Lokalkostnader	5 450,5	5 578,3	6 277,6	127,8	6 277,6	8 433
Övriga kostnader	6 822,4	7 078,4	6 751,9	256,0	6 751,9	10 108
Summa kostnader	21 055,4	21 411,9	21 489,1	356,5	21 489,1	32 083
Resultat exkl kapitalkostnader	-18 544,8	-19 183,6	-19 402,9	-638,8	-19 402,9	-28 399
Kapitalkostnader	3 189,4	3 189,4	3 053	0,0	4 762	4 762
Resultat inkl kapitalkostnader	-21 734,2	-22 373,0	-22 455,9	-638,8	-24 164,9	-33 161

Kommentarer till helårsavvikelser

INVESTERINGSREDOVISNING KULTUR OCH FRITID

Investeringsredovisning Kultur och Fritid

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, t kr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0262	Osby simh. kassa o passer	102,9	375		375	
0874	Belysn. konsthallen	0	60		60	
0875	Kantfräs, ishallen	125	100	125	-25	2018-08-31
0876	Traktor, verktygsbärare	280	300		300	
0877	Offentlig konst, kommunhu	121	215		215	
0878	Offentlig konst, fsk o sk	0	475		475	
	Totalt	628,9	1 525	125	1 400	

Kommentarer till budgetavvikelser

UPPFÖLJNING FASTIGHET

DRIFTREDOVISNING FASTIGHET

Driftredovisning Fastighet

Belopp i tkr	Utfall innevarande år	Budget innevarande år	Utfall fjolår	Differens	Budget helår	Prognos helår
	perioden	perioden	perioden	budget-utfall		
Intäkter	30 199,2	42 042,2	40 748,1	11 843,0	63 069,1	45 427
Personalkostnader	1 295,1	1 610,1	454,6	315,0	2 418,2	1 822
Lokalkostnader	25 653,4	36 339,4	34 367,5	10 686,0	54 511,6	38 774
Övriga kostnader	3 858	1 031,1	3 487,7	-2 826,9	1 545,7	6 069
Summa kostnader	30 806,5	38 980,6	38 309,8	8 174,1	58 475,5	46 665
Resultat exkl kapitalkostnader	-607,3	3 061,6	2 438,3	3 668,9	4 593,6	-1 238
Kapitalkostnader	976,5	976,5	1 015,8	0,0	1 462	1 462
Resultat inkl kapitalkostnader	-1 583,8	2 085,1	1 422,5	3 668,9	3 131,6	-2 700

Kommentarer till helårsavvikelser

INVESTERINGSREDOVISNING FASTIGHET

Investeringsredovisning Fastighet

Projekt nr	Namn	Utfall perioden, t kr	Budget helår, tkr	Prognos helår, tkr	Avvikelse tkr, prognos jämfört med budget	Klart (tidpunkt)
0202	AV-tekn, nätv, omdr.fiber	1 231,1	2 500		2 500	
0203	Samlokalisering serverrum	0	0		0	
0204	Brand & passage kommunhus	731,2	370		370	
0205	Nytt golv, befintligt ark	281,4	300		300	
0207	Utredning Killebergskolan	0	100		100	
0209	Inredning Kommunhus	5 038,9	9 649		9 649	
0210	Örkenedskolan	0	25 000		25 000	
1302	Säk.proj. elsäkerhet	6,3	0		0	
1303	Proj. energisparåtgärder	292,3	500		500	
1305	Säk.proj. larm	567,7	475		475	
1306	Simhall Lönsboda	0	420		420	
1307	Utbyte storköksutrustning	42,4	500		500	
1308	Hjärtasjötorpet	831,9	1 124		1 124	
1309	Utemiljö Barn och skola	7,4	710		710	
1310	Div. vht.förändr BoS	21,1	100		100	
1312	Reinvesteringar komp.red.	1 448,7	3 800		3 800	
1603	Markber försk/pavilj Kb	1 573,6	1 250		1 250	
1612	Örkened förskola	1 771,2	23 107		23 107	
1626	Säkerhetsproj riskinven	23,1	150		150	
1627	Säkerhetsproj elsäkerhet	0	150		150	
1630	Utredning ishall	151,4	86		86	
1632	Samlokalisering olika vht	0	100		100	
1641	Hökönsskola, omlägg golv	0	200		200	
1642	Killeberg, gsk o fsk	0	10 000		10 000	
1667	Ny förskola Osby tätort	0	21 661		21 661	
1701	Genomförande, energiproje	4,5	2 000		2 000	
1720	Kommunkontor ombygg	1 419,8	4 490		4 490	
	Totalt	15 444,0	108 742		108 742	

Kommentarer till budgetavvikelser

6

Samhällsbyggnad
Anders Edwall
0479-52 81 23
anders.edwall@osby.se

Försäljning av mark Osby 194:1 (Kråkeskogen)

Dnr KS/2018:643 253

Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott

Samhällsbyggnadsutskottet uppdrar åt förvaltningschefen att slutförhandla, underteckna och försälja mark enligt intentionerna i bifogat köpeavtal samt utfärda ett köpebrev vid uppfyllande av köpeavtalet.

Sammanfattning av ärendet

Hovdala utvecklings AB vill köpa mark för att bygga nio parhus på fastigheten. Boendeformen är ett kooperativt ägande.

Ytan är ca 8 200 kvm och köpeskillingen är 32 kr/kvm.

Det föreligger i avtalet krav på att genomförande av byggnation inom två år. I annat fall återgår fastigheten till Osby kommun

Finansiering

Beräknade intäkter är enligt följande:

Mark: 262 400 SEK

Gatuavgift: 38 000 SEK

Totalt 300 400 SEK + mvs

Beslutsunderlag

Förslag på köpeavtal inklusive kartsbild.

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall
Fastighetschef

Beslutet skickas till

Fastighetschef
Kommunstyrelsen

KÖPEAVTAL

Säljare	Osby kommun (212000-0902) 283 80 OSBY nedan kallad kommunen	1/1 andel
Köpare	Hovdala Utveckling AB (556969-0026) Bygatan 53 263 61 Viken nedan kallad köparen	1/1 andel
Fastighet	Del av fastighet Osby Osby 194:1 med en yta av ca 8 200 kvm, nedan kallad "fastigheten". Fastigheten är markerad på bifogad kartskiss, se bilaga A	

-
1. Köpeskillning Kommunen överlåter och försäljer del av fastigheten till köparen för en köpeskillning om **TVÅHUNDRASEXTIOTVÅTUSENFYRAHUNDRA (262 400) KRONOR.**
 2. Tillträde Köparen tillträder fastigheten enligt överenskommelse, samt när köpeskillning erlagts.
 3. Betalning/köp-
brev/hävning Köpeskillningen ska erläggas senast 30 dagar efter att köpeavtalet undertecknats samt att bygglov erhållits. När köpeskillningen erlagts utfärdar kommunen köpebrev på köpeskillningen.

Om köpeskillningen inte erläggs i rätt tid utgår från förfallodagen dröjsmålsränta som med åtta (8) procentenheter överstiger Riksbankens vid varje tillfälle gällande reporänta.

Om dröjsmål med betalningen överstiger en månad eller förhållanden som avses i 4 kap. 26§ jordabalken föreligger får kommunen häva köpet och utfå skadestånd uppgående till fem (5) procent av köpeskillningen. Detta skall ske skriftligt.

4. Panträtter Säljaren garanterar, att köpeobjektet på tillträdesdagen ej besväras av några panträtter.

5. Skick mm. Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen, som beretts tillfälle före köpet att noggrant undersöka fastigheten, förklarar sig härmed att godta fastighetens skick och avstå från alla anspråk mot kommunen på grund av fel eller brister i fastigheten. Denna friskrivning innebär att köparen inte kan komma med några som helst krav mot kommunen på grund av fel eller brister i fastigheten.
- Köparen har uppmanats att besiktigat fastigheten, vilket Köparen gjort. Köparen är väl medveten om markens beskaffenhet ur bebyggelsesynpunkt.
- Säljaren tillser att fastigheten är fri från eventuella tekniska belastningar.
- Säljaren upplyser om att inga kända markföroreningar belastar området ej heller arkeologiska fynd.
6. Betalningsansvar Alla kostnader, räntor, skatter m m som belöper på fastigheten skall bekostas av kommunen för tiden före tillträdesdagen och av köparen därefter.
7. Lagfartskostnader Lagfarts-, intecknings-, förrättnings-, och andra inskrivningskostnader förenade med köparens förvärv bekostas av köparen ensam. Lagfart får inte sökas på detta avtal.
8. Bebyggelse-reglerande bestämmelser Området är beläget inom detaljplanelagt område.
9. Fastighetsyta Fastighetsytan är idag uppskattad till 8 200 kvm, dock kommer den att justeras vid förrättningen och köparen och kommunen är införstådda med att ingen reglering av köpeskillning kommer att ske om inte ytan är förändrad mer än 10% från 8 200 kvm
10. Vägbygge Säljaren förbinder sig att snarast dock senast 12 månader efter byggstart ha färdigställt vägar till området markerad med grön kantlinje.
11. Byggnads-skyldighet Köparen skall senast inom 24 månader från det att fastigheten tillträtts ha bebyggt fastigheten med en bostadsbyggnad.
- Har fastigheten inte bebyggt inom 24 månader återgår fastigheten till säljaren mot att säljaren betalar tillbaka hela den erlagda köpeskillningen. Köparen bekostar

samtliga transaktionskostnader (lagfart) vid åtgånget köp.

12. Vatten och avlopp Köparen har att erlägga anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp. Denna avgift faktureras köparen separat av SBVT (Skåne Blekinge Vatten Tjänst AB).
13. Gatukostnad Säljaren har byggt ut och bekostat gatan i området. Köpeskillingen inkluderar inte några gatukostnader utan dessa kommer att faktureras separat med en kostnad av 38.000 kr.
14. Hägnad Köparen har att själv bekosta inhägnad av området om detta krävs.
15. Giltighet Detta avtal är giltigt under förutsättning att:
- Köpeskillning erläggs
 - Lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.
- Sker ej detta återgår detta köpeavtal till alla delar utan krav på ersättning från någondera parten.
16. Överlåtelse Detta avtal får överlåtas i sin helhet till ett helägt dotterbolag eller till den kooperativa hyresrättsföreningen.
17. Tvist Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras i allmän domstol i Hässleholm.
18. Antal kontrakts- Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav säljare och köpare har var sitt.

Osby 2018-

Osby 2018-

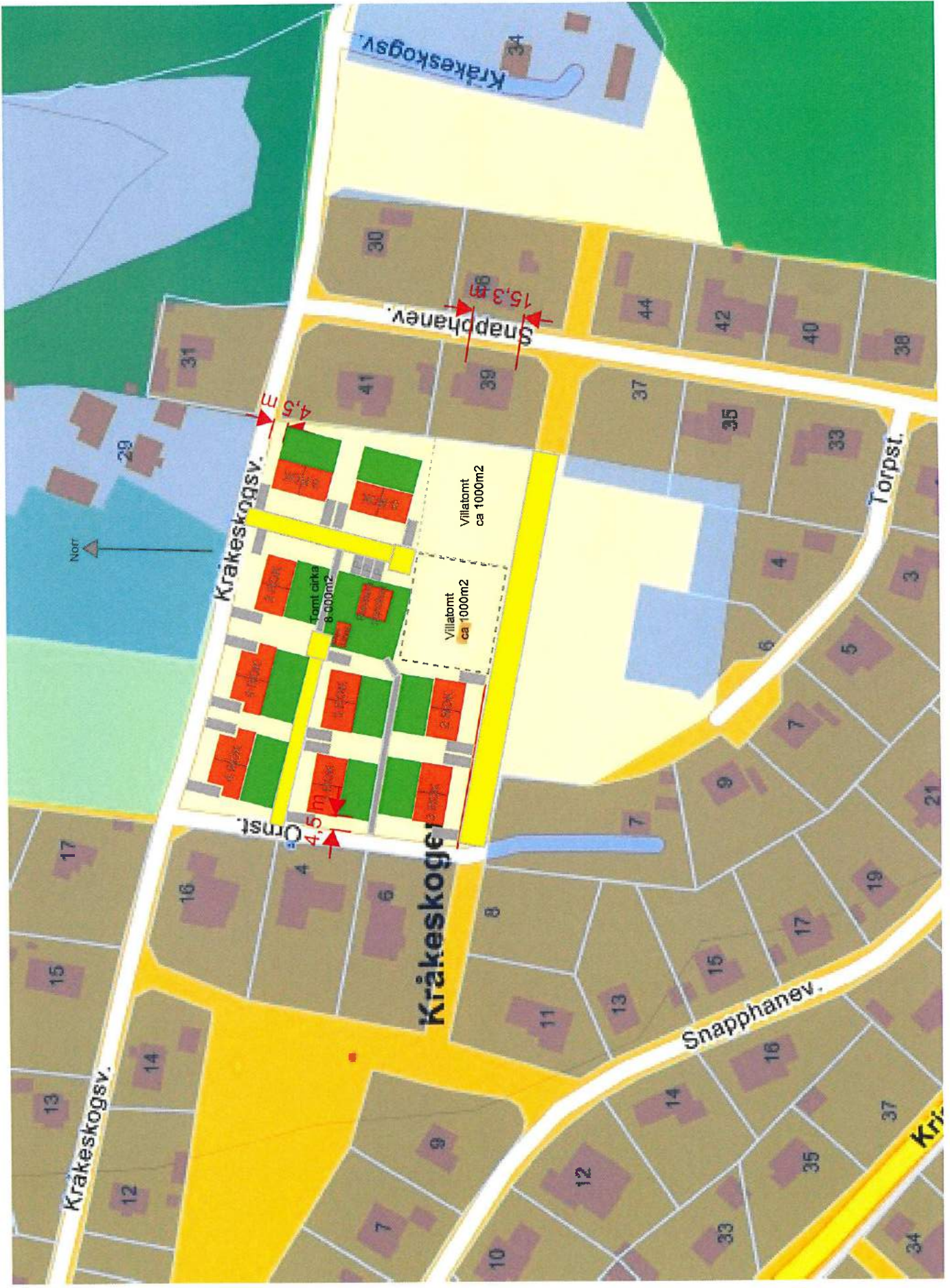
Anders Edwall
Fastighetschef

Tomas Ek
Hovdala Utveckling AB, köpare

Bevittnas:

Bilagor:

A. Karta B. Registreringsbeviset C. Fornminneskarta



Kråkeskogsv.

Kråkeskogsv.

Snapphanev.

Torpst.

Kråkeskoger

Snapphanev.

Norr

Villatomt
ca 1000m²

Villatomt
ca 1000m²

Tomt cirka
8.000m²

Orst.

17

15

13

16

4

6

8

11

13

7

15

17

10

12

14

9

16

18

33

35

37

7

9

11

6

8

10

5

7

9

4

6

8

3

5

7

21

23

25

19

21

23

17

19

21

15

17

19

13

15

17

11

13

15

9

11

13

7

9

11

5

7

9

3

5

7

1

3

5

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

99

101

103

105

107

109

111

113

115

117

119

121

123

125

127

129

131

133

135

137

139

141

143

145

147

149

151

153

155

157

159

161

163

165

167

169

171

173

175

177

179

181

183

185

187

189

191

193

195

197

199

201

203

205

207

209

211

213

215

217

219

221

223

225

227

229

231

233

235

237

239

241

243

245

247

249

251

253

255

257

259

261

263

265

267

269

271

273

275

277

279

281

283

285

287

289

291

293

295

297

299

301

303

305

307

309

311

313

315

317

319

321

323

325

327

329

331

333

335

337

339

341

343

345

347

349

351

353

355

357

359

361

363

365

367

369

371

373

375

377

379

381

383

385

387

389

391

393

395

397

399

401

403

405

407

409

411

413

415

417

419

421

423

425

427

429

431

433

435

437

439

441

443

445

447

449

451

453

455

457

459

461

463

465

467

469

471

473

475

477

479

481

483

485

487

489

491

493

495

497

499

501

503

505

507

509

511

7

Samhällsbyggnad
Anders Edwall
0479-52 81 23
anders.edwall@osby.se

Policy för markanvisning

Dnr KS/2018:618 253

Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta policyn för markanvisningar.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med dokumentet är att fastställa ett likartat sätt att behandla de försäljningar av mark- och vattenområden samt fastigheter som rör kommunen och de kommunala bolagen.

Med anledning av Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar från 2014 är en kommun skyldig att anta en policy/riktlinjer om markanvisningar. Då Osby kommun säljer mark för bebyggelse av exempelvis bostäder, handel och industri är det av vikt att en gällande policy/riktlinje finns på plats för allmänheten att ta del av.

Policyn reglerar även prissättningen på mark. Målet med prissättningen av mark utgår från att under en period av sju år uppnå skatteverkets värdering enligt taxeringsvärde för de olika marktyperna industrimark, tomtmark och byggrätter.

Finansiering

Policyn innebär att subventioneringen av kommunal byggbar mark gradvis kommer att försvinna.

Beslutsunderlag

Policy för markanvisning

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall
Fastighetschef

Beslutet skickas till

Fastighetschef
Kommunstyrelsen



Beslutad av: <Beslutad av>
Framtagen av: Anders Edwall, Fastighetschef
Uppdaterad: <Uppdaterad>

Beslutsdatum: 2018-09-12
Dokumentansvarig: Fastighetschef
Diarienummer: KS/2018:618
Giltighetstid: Tillsvidare

Innehåll

1	Bakgrund	3
2	Syfte	3
3	Definitioner	3
4	Allmänt om försäljning	3
4.1	Direktanvisning	3
4.2	Markanvisningstävling	4
4.3	Markanvisning genom anbud	4
5	Allmänt om tomter och mark	5
5.2	Småhustomter	5
5.3	Kompletteringsmark.....	5
5.4	Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag.....	5
5.5	Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter	5
5.6	Kommunens egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund	5
6	Allmänt om prissättning	6
6.1	Prissättning småhustomter	7
6.2	Prissättning industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter ..	7
6.3	Prissättning av byggrätter.....	8
7	Undantag från reglerna	8

1 Bakgrund

Med anledning av Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar från 2014 är en kommun skyldig att anta en policy/riktlinje om markanvisningar. Då Osby kommun säljer mark för bebyggelse av exempelvis bostäder, handel och industri är det av vikt att en gällande policy/riktlinje finns på plats för allmänheten att ta del av.

2 Syfte

Syftet med dokumentet är att fastställa ett likartat sätt att behandla de försäljningar av mark- och vattenområden samt fastigheter som rör kommunen och de kommunala bolagen.

3 Definitioner

Delegation

Uttrycket delegation innebär kommunens beslutsordning d.v.s. vem som har rätt att fatta beslut på nämndens vägnar.

Kompletteringsmark

Då en fastigsägare vill komplettera sin tomt genom att köpa till ett markområde av mindre omfattning eller att en ny detaljplan medger köp, ska en planmässig bedömning först göras.

Exploatör

Vanligen en byggherre eller fastighetsägare som ansvarar för att utveckla (exploatera) mark eller fastighet.

4 Allmänt om försäljning

När kommunen planerar att sälja detaljplanelagd mark ska försäljning endast ske med stöd av gällande planbestämmelser. Försäljning av icke detaljplanelagd mark ska föregås av en prövning för vilket ändamål marken kan användas. Vid behov kan försäljning ske av upphandlad registrerad mäklare.

Försäljning av mark kan ske genom *Direktanvisning*, *Markanvisningstävling* eller *Markanvisning genom anbud*.

4.1 Direktanvisning

Vid en direktanvisning väljer kommunen en exploatör att teckna avtal med, utan att genomföra ett anbudsförfarande. Marken bjuds då aldrig ut på den öppna marknaden. Direktanvisning rekommenderas i de fall kommunen äger mark som anses vara lämplig för en viss intressent, till exempel när en viss exploatörs idéer och förutsättningar inte bedöms återfinnas hos en annan exploatör. Motivet till att direktanvisning genomförs ska redovisas i samband med att beslutet om direktanvisning tas. En oberoende värdering av området görs varefter den utvalda exploatören får förtur att förhandla med kommunen om att förvärva marken. Eftersom försäljning av mark ska ske till marknadspris måste den oberoende värderingen ligga till grund för

markpriset. Om en exploatör är intresserad av en direktanvisning ska en skriftlig ansökan skickas till Kommunen.

Ansökan ska innehålla en kortare redogörelse över ändamålet med exploateringen och byggnadsverkens karaktär och ungefärliga utsträckning. En karta över det aktuella markområdet ska också bifogas. Bedöms en direktanvisning inte lämplig sparar kommunen förslaget i två år. Om marken ska säljas inom denna tid, bjuds exploatören in att delta i ett anbudsförfarande.

Direktanvisning används även enligt enkelt förfarande vid försäljning av kommunala småhustomter.

4.2 Markanvisningstävling

Kommunen, i egenskap av markägare, kan utlysa en markanvisningstävling. När detta sker annonseras det alltid öppet via kommunens hemsida där sista datum för inlämning av anbud även anges. Ett skriftligt program upprättas av kommunen där de kriterier som gäller för tävlingen redovisas. Kriterierna och prioriteringen av dem kan variera beroende på område och situation. I programmet framgår även vilken ambitionsnivå som kommunen förväntar sig av anbuderna. men vid en markanvisningstävling krävs överlag ett mer genomarbetat förslag än då markanvisning sker via anbud. Exploatörer får sedan inkomma med anbud och utformningsförslag som utvärderas av kommunen utifrån de uppställda kriterierna. Utvärdering och val av exploatör görs av en jury bestående av representanter från berörd förvaltning. Den vinnande exploatören får därefter under en bestämd tid ensam förhandla om marken med kommunen.

4.3 Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär ett öppet och offentligt tillvägagångssätt för överlåtelse av mark, exempelvis genom ett auktionsförfarande. Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag där området som ska säljas och dess förutsättningar beskrivs. I förfrågningsunderlaget anges också vilka kriterier som används för val av exploatör. De kan till exempel vara pris, utformning och andra specifika krav. Exploatörer får sedan inkomma med enklare förslag bestående av skisser, en kortare beskrivning av förslaget, eventuella referenser samt dess uppfyllande av de uppsatta kriterierna. Kommunen utvärderar alla inkomna anbud och antar det som bäst uppfyller kriterierna. Ett bindande markanvisningsavtal tecknas med den exploatör som kommunen valt.

5 Allmänt om tomter och mark

Osby kommun tillhandahåller olika typer av mark, de typer som finns är *Småhustomter, Kompletteringsmark, Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag, Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter och bebyggda fastigheter samt byggnader på ofri grund.*

5.2 Småhustomter

Ett av kommunens mål vad gäller dess framtida utveckling är att ta fram fler bostäder, bland annat i form av tomter för villabebyggelse. Tomterna ska prissättas till marknadsanpassade priser och fördelas i första hand i turordning till dem som registrerat sig i kommunens tomtkö samt i andra hand säljas på öppna marknaden.

Försäljning sker enligt delegation.

5.3 Kompletteringsmark

Då en fastighetsägare vill komplettera sin tomt genom att köpa till ett markområde av mindre omfattning eller att en ny detaljplan medger köp, sker först en planmässig bedömning. Om önskemålet inte strider mot gällande plan och även i övrigt kan anses möjlig att genomföra, sker prissättning av marken enligt gällande kvadratmeterprislista. Beloppen ändras när taxeringsvärdena justeras.

Försäljning sker enligt delegation.

5.4 Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag

När det gäller försäljning av mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag är grundprincipen att marken säljes till marknadsmässigt pris.

Försäljning sker enligt delegation.

5.5 Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter

Då kommunen säljer industrimark inom detaljplan ska försäljning ske enligt delegation. Grundprincipen är att industrimark inom plan säljs till marknadsmässigt pris.

5.6 Kommunens egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund

Då kommunen säljer industrimark inom detaljplan ska försäljning ske enligt delegation. Grundprincipen är att industrimark inom plan säljs till marknadsmässigt pris.

6 Allmänt om prissättning

Målet med prissättningen av mark är att efter en period av sju år uppnå skatteverkets värdering enligt taxeringsvärde för de olika marktyperna industrimark, tomtmark och byggrätter.

För småhustomter med detaljplaner antagna efter 1 januari 2019 tillkommer en exploateringsavgift som ersätter den tidigare gatuavgiften.

Exploateringsavgiften för 2019, är 250 kr / kvm och även denna avgift rabatteras för att efter sju år ökas till den faktiska kostnaden

Det innebär att exploateringsavgiften kommer att vara enligt nedanstående:

2019: 75 kr / kvm
2020: 100 kr / kvm
2021: 125 kr / kvm
...
2026: 250 kr / kvm

Exploateringsavgiften kan komma att förändras beroende på inflationen.

Taxeringsvärdena används som riktlinje för det faktiska marknadsvärdet vid varje givet tillfälle.

Belägenhetsfaktorn är baserad enligt skatteverkets tabell nedan där en bedömning med avstånd till sjö:

Klass 1, - 75 m med egen strand	3,5
Klass 2, - 75 m utan egen strand	2,0
Klass 3, 76 - 150 m	1,1
Klass 4, 151 m -	1,0

Markpris beräknas enligt:

Taxeringsvärde / kvm * Belägenhetsfaktor = Markpris / kvm

Ex Osby tätort med belägenhetsfaktor (kr)

35 x 1,0 = 35 kr /kvm

Gällande taxeringsvärde 2018

Småhus

Osby tätort: 35 kr / kvm
Övrigt: 15 kr / kvm

Industrimark

Osby tätort: 70 kr / kvm
Övrigt: 50 kr / kvm

Byggrätter

Osby tätort: 750 kr / BTA
Övrigt: 650 kr / BTA
Gatuavgift 65 000 kr

6.1 Prissättning småhustomter

Småhustomt (detaljplan antagen före 1 januari 2019)

Beräkningsformel:

Markpris + gatuavgift = Tomtpris / kvm

Ex Osby tätort med belägenhetsfaktor klass 4 med en tomtstorlek på 1 000 kvm.

$$(35 * 1\ 000) + 65\ 000 = 100\ 000\ \text{SEK}$$

Småhustomt (detaljplan antagen efter 1 januari 2019)

Beräkningsformel:

Markpris + exploateringsavgift = Tomtpris / kvm

Exempel Osby tätort med belägenhetsfaktor klass 4 med en tomtstorlek på 1 000 kvm.

$$(35 * 1\ 000) + (75 * 1\ 000) = 110\ 000\ \text{SEK}$$

Tomtpriset är inklusive moms.

6.2 Prissättning industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter

För industrimark kommer markpriset att under en period av nio år att ökas för att uppnå marknadsmässigt pris enligt taxeringsvärdet. Det innebär att priset höjs med 10 % för varje år med start 2019 tills att taxeringsvärdet uppnåtts.

Index år 1: 20 %

Index år 2: 30 %

Index år 3: 40 %

...

Index år 9: 100 %

Nuvarande markpris:

Osby tätort: 10 kr / kvm

Övrigt: 5 kr / kvm

Beräkningsformel:

Markpris * Index = Tomtpris

Exempel Osby tätort med belägenhetsfaktor klass 4 med en tomtstorlek på 10 000 kvm.

$$(70 * 0,2) * 10\ 000 = 14\ 000\ \text{SEK}$$

Tomtpriset är exklusive moms.

6.3 Prissättning av byggrätter

Priset för byggrätter är enligt taxeringsvärdet för byggrätter. Byggrätter beräknas i bruttoarea (BTA).

Bruttoarea (BTA)

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I bruttoarean inräknas bland annat mellanvåning (entresol). I bruttoarean inräknas exempelvis inte öppningar i bjälklaget. Om bruttoarean uppdelas på skilda nyttjandeenheter eller efter funktion (exempelvis bostad eller lokal) dras gränsen mitt i den skiljande väggen. För byggnader med en "avvikande" arkitektur finns det fler regler för hur man räknar ut BTA.

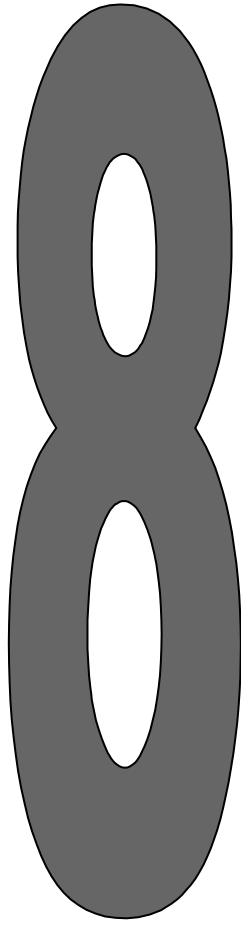
Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Exempel Osby tätort med belägenhetsfaktor klass 4 med en BTA 600 kvm.

$750 * 600 = 450\ 000$ SEK

7 Undantag från reglerna

Om synnerliga skäl föreligger kan kommunstyrelsen pröva undantag från dessa bestämmelser.



Samhällsbyggnad
Anders Edwall
0479-52 81 23
anders.edwall@osby.se

Policy för exploateringsavtal

Dnr KS/2018:619 210

Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta policyn för exploateringsavtal.

Policyn antas att gälla från 1 januari 2019 då den nämndsorganisationen förändras.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med denna policy är att tydliggöra samarbetet mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare, nedan kallad exploatören, avseende mark som inte ägs av kommunen.

Policyn reglerar vad kommunen kan träffa avtal med exploatören om och ökar förutsägbarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla. I detta dokument beskrivs gällande riktlinjer för exploateringsavtal. Policyn ger handläggande tjänstemän verktyg att förhålla sig till och säkrar därmed kvaliteten samt beskriver ramverket för exploatörer som är intresserade i kommunen.

När Osby kommun avser att ingå exploateringsavtal ska denna policy gälla.

Möjlighet till avsteg att frångå policyn finns om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra en detaljplan.

Finansiering

Policyn reglerar kostnadsfördelningen mellan exploatören och kommun. För kommunens räkning är detta beslut kostnadsneutralt.

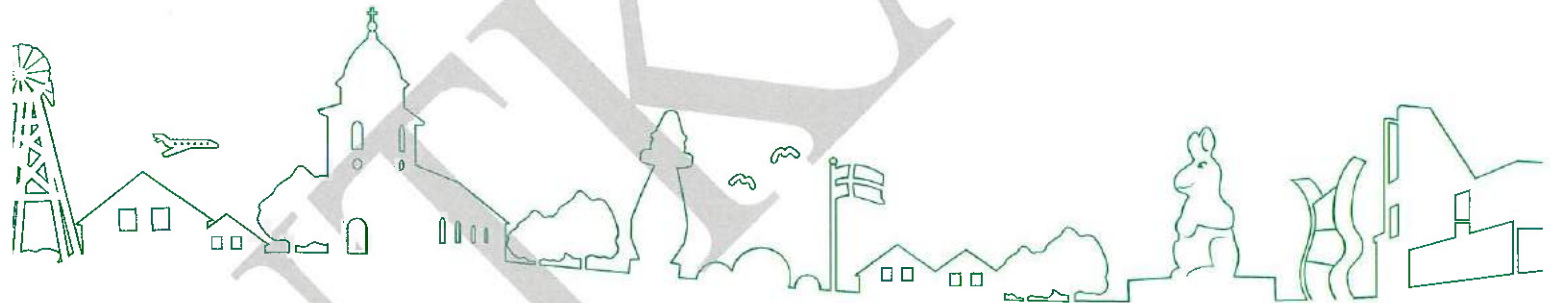
Beslutsunderlag

Policy för exploateringsavtal

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall
Fastighetschef

Beslutet skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kommunstyrelsen



Beslutad av: <Beslutad av>
Framtagen av: Anders Edwall, Fastighetschef
Uppdaterad: <Uppdaterad>

Beslutsdatum: XXXX-XX-XX
Dokumentansvarig: Fastighetschef
Diarienummer: KS/2018:619
Giltighetstid: Tillsvidare

Innehåll

1	Syfte	3
2	Bakgrund	3
3	Roller inom kommunen	4
4	Villkor	4
5	Ersättning	5

UTKAST

1 Syfte

Syftet med denna policy är att tydliggöra samarbetet mellan kommunen och en byggherre eller en fastighetsägare, nedan kallad exploatören, avseende mark som inte ägs av kommunen.

Policyn reglerar vad kommunen kan träffa avtal med exploatören om och ökar förutsägbarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla. I detta dokument beskrivs gällande riktlinjer för exploateringsavtal. Policyn ger handläggande tjänstemän verktyg att förhålla sig till och säkrar därmed kvaliteten samt beskriver ramverket för exploatörer som är intresserade i kommunen.

När Osby kommun avser att ingå exploateringsavtal ska denna policy gälla. Möjlighet till avsteg att frångå policyn finns om det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt genomföra en detaljplan.

2 Bakgrund

Den 1 januari 2015 infördes nya bestämmelser om exploateringsavtal i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som ska tillämpas för planarbete som påbörjats efter 1 januari 2015. Av 6 kap. 39–42 §§ PBL framgår följande.

39 § Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

41 § Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

42 § Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

3 Roller inom kommunen

- **Samhällsbyggnadsnämnden** beslutar om antagande av exploateringsavtal.
- **Samhällsbyggnadsförvaltningen** företräder kommunen som markägare. Ansvarar för kommunens översiktsplaner, detaljplaner, vägar och framtagande av förslag till exploateringsavtal.
- **Miljö och bygg** är remissinstans gällande framtagande av ett exploateringsavtal.

4 Villkor

I 6 kap. 40 § PBL framgår vad som får regleras i ett exploateringsavtal. Avtalet är ett sätt för kommunen att tydliggöra och precisera detaljplanens intentioner. Där fördelas ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet kan reglera:

- områdets avgränsning
- parternas åtaganden
- utbyggnad av allmän platsmark och övrig allmän infrastruktur
- eventuell etappindelning
- ansvarsfördelning
- fastighetsrättsliga åtgärder
- fördelning av kostnader för exploateringsområdets genomförande
- fördelning av ansvar för exploateringsområdets framtida underhåll
- exploateringsområdets utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- frågeställningar kring olika anpassningar av byggnationen
- frågor av administrativ karaktär
- ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande – godtagbar säkerhet kan till exempel vara bankgaranti, moderbolagsborgen eller pantbrev.

5 Ersättning

Självkostnadsprincipen ska tillämpas, det vill säga att ersättning/avgifter ska svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Kommunen kan tillämpa gatukostnader.

Grundprincipen för kostnadsfördelningen mellan parterna vid planläggning, projektering och utbyggnad är att exploitören ska svara för samtliga kostnader för såväl allmän plats som kvartersmark. I detta ingår samtliga åtgärder som krävs för att kunna bygga ut ett område i enlighet med detaljplan. Kommunen ska bidra med kostnader för allmän plats i den mån nyttan inte enbart kan anses härröra till planområdet. Kommunen ska svara för kvartersmark som inrättas för kommunala anläggningar som skolor och vårdinrättningar.

Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT) är huvudman för kommunens vatten- och avloppsförsörjning samt allmänna dagvattensystem inom dess verksamhetsområde. Anläggningskostnader tar SBVT ut genom fastställd taxa.

Av avtalet bör framgå ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående, om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen kan ansvara för utbyggnaden av allmän plats. Om exploitören ges detta ansvar kommer kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark att beskrivas i avtalet.

Ovanstående principer finns i Sveriges kommuner och landsting (SKL) cirkulär 14:46.

9

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kjettil Svensson
Tel 0709 318 376
kjettil.svensson@osby.se

Detaljplan, del av Osby 194:1, Nettoområdet

Dnr KS/2017:707 214

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till samhällsbyggnadsutskottet

Skicka ut förslag till detaljplan för del av Osby 194:1, Nettoområdet, på granskning under 2018. Efter att beslut om granskning är taget, kan mindre förändringar i planförslaget göras utifrån vad närliggande fastighetsägare önskar innan utskicket görs.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen äger marken runt Nettoområdet som utgör del av fastigheten Osby 194:1. Intresse finns från lokala och externa byggare att utveckla området. Idag finns små möjligheter för nya företag att etablera sig i området då marken är uppköpt. Vissa av de befintliga företagen hyr enbart in sig i byggnaderna men vill skaffa eget.

Gällande detaljplan (laga kraft 2010-02-26) anger handelsändamål och industri med begränsad omgivningspåverkan. Ett avstånd på 4 meter ska hållas från gräns till annan tomt och prickmark ligger runt planområdet med extra bredd utmed väg 15. Översiktsplanen (antagen 2010-11-29) pekar ut Nettoområdet som handel.

I och runt platsen karaktäriseras bebyggelsen främst av företagslokaler men även enstaka villor, precis väster om platsen. Österut ligger Gamleby villaområde. Väg 15 ligger precis söder om Nettoområdet och kommunen är väghållare. I norr ligger en övergiven utslagsplats för golfspelare med stora gräsytor. Goda kommunikationer för gång- och cykel finns. En bro för fotgängare och cyklister går över väg 15 in till Nettoområdet och leder vidare in till Gamleby villaområde.

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats bland annat med en geoteknisk utredning av Tyréns, en naturvärdesinventering och revideringar i planhandlingarna. Detaljplanens omfattning har utökats till viss del. Det är den norra delen av planen som utökats i nordlig riktning. Området mellan de två olika delarna i planen har kompletterats med en bestämmelse för natur. Ett naturområde har placerats mellan exploateringsbar mark och Gamleby bostadsområde. Möte har genomförts med fastighetsägare i området. Eventuellt kan mindre ändringar behöva göras i planförslaget i perioden mellan att beslut tagits om granskning och själva utskicket. Detta eftersom närliggande fastighetsägare ska få mer tid att fundera över hur deras behov ser ut.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Gällande detaljplan, laga kraft 2010-02-26.

Översiktsplanen antagen 2010-11-29.

Plankarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Geoteknisk undersökning av Tyréns

Naturvärdesinventering

Samrådsredogörelse

Mathias Karlsson

Kettil Svensson

Samhällsbyggnadschef

Planarkitekt FPR/MSA

Beslutet skickas till:

Kettil Svensson

Samhällsbyggnad

Detaljplan för kv Lyran Osby samhälle och kommun

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området som omfattas av denna detaljplan. För teckning avseende gäller bestämmelser som inte återfinns i denna plan. Övriga gällande bestämmelser gäller i övrigt.

GRÄNSTECKNINGAR

-  Planområdets gränser i samband med begynnelse.
-  Användningsgränser.
-  Egendomsgränser.

ALLMÄN PLATS INDUSTRIGATA

- IK** Industriell
- IKP** Förenklat IKP över utsläpp

MARKANVÄNDNING

- J₅₀** Industri med tilläggsbebyggelse – Maximalt 50 m från bebyggelse
- H** Handel

BEGRENSNING AV MARKENS BEYGGANDE

- M₁₀₀** Maximalt 100 m från bebyggelse

UTFORMNING

-  Högsta bygghöjden 8,0
- P** Byggnader skall placeras minst 4,0 m från gränser till annan tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Överförmyndaren skall vara 15 år från utgått datum.

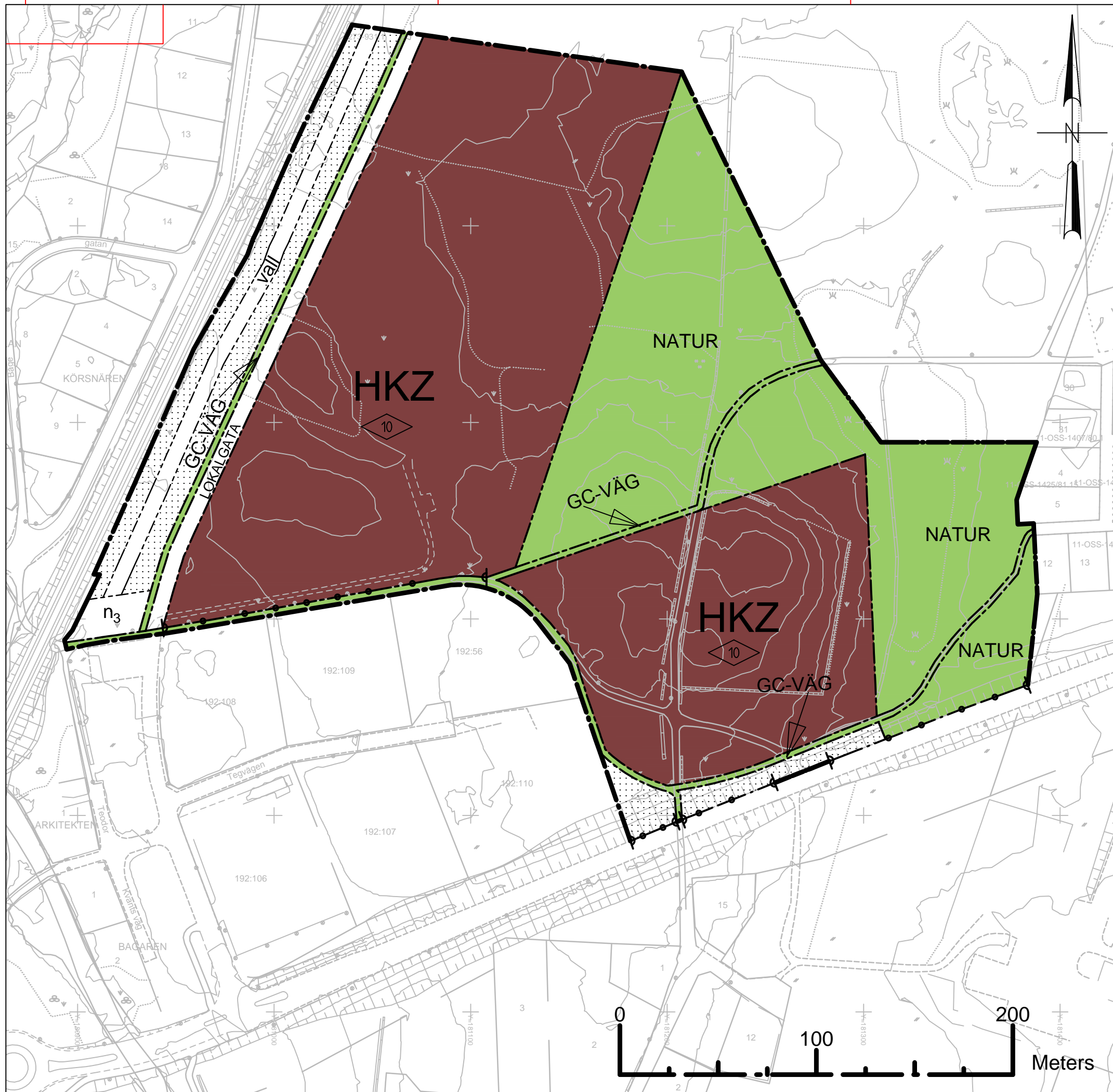
2009-10-27

Anneli SALMELA

Antagen av rådgiv- och byggnadsnämnden den 10 december 2009
Laga kraft den 20 februari 2010

SKALA 1:1000

A-242



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- HKZ Handel, kontor, verksamheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Markytan ska möjliggöra hantering av dagvatten

Utfart och stängsel

- Utfartsförbud med detaljplanegräns
- Utfartsförbud med användningsgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

- Högsta byggnadshöjd i meter

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- vall Skyddsvall ska anordnas och ska minst vara 3 meter hög

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Till planen hör:
Plan- och genomförandebeskrivning. Samrådsredogörelse.
Fastighetsförteckning. Geoteknisk utredning.

Detaljplan för del av Osby 194:1

Granskningshandling

Osby kommun

Upprättad 2018-01-26. Rev 2018-09-12. Skala 1:2000.

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettill Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	BN
Antagande	BN
Laga kraft	
Dnr KS/2017:707	



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Granskningshandling

Detaljplan för del av Osby 194:1.
Netto-området.

Dnr KS/2017:707

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet, del av Osby 194:1

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

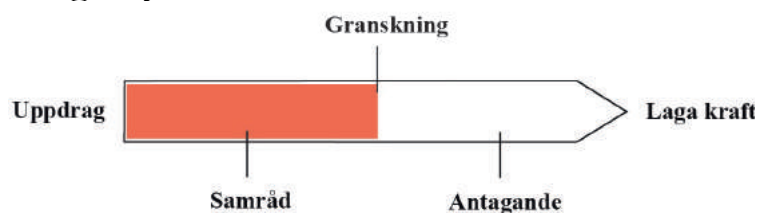
Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- www.osby.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av 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
Samrådsredogörelse
Geoteknisk undersökning av Tyréns
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar och utredningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall 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

Under mitten av 2017 uppstod intresse att etablera fler företag utmed väg 15 och förbättra utvecklingsförutsättningarna för området vid Netto. Planområdet ligger precis norr om väg 15 och omfattar ett område med både öppna gräsytor och träd som står förhållandevis glest. Ytan är cirka nio hektar stor. Avsikten är att använda platsen till företag och verksamheter för att utnyttja det goda skyltningsläge som finns utmed väg 15. Verksamheter är redan etablerade i området med bland annat Netto och Mekonomen. Med hänsyn till att en detaljplan inte ska göras större än vad syftet kräver är planområdet mindre än vad översiktsplanen pekar ut. Kommunen ser en stor vikt i att spara mark och vattenresurser även om översiktsplanen pekar ut ett större område. En vall förläggs i västra delen av planområdet och ritas så att den kan fortsätta norrut. Planen skapar även flexibilitet att göra tomter i varierande storlek.

INLEDNING

Bakgrund

Vid dialog med företag, exempelvis frukostmöten, har det framkommit att det finns efterfrågan på mark för etablering av verksamheter i området. Marken ägs av kommunen och utgör tillräckligt stor yta för att en etablering ska kunna vara möjlig. Framför allt är närheten till väg 15 en viktig faktor.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra större förutsättningar för handel och verksamheter på del av Osby 194:1. Avsikten är att kunna utnyttja det goda skyltningsläge som väg 15 ger möjlighet till.

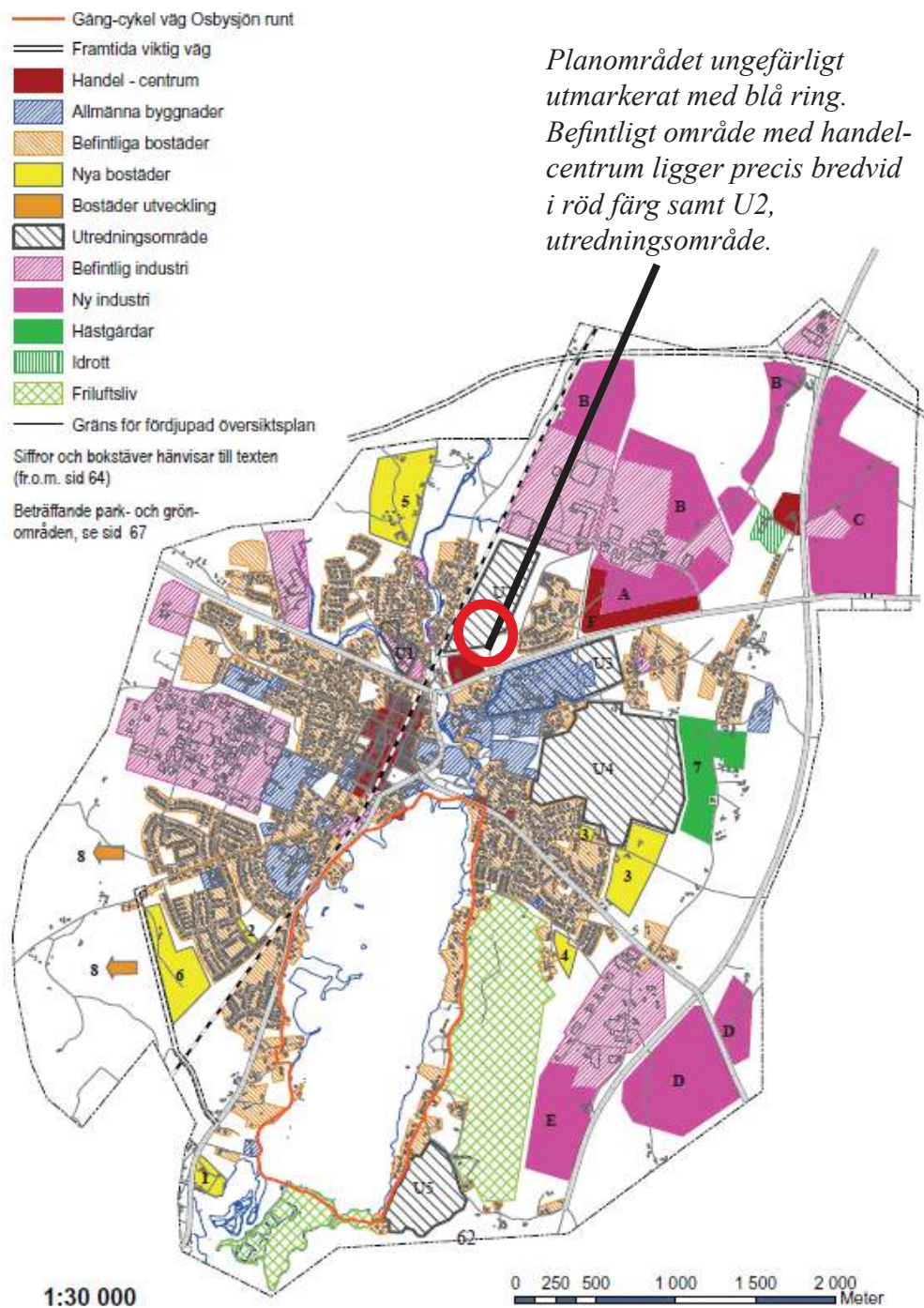
Planfakta

Planområdet ligger i Osby tätort och omfattar del av Osby 194:1 och är cirka nio hektar stort. Avgränsningen har gjorts utifrån hur mycket mark som bedöms vara rimligt att använda och bebygga inom en relativt lång period. Området avgränsas i öst av öppna gräs- och ängsytor liksom i norr. I söder finns väg 15 och Osbys naturbruksgymnasium tillsammans med villor och öppna ytor. Precis väster om planområdet ligger järnvägsrälsen och villor på andra sidan om järnvägen. Marken i norra delen av planområdet är förhållandevis flack, medan den östra delen är mer kuperad och läggs till viss del som natur i detaljplanen. I förslag till detaljplan hålls cirka 10 meter prickmark mot väg 15 i likhet med gällande plan för Netto. Inga miljömål bedöms påverkas. Det handlar om en mindre detaljplan. Bestämmelsen Z med begränsad omgivningspåverkan används och medger exempelvis service, lätt tillverkning med tillhörande försäljning och handel med skrymmande varor. Avsikten är att verksamheten ska innebära så lite störning som möjligt. Lokalgatan i planen görs åtta meter bred och GC-vägarna tre meter. En ny GC-väg förläggs i den södra delen av planområdet där en befintlig stig är upptrampad till Gamlebyområdet. Den behöver nödvändigtvis inte asfalteras om de boende upplever att det inte behövs.

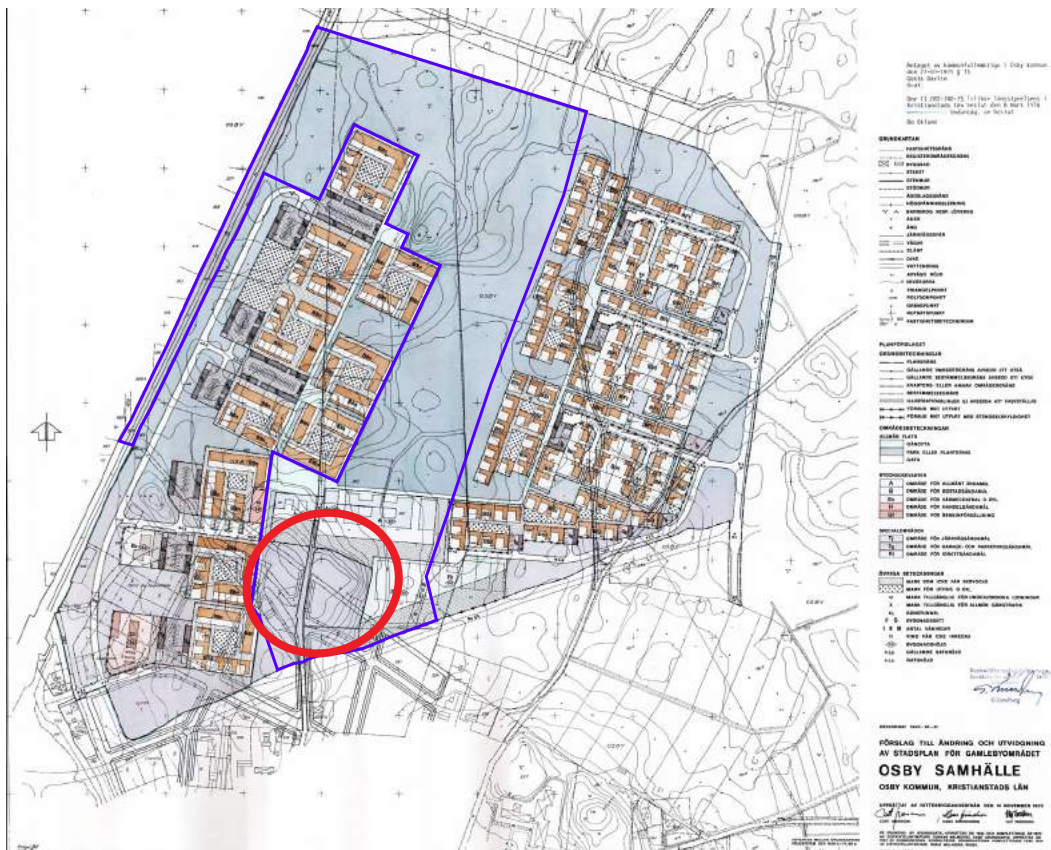
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt Osbys översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekas planområdet ut som ”Handel-centrum”. Den fördjupade översiktsplanen över Osby tätort (Osby kommun 2010, sid 62) redogör däremot inte exakt för området precis jämt Nettoområdet i östlig riktning. Översiktsplanen är alltså inte fullständigt utformad och går inte i detalj in på varje område i och runt Osby centrum. Precis norrut anger översiktsplanen marken som utredningsområde, U2. Detta område är mycket större än vad som planläggs. Så mycket mark bedöms inte behövas under en längre tid. Flera funktioner har övervägts för platsen. Eftersom intresse finns att etablera fler företag avses marken utredas för handel och verksamheter i detaljplan.



Bedömningen är att förslag till detaljplan med handel- och verksamhetsmöjligheter stämmer väl överens med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen. Befintlig verksamhet (handel-centrum) avses vidareutvecklas och översiktsplanen anger inget annat användningsområde (Osby kommun 2010, sid 62, 67).



Stadsplanen som gäller för den östra delen av det utpekade planområdet, precis öster om det redan etablerade området. Röd ring markerar området som berörs i stadsplanen.



Gällande detaljplan för befintligt företagsområde (Netto-området) är en förhållandevis flexibel och öppen plan som anger handel och industriverksamhet med särskild miljörestriktion. Prickmark löper i smala remsor längs gatorna.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan antagen 2014-05-26 nämner inte det aktuella planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd. Dock utgör järnvägen riksintresse och behöver skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten och nyttjandet av anläggning. Därför finns prickmark i planen.

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 har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen tillåter inte störande industri och bestämmelsen Z används för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet hyser inte heller några rödlistade arter eller annan dokumenterad skyddsvärd natur. Ingen miljökonsekvensbeskrivning finns registrerad i diariet för gällande plan över Nettoområdet. Ny detaljplan föreslår en fortsättning genom att tillåta liknande verksamheter.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet växer olika trädslag, i huvudsak ek och björk. Inom planområdet finns förhållandevis få träd. Den lägre vegetationen består av ängsytor. Det är främst den norra delen som utgörs av ängsytor men även den östra delen av planområdet. Inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Söder om planområdet, cirka 60 meter från förslag till detaljplan, äger kommunen ett större område där naturbruksgymnasiet för närvarande har sin verksamhet. Ett flertal privata fastigheter finns kring området. Planområdet bedöms inte påverka någon privat mark eftersom enbart kommunal mark planläggs och ett skäligt avstånd hålls till privat egendom. I området finns redan handel i form av bland annat Mekonomen och Netto. En naturvärdesinventering är genomförd av kommunekologen. Enligt inventeringen finns inga hotade arter i eller kring planområdet. Inventeringen genomfördes vid två olika tillfällen och bifogas handlingarna.

När det gäller miljö kvalitetsnormerna (MKN) bedöms dessa inte påverkas negativt, bland annat utifrån den naturvärdesinventering som hör till handlingarna. Resultatet visar att inga särskilt skyddsvärda djur eller växter finns i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvsediment (grönt) och morän (blått) vilket ger goda förutsättningar för grundläggning. Provgropar har grävts för att undersöka de geotekniska förutsättningarna. Markens sammansättning består av matjord de första 30-40 centimetrarna för att sedan övergå till grövre grus/sand (på cirka 60-80 centimeters djup) och därefter stenar (kring en meter). Marken är på vissa ställen något fuktigare, främst provgrop 2 och 3, se bilder på sidan 9. Mycket nederbörd har förekommit under vintern/vårvintern 2018, även i form av snö vilket behöver beaktas.



Jordartskarta över planområdet (röda markeringar) visar på morän och isälvsediment.



Karta över planområdet (röda markeringar) i förhållande till fornlämningar (RAÄ fornsök) och riksintressen enligt kommunens geografiska informationssystem. Väg 15 är riksintresse och rödmarkerat. Blått fält och röda punkter samt lila punkter är forn- eller kulturhistoriska lämningar (information från Riksantikvarieämbetet). Inga lämningar finns i eller i direkt anslutning till planområdet.



Ortofotot visar var provgroparna är gjorda i området och illustreras av punkterna.

Vidare har en geoteknisk undersökning tagits fram av Tyréns som bifogas planhandlingarna. De geotekniska förhållandena bedöms som goda även om en exakt besiktning kan behövas där byggnaderna ska placeras.

Västra delen av planområdet enligt Tyréns rapport:

Jordarna utgörs, från markytan och nedåt, överst av ett mulljordslager eller mullhaltig sand som har en uppmätt mäktighet om mellan 0,1-0,5 meter. Ställvis saknas detta lager (se provgrop 18O01). Mulljordslagret underlagras i huvudsak av ett tunnare lager grusig sand med en uppmätt mäktighet om mellan 0,2-1,3 meter eller direkt av morän ned till undersökt djup om mellan 1,4-3,0 meter under markytan. Sanden överlagras moränen i områdets västra del, och i områdets östra del saknas sanden.

Östra delen av planområdet enligt Tyréns rapport:

Jordarna utgörs, från markytan och nedåt, överst av ett lager mullhaltig sand eller mullhaltig grusig sand. Lagret har en uppmätt mäktighet om mellan 0,5-1,0 meter. Den mullhaltiga sanden underlagras av sand i samtliga provgropar utom 18O09 och 18O10. Sanden har en uppmätt mäktighet om mellan 1,0 och 2,5 meter. I provgrop 18O09 utgörs jorden av sten och block, grävning fick avbrytas cirka 0,5 meter under markytan och i provgrop 18O10 underlagras den mullhaltiga sanden av morän.

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. Undersökningen av marken visar på goda markförhållanden. Området består av isälvs sediment vilket ger goda grundläggningsförutsättningar.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader inom planerat planområde. Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet är befintlig handelsplats med Netto, Mekonomen och andra företag. Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för utvecklingen av näringslivet i Osby kommun.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända bevakningsobjekt i form av bytomter/gårdstomt eller andra kulturhistoriska lämningar enligt kommunens geografiska informationssystem. Om fornlämningar framkommer i samband med eventuella markarbeten ska dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Möjlighet finns att svänga av till höger från väg 15, in mot befintligt företagsområde när trafikanterna färdas mot väst. Möjlighet finns också att svänga av till planområdet åt vänster för de som kör österut. Parkering löses inom detaljplaneområdet. Ingen kollektivtrafik går ut till planområdet idag och ingen sådan trafik avses dras ut i nuläget med anledning av ekonomi och för litet underlag. För östra delen av det föreslagna planområdet följs inte översiktsplanen fullt ut då den inte pekar ut området med någon specifik användning. Detaljplanen tas fram med utökat förfarande. Möjlighet till gång- och cykel finns vilket miljömässigt är ett bättre alternativ. Precis väster om planområdet finns en cirkulationsplats som fördelar ut trafiken och bidrar till ett gott trafikflöde till befintligt företagsområde samt förslag till detaljplan. Trafiken vid infarten till området bedöms öka till viss del, vilket inte anses vara ett problem då ut- och infarten är av god standard. Inom planområdet ska det vara möjligt att ta sig till nya transformatorstationer med tungt fordon. Precis öster om det redan etablerade området finns en grusad infart, utfartsförbud förläggs runt denna men själva infarten behålls för trafik i både östlig och västlig riktning. Upprustning behövs i form av breddning och asfalt. Infarten behövs för att öka tillgängligheten men ska hållas säker i den mån det går, exempelvis med sänkt hastighet och upprustning. Väg 15 kan behöva breddas på detta stället för att infarten ska bli bättre. Dock behövs ett vänstersvängfält för trafikanter som kommer väster ifrån. Flera in/utfarter finns redan längs väg 15, såsom till Gamleby och Netto. Kommunen är väghållare för väg 15.

Detaljplanen utformas så att en fortsatt detaljplaneläggning ska vara möjlig norr om nu aktuellt område i framtiden. Bland annat dras vägen i den norra delen av planområdet fram till planområdets gräns.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras så att den kan brukas för verksamheter, samtidigt som planområdets kvalitéer och ytor ska bevaras. Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjningen finns redan dragen till området och består av avlopp, vatten, fiber, el, tele och dagvattenhantering. Fjärrvärmenätet är draget ut till området och är huvudalternativet till uppvärmning. Infrastrukturen med avlopp, vatten och el behöver till viss del förstärkas. Kontakt hålls med driftbolaget/VA-bolaget SBVT (Skåne Blekinge Vattentjänst AB) för att se över behov, tillvägagångssätt och kostnader. Dagvattenhanteringen behöver byggas ut.

Efter möte med SBVT och Landskapsingenjörerna (2018-05-30) föreslås en öppen struktur användas i hela planområdet för att hantera dagvattnet. Kupolsilar används tillsammans med öppna diken/svackdiken och naturlig infiltration. Detta bedöms fungera väl med hänsyn till platsens förutsättningar. I slutet på Teodor Kvants väg finns en servisventil och möjlighet till påkoppling. Eventuellt kan en sedimenteringsdamm anläggas för att komplettera dagvattenhanteringen vid intensiva skyfall. Även vid kraftiga skyfall, nu och för framtiden, ska dagvattnet kunna hanteras på ett lämpligt vis med rådande kapacitet i området. En större dagvattenledning går i den östligaste utkanten av det föreslagna planområdet. Det finns därmed flera alternativ att använda befintliga system för att kompensera för skyfall idag och i framtiden. Tanken är dock att infiltration, genom bland annat svackdiken, ska kunna vara tillräckligt vid skyfall. Denna öppna infiltrationsstruktur dimensioneras för att ta höjd för framtida skyfall i samarbete med VA-bolaget SBVT. Konsekvenserna av skyfall ska på sin höjd vara vanliga pöbildningar i området, utan att omgivningen översvämmas. I övrigt finns inga diken, sjöar, åar eller liknande i direkt närheten som kan riskera att översvämma planområdet. Angående 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. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll blir svårt att genomföra.

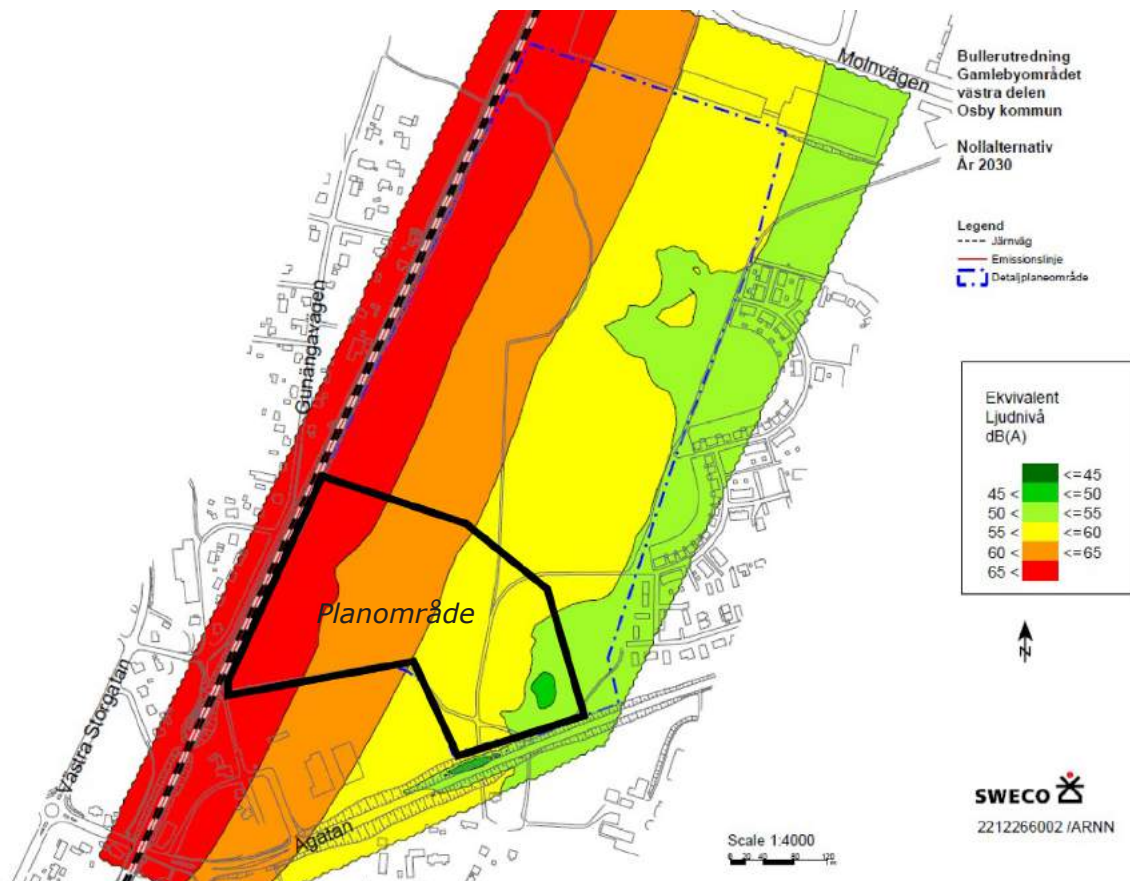
Hälsa och säkerhet

Planområdet angränsar till väg 15 (kommunen är väghållare) som har en dygnstrafik enligt Trafikverkets mätning på cirka 3000 fordon under perioden 2015-12-09-2015-12-10. Under mätperioden 2015-09-17-2015-09-18 passerade också drygt 3000 fordon vilket ger ett lämpligt underlag för skyltningsläget. Prickmark läggs i detaljplanen mot väg 15 för att hålla ett gott avstånd mellan framtida byggnader och vägen.

Prickmark läggs också längs planområdets västra långsida, längs järnvägen, för att hålla Trafikverkets byggnadsfria avstånd på 30 meter till spårområdet. Efter prickmarken förläggs en vall för att skapa avskildhet och bättre ljudmiljö för företagsverksamheterna i planområdet. Denna vall bedöms ha betydelse för ljudnivåerna om kommande bebyggelse har fasad mot järnvägen. Om en byggnad placeras mellan andra byggnader inom planområdet verkar dessa byggnader avskrämande från järnvägen.

Finns ingen ljudvall skapas en lucka mot järnvägen där ljudet ges större möjligheter att flöda in. Störningar för omkringliggande bebyggelse bedöms som små och består främst i att trafiken kan öka, även om detta sker en bit bort från befintlig bebyggelse. Det aktuella planområdet har aldrig ianspråktagits för bebyggelse och ligger inte heller i direkt anslutning till något bostadsområde. En skogsridda finns precis utanför planområdets ostligaste del. Trädremsan sparas eftersom den skapar en naturlig barriär och avskildhet för planområdet. Ett område med natur har lagts till.

Bullerberäkningar är gjorda för området som detaljplanen omfattar och visar förhållandevis mycket buller längs järnvägen. Med anledning av detta har ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter angivits i detaljplanen tillsammans med en åtta meter bred bullervall. Längre in i planområdet förhåller sig bullervärdena betydligt lägre och inga särskilda åtgärder bedöms behövas.



När det gäller riskhänsyn i planeringen pekar RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen) på att denna hänsyn bland annat behöver ske genom lokalisering av bebyggelse till lämpliga områden och att skyddsavstånd upprättas.

Att minska konsekvenserna av en eventuell olycka behöver planeras och det är i detta sammanhang som skyddsavstånd behöver upprätthållas.

Trafikverket är ansvariga för järnvägsområdet och ett skyddsavstånd (byggnadsfritt) på 30 meter behöver hållas till detta järnvägsområde.

Detta säkras i plankartan enligt Trafikverkets krav tillsammans med en bullervall som avses uppföras i naturmaterial (jordmassor).

När det gäller byggnadsfritt avstånd för östra delen av planområdet gentemot väg 15, hålls ett liknande avstånd till vägen som i gällande detaljplan från 2010. Motivet är att upprätthålla en enhetlig struktur och fortsätta på området på ett liknande vis.

Väg 15 som löper utmed planförslaget har en god vägbredd. Hastigheten är även förhållandevis begränsad i relation till vägens storlek och satt till 70 km/h. Avsikten med detaljplanen är att begränsa omgivningspåverkan så mycket det går, därav inga planbestämmelser som tillåter betydande utsläpp. Ingen industri planeras och det finns inte heller några vattendrag i direkt närhet som kan bidra till att planområdet påverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Kontakt och möte har genomförts med VA-bolaget SBVT för lämplig dagvattenhantering. Kommunen arbetar kontinuerligt med att försöka förbättra hanteringen av vattenkvaliteten.

Flera sedimenteringsdammar avses planeras i närheten av planområdet för att även i andra projekt uppnå en generellt bättre vattenkvalitet för planområdet och Osbysjön. Bland annat planeras en sedimenteringsdamm på naturbruksområdet. En sedimenteringsdamm förläggs i planområdet.

Barn i planeringen

I detaljplaneförslaget har barns rörlighet och säkerhet försökt att tillgodoses genom bland annat gång- och cykelvägar som finns inritade i förslaget. Detta ger goda kommunikationer till skolor och säkrar de viktiga förbindelserna som finns till bostadsområdet Gamleby.

Avgränsningen av planområdet har inte gjorts större än vad som bedöms rimligt med hänsyn till efterfrågan på planerad mark i området. Att spara mark- och vattenresurser till kommande generationer måste tillgodoses.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Osby 194:1 är stor och avstyckningar kommer sannolikt behöva göras för att skapa lämpliga fastigheter. En ansökan om avstyckning kommer skickas till Lantmäteriet.

Kostnaden för fastighetsindelning tas ut i samband med markförsäljning. 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 utifrån nuvarande läge. Servitut för trädsäkring, 1273-931.1 bedöms inte beröras eller vara ett hinder för detaljplanens genomförande. Inga rättigheter avses skapas i övrigt.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra halvåret 2018.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Marken ägs av Osby kommun.

Framtida exploatörer är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad av allmänna platser (gator, park- och naturmark). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts och utbyggnaden görs av driftbolaget SBVT. Anslutningsavgift för VA tas ut av exploatören.

Avtal

Planändringen berör ingen mark i privat ägo. Eventuella avtal kan behöva skrivas med exploatör för att reda ut kostnadsfördelningar och markpriser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det är fastighetsägaren som ansöker om en lantmäteriförrättning och köparen står för dess kostnader. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

Avstyckning sker när förslag till detaljplan vunnit laga kraft och först då avgörs hur stora tomterna blir. Detta styrs av hur efterfrågan och behov ser ut.

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 lantmäteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen.

Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas och E.ON:s kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Någon flyttning eller annan åtgärd bedöms inte behövas för att säkerställa Skanovas och E.ON:s kabelfunktioner.

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. Detta är viktigt att beakta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av och tas fram av kommunen. Kostnad för planarbetet tas ut vid markförsäljning. Flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploitören. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen. Anslutningsavgift till VA-nätet tas ut av exploitören.

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.

Undersökningen av marken visar på goda markförhållanden. Området består av isälvssediment vilket ger goda grundläggningsförutsättningar.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-09-12

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

Ny detaljplan för Nettoområdet, del av Osby 194:1. Längs Blåklintsvägen.

Osby, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på samråd under tiden 2018-02-16 - 2018-03-08 i enlighet med samhällsbyggnadsutskottets beslut 2018-02-08.

Förslag till detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplan funnits tillgänglig på

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Parkgatan 1, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnväggsgatan 16, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens och Trafikverkets yttranden är återgivna i sin helhet. De yttranden som inkommit därutöver har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns att tillgå på samhällsbyggnad, Parkgatan 1, andra våningen.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2018-03-23	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2018-02-27	med synpunkter
Trafikverket, 2018-03-08	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd, 2018-03-15	med synpunkter
E.ON, 2018-03-03	med synpunkter
SBVT, 2018-03-05	med synpunkter
Tele 2, 2018-02-21	med synpunkter
Skanova, 2018-03-09	

ÖVRIGA

Jonas och Eva Ahlqvist, 2018-03-08	med synpunkter
Anni Brentel, 2018-03-08	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2018-03-23 följande:

Syftet med planen är att möjliggöra större förutsättningar för handel och verksamhetsmöjligheter på del av Osby 194:1. Förslaget är inte i sin helhet överensstämmande med gällande översiktsplan, men innehåller ett godtagbart resonemang. Planen handläggs med utökad förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt nedan, så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås, har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Hälsa och säkerhet, risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla ett resonemang kring hur extrem nederbörd idag och i ett framtida klimat ska hanteras samt vilka konsekvenser detta kan få både inom och utanför planområdet. Detta bör visa på markens lämplighet angående översvämning. Detta blir speciellt viktigt då stora ytor som idag är relativt genomsläppliga kan antas hårdgöras och då bidra med ett mycket snabbare och kraftfullare flöde.

MKN

Enligt 2 kap. 10 § PBL skall MKN följas vid planläggning. Det framgår inte i planbeskrivningen hur exploateringen förväntas påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planhandlingarna måste därför kompletteras med ett resonemang kring detta.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Biotopskydd

Länsstyrelsens anser att en naturvärdesinventering bör göras då det inte kan uteslutas att det bl.a. finns biotopskyddade områden inom föreslaget planområde.

Vissa mindre mark- och vattenområden (biotoper) är generellt skyddade med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken. De generellt skyddade biotoperna finns preciserade i bilaga 1 till 5 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör bland annat småvatten i jordbruksmark. Även alléer kan omfattas av bestämmelserna. Inom sådana biotoper får inga verksamheter eller åtgärder vidtas som kan skada biotopen.

På Naturvårdsverkets hemsida hittas bl a beskrivningar av biotoper som omfattas av biotopskydd: <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Skyddad-natur/Biotopskyddsomraden/#biotopyper>

När ett biotopskyddsområde berörs av framtagandet av en detaljplan bör biotopskyddsområdets naturvärden och planens eventuella påverkan på dessa naturvärden beaktas. De generellt skyddade biotoperna har stor betydelse för den biologiska mångfalden i jordbrukslandskapet och bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras.

Länsstyrelsen anser att i första hand bör ett biotopskyddsområde skyddas i detaljplan genom att läggas inom allmänplatsmark med planbestämmelsen NATUR. Observera att planbestämmelsen ska ge biotopskyddsområdet ett fullgott skydd så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet. Avseende tex alléer, är det inte enbart träden i allén som omfattas av biotopskyddet. Även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna, omfattas.

Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen i det enskilda fallet lämna dispens från förbudet. Ett beslut om dispens får enligt 16 kap 2 § miljöbalken tidsbegränsas och förenas med villkor. Dispensen får även enligt 16 kap 9 § 3 punkten miljöbalken förenas med skyldighet att utföra eller bekosta särskilda åtgärder för att kompensera det intrång som åtgärden medför i biotopen.

Gamla träd

I planhandlingen finns beskrivet att det i och kring föreslaget planområdet förekommer olika träd i huvudsak ek och björk. Länsstyrelsen vill även erinra om betydelsen av gamla träd. Gamla träd kan inhysa biologiska värden och utgöra livsmiljöer för en mängd olika djur och växter, som insekter, lavar, mossor och svampar. De är också viktiga för andra djur exempelvis fladdermöss och fåglar som kan använda ihåliga trädstammar som boplats. Orsaken till artrikedomen är framförallt att ett gammalt träd kan erbjuda en mängd olika livsmiljöer. Trädet kan vara knotigt, ha skrovlig bark och har ofta håligheter och döda vedpartier. Man räknar med att cirka 70 procent av Sveriges hotade insektsarter lever i död ved någon gång under sin livscykel. Död ved är även viktigt för många svampar, lavar och mossor.

Spridningskorridorer och passager

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens intention att inte ta mer mark i anspråk än nödvändigt. I det fall att en naturvärdesinventering visar att det finns markområden med natur- och friluftslivsvärden, kan dessa dock med fördel inkluderas i detaljplan och planläggas som allmänplatsmark med planbestämmelsen NATUR. Länsstyrelsen vill även erinra om betydelsen av att spridningskorridorer och passager för friluftslivet mellan värdefulla marker.

Kommentar: Ett resonemang om översvämning och stor nederbörd, både idag och i framtiden, samt vilka konsekvenser som kan uppstå läggs till i plan- och genomförandebeskrivningen. Ett resonemang om MKN kompletteras också under hälsa och säkerhet. Dock bedöms inte MKN påverkas eftersom planbestämmelserna medvetet är anpassade för så lite miljöpåverkan som möjligt. Handel och kontor bedöms ha mindre påverkan på miljö. Ingen industri planeras. Verksamheter föreslås vilket innebär begränsad omgivningspåverkan.

En naturvärdesinventering har gjorts av kommunekologen och basera sig på olika inventeringstillfällen av planområdet och dess omgivning. Vid ett av tillfällena undersöktes en vattensamling med håv. Inventeringen läggs till planhandlingarna och beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen. Inga skyddskrävande arter, gamla träd m.m. har dock påträffats.

När det gäller passager för friluftslivet är bedömningen att detta är väl beaktat i planen. Gång- och cykelnät är inritat och väl ihopkopplat för att bland annat nå Gamleby bostadsområde och GC-bron över väg 15.

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2018-02-27 följande:

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta

Angivelser om användning för allmänna platser i plankartan bör ses över. Lokalgata väster om kvarteretsmarken begränsas av användningsgräns för GC-väg. Någon angivelse om användning Lokalgata väster om GC-vägen finns inte, exempelvis. För tydlighetens skull kan pilar från text "GC-väg" till området där bestämmelsen gäller tillämpas. Det ser ut som att en användningsgräns går mellan två annars sammanhängande GC-områden vid kurvan vid Osby 192:56 (precis höger om utfartsförbudets slut). Det ter sig inte nödvändigt att ha en användningsgräns där om användningen är samma.

Organisatoriska frågor

Se nedan avseende ansvar för ansökan om fastighetsbildning/anläggningsåtgärd. Information saknas avseende ansvar för utbyggnad av allmän plats samt dagvattenhanteringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut för trädsäkring, 1273-931.1, ser ut att vara belägen inom planområdet. I planhandlingarna saknas information om rättigheten påverkas eller ej.

Det är otydligt hur besökare ska nå planområdets norra del. Enligt plankartan ser det ut som att fordon får köra från allmän väg och norrut vid Osby 192:106 och 192:108 för att ansluta till lokalgata inom planområdet. Det är dock svårt att utifrån befintliga plankartor se om hela infartsvägen utanför planområdet är kommunal eller ej.

Då det planeras flera fastigheter inom planområdet måste stycket om servitut/gemensamhetsanläggning förtydligas avseende ansvar för ansökan till Lantmäteriet, ersättningsreglerna enligt FBL och AL samt fördelning av förrättningskostnader. Information om bildande av rättigheter utöver ledningsrätt tas inte upp i genomförandebeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Informationen om vilken part som står för fastighetsbildningskostnader måste förtydligas. På sidan 12 står under rubriken Fastighetsrättsliga frågor att lagfaren ägare (kommunen) står för kostnaderna om inte någon annan tar på sig kostnaden. På sidan 13 under rubriken Fastighetsbildning står att köparen står för förrättningskostnaderna. På sidan 14 under rubriken Fastighetsrättsliga frågor står att lagfaren ägare står för kostnaden vid lantmåteriförrättning. Information om kostnadsfördelning avseende utbyggnad av allmän plats samt dagvattenhantering saknas. Det är inte heller redovisat huruvida anslutningsavgifter till exempelvis VA-nätet kommer tas ut eller ej.

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas. För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än 3 månader.

Redovisning av servitutet för trädsäkring, 1273-931.1, är otydlig.

Övrigt

Information om hur avfallshanteringen ska lösas saknas.

Kommentar: Pilar används för att förtydliga var en bestämmelse gäller. Användningsgränsen mellan GC-vägarna i kurvan tas bort.

Servitutet undersöks närmare men bedöms inte påverkas. Detta läggs till i plan- och genomförandebeskrivningen.

Lokalgatan i förslag till detaljplan knyts an till den befintliga infartsvägen till Netto-område (Teodor Kvants väg). Lantmäteriet har uppfattat planen korrekt i detta avseende. Befintlig infartsväg är kommunal.

Delen om servitut och gemensamhetsanläggning kompletteras t.ex. gällande ansvar. Inga rättigheter avses skapas vilket beskrivs i fastighetsavsnittet i plan- och genomförandebeskrivningen. I fastighetsavsnittet står att kommunen sannolikt tar fastighetsbildningskostnaderna. I nuläget är det svårt att exakt avgöra dessa frågor. Förtydligande görs att kommunen bygger ut allmän plats. Anslutningsavgifter till VA-nätet bör tas ut av exploatören. Att grundkartan ska vara aktuell bevakas och sker i dialog med mätingenjören. Befintlig teckenförklaring bedöms tillräcklig för att kunna läsa planen. Avfallshanteringen löses inom planområdet men berörs inte mer specifikt i planarbetet.

Trafikverket meddelar i yttrande 2018-03-08 följande:

Samrådshandling

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handel och verksamheter på del av Osby 194:1.

Järnväg

Väster om planområdet ligger stambanan, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Detta ska framgå av planbeskrivningen. Den nu aktuella detaljplanen får inte påverka riksintresset för kommunikationer negativt.

Trafikverket förutsätter att hela Trafikverkets järnvägsfastighet ligger utanför planområdet.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå närmaste spår. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.

Elsäkerhet

Byggnader eller någon byggnadsdel får av elsäkerhetsskäl normalt inte förekomma inom 5 meter från någon del av järnvägsanläggningen enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter, ELSAK-FS 2008:1. För höga byggnader kan större avstånd eller särskilda skyddsåtgärder krävas.

Trafiksäkerhet

Det är viktigt att nyetableringen inte uppmuntrar till att gena över järnvägen. Det finns stängsel och det är viktigt att det respekteras så att ingen övergång skapas genom att t ex klippa upp befintligt stängsel.

Buller

Trafikverket förutsätter att kommunen gör de utredningar som behövs för att säkerställa att ljudkrav enligt Boverkets byggregler föreskrifter och allmänna råd uppfylls.

Bullervall

Vall och plank måste placeras så att de kan anläggas och underhållas utanför järnvägsanläggningen. För arbete i järnvägens närhet ska TDOK 2016:0289 Säkerhet vid aktiviteter i spårområdet uppfyllas. Beroende på bullerskyddens placering kan anmälan behöva göras till Trafikverket vid anläggnings- och underhållsarbeten. Bullerskydden måste placeras så att underhåll kan göras ovanför slänten mot spårområdet. Underhåll får inte ske från slänten mot spårområdet då redskap som kan krävas för underhållet som t.ex. en stege, innebär en risk ur elsäkerhetssynpunkt.

Det är viktigt att vallen inte hindrar Trafikverket från att ta sig till och från järnvägen vid underhåll.

Väg

Väg 15 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) och är utpekad som regionalt viktig väg. Utpekandet av FPV har initierats av Trafikverket och skett i samarbete med länsplaneupprättarna. När trafiken ökar på befintliga anslutningar till FPV blir frågan hur dessa ska utformas ännu viktigare, för att tillgängligheten längs med vägen inte ska påverkas negativt. Tillgängligheten längs med vägarna i FPV ska värnas och, där det behövs mest och är möjligt, utvecklas.

Oskyddade trafikanter

Ny exploatering medför ökat antal oskyddade trafikanter och ett eventuellt behov av att korsa väg 15. Trafikverket anser att en målpunktsanalys för oskyddade trafikanter bör göras, för att bedöma om åtgärder för att möjliggöra/underlätta för oskyddade trafikanter att korsa väg 15 behövs.

MSA-påverkande zon

Detaljplanen medger byggnation med en högsta byggnadshöjd på 10 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Kristianstad airport. Om byggnationens totalhöjd skulle överstiga 20 meter ska flygplatsen i egenskap av sakägare beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Trafikverket förutsätter att kommunen, om det blir aktuellt, hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket och Försvarmakten. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarmakten. Läs mer på Försvarmaktens webbplats (www.forsvarsmakten.se), där blankett finns.

Observera att detta yttrande endast skickas elektroniskt!

Kommentar: Förtydligande görs om att järnvägen är av riksintresse och behöver skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Plangränsen följer Trafikverkets järnvägsfastighetsgräns. Därav den inte helt raka planlinjen mot spåret.

Det byggnadsfria avståndet på 30 meter hålls från Trafikverkets fastighetsgräns. Utgångspunkten har dock inte varit spårmitten på närmsta spår. Detta gör att det byggnadsfria avståndet egentligen är något längre än 30 meter. Byggnader kommer därmed inte närmre järnvägen än 5 meter med anledning av elsäkerhetsskäl.

Det finns inget i förslag till detaljplan som uppmanar att gena över järnvägen. I den allra sydvästligaste hörnan av det norra planområdet, där GC-vägen slutar, finns en GC-tunnel under järnvägen. Goda förbindelser finns alltså.

En bullervall är inritad för att förbättra ljudmiljön i planområdet. Inga bullerkänsliga ändamål såsom bostäder föreslås i detaljplanen. Vallen ligger utanför Trafikverkets järnvägsfastighet och kan underhållas från den inritade lokalgatan.

Någon målpunktsanalys kommer inte göras. Möjligheterna att korsa väg 15 bedöms som goda med möjlig att korsa vägen vid rondellen precis i närheten av Netto-området. Trottoar löper längs väg 15 norra sida mot området. Passagemöjlighet finns även genom GC-bron i områdets östra. Om detta inte är tillräckligt finns även möjlighet att ta GC-tunneln under järnvägen från Gunängavägen som leder till planområdets västra del.

MSA påverkande zonen för Kristianstad flygplats bedöms som orelevant i sammanhanget för planförslaget. Om byggnadshöjden är satt till max 10 meter bedöms det omöjligt att kunna bygga 20 meter. Detta även om exempelvis tak kan sticka upp i viss utsträckning över det angivet mått.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd meddelar i yttrande 2018-03-15 följande:

Område miljö:

1. Illustrationsplan saknas. Det vore bra att få en bild över hur det är tänkt att se ut på området.
2. Dagvattnet från det tänkta planområdet avses ledas till en sedimenteringsdamm. Enligt Boverkets rekommendationer ska det tas om hand inom planområdet, annars saknas lagstöd.
3. Förslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan står det i planbeskrivningen. Miljö- och byggenheten menar att förslaget medför betydande förändringar mot nuvarande markanvändning, jfr Lars Dufwa. Det saknas tillräcklig beskrivning och anknytning om hur miljömålen påverkas av det tänka planområdet. Varje miljömål föreslås behandlas separat med förklaringar hur de påverkas av tilltänkt verksamhet inom planområdet. En miljökonsekvensbeskrivning behövs!
4. Kollektivtrafik behöver beskrivas närmare. I översiktsplanen står att nya verksamhetsområden ska lokaliseras så att de stödjer utvecklingen av ytterligare kollektivtrafik. Om föreslagen detaljplan inte följer översiktsplanen ska det motiveras varför, det görs inte.
5. Oklart med byggnadsfritt avstånd till väg 15.

Område bygg:

1. Tänkt skyddsvall på max 2,5 meter mot järnvägen fyller inte angiven funktion.
2. Dagvattnet från det tänkta planområdet avses ledas till en sedimenteringsdamm. Denna ska ligga inom planområdet, se Boverkets hemsida.

3. Det kan behövas en utökad geoteknisk markundersökning. Provgroparna anger bl.a. sten och att marken är fuktig i grop 2 och 3. Hur ska man t.ex. hantera de kraftiga lutningarna i den östra delen?
4. Oklart med byggnadsfritt avstånd till väg 15, det ska vara minst 30 meter. Avvikelser måste motiveras!
5. Utfarten mot väg 15 är olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.
6. Tomterna i västra delen blir väldigt djupa. Illustrationsplan behövs!
7. Avståndet till bostäderna vid Gamleby bör redovisas.
8. Lägesangivelsen på sid 6 i beskrivningen är inte helt riktig. Kartan som används är en icke gällande detaljplan.
9. Avgränsningen av planområdet har inte tillräckligt motiverats.
10. Angående den västra delen av området finns inga erinringar. För den östra delen har inte hänsyn tagits till den befintliga gc-bron över väg 15 och de gc-stråk som anknyter till denna. Dessa är viktiga för bostadsbebyggelsen i den östra delen av Gamlebyområdet!
11. Avståndet till befintlig bostadsbebyggelse har inte illustrerats och vilka störningar som kan uppkomma bör belysas.
12. Att mata det östra området från väg 15 är olämpligt. Höjdskillnaderna gör också anslutning komplicerad att anordna.
13. Området ingår i utredningsområde enligt översiktsplanen. Det vore lämpligt att ta ett helhetsgrepp för hela utredningsområdet. Ser man inte till helheten kan oväntade komplikationer uppstå.

Med hänsyn till ovanstående anser nämnden att östra delen av föreslaget planområde inte är lämpligt för ändamålet och bör utgå.

Kommentar: 1. Planförfattaren instämmer om att en illustrationsplan är lämplig för att öka förståelsen. Dock kommer en illustrationsplan sannolikt inte exakt överensstämna med detaljplanen. Risker är att en illustrationsplan missuppfattas även om det finns förklarande bildtexter. Därför har inte en illustrationsplan tagits fram.

2. Möte har ägt rum med SBVT och landskapsingenjörerna (2018-05-30) angående hur dagvattnet kan hanteras. En öppen struktur utan dagvattendammar förespråkas där öppna diken och infiltration kan fungera väl. Svackdiken och dagvattenhantering utan kulvetering bedöms lämpligt.

3. Förslag till detaljplan skapar förändringar i markanvändning. Dock är området i stor utsträckning planlagt sedan tidigare, bland annat för bostäder, allmänt ändamål och prickmark. Därför bedöms inte markanvändningen avvika i så stor utsträckning från förslag till detaljplan. Flera ändamål har alltså redan prövats. Området öster om Lars Dufwa är till skillnad från del av 194:1 inte planlagt tidigare, betydligt större och omfattar förhållandevis mycket skog.

En naturvärdesinventering har genomförts av kommunekologen som visar att inga skyddsvärda arter finns i området. Denna inventering bifogas och omnämns i planhandlingarna.

4. Kollektivtrafiken beskrivs i kortare ordalag på sidan 9 och 10 i plan- och genomförandebeskrivningen. Någon större utveckling av resonemanget är svårt att göra då ingen kollektivtrafik avses dras ut i nuläget. Om underlag för resande uppstår kan en busslinje med fördel dras ut. En motivering om att gång- och cykeltrafik är miljövänligare och kan ersätta kollektivtrafiken på kortare sträckor finns med. Det är viktigt att också komma ihåg att översiktsplanen fungera som ett paraply för den kommunala planeringen. Dokumentet är inte juridisk bindande och anger den övergripande inriktningen för kommunens planering och är vägledande för framtiden. Om förslag till detaljplan inte exakt följer översiktsplanens skrivningar innebär det inte av förslag till detaljplan totalt avviker från översiktsplanen. Planområdet är förhållandevis stort och anger några olika inriktningar i översiktsplanen. Trots detta anser Länsstyrelsen i sitt yttrande att ”Förslaget är inte i sin helhet överensstämmande med gällande översiktsplan, men innehåller ett godtagbart resonemang.”

5. Kommunen är väghållare för väg 15 och inget byggnadsfritt avstånd är angivet. En bedömning har gjorts av samhällsbyggnad att samma avstånd till vägen som befintlig nettoplan håller genom sin prickmark är lämpligt.

1. En minimihöjd anges för vallen. Bedömningen är att en vall är bättre än att inte ha något alls. Liknande situation med vall finns längs väg 15 längs Gamlebys sträckning utmed vägen. Denna vall skapar avskildhet mot väg 15 för bostadsområdet och i viss mån bättre ljudmiljö. En liknande vall med gräs är tänkt i planområdet mot järnvägen. Om det skapas verksamheter i den södra och norra delen av planområdet bakom Netto, får potentiella verksamheter i mitten av planområdet bättre ljudförhållande, kontra om det hade varit helt öppet mot järnvägen.

2. Se tidigare punkt 2. SBVT förespråkar öppen struktur med svackdiken m.m. vilket noteras i plan- och genomförandebeskrivningen.

3. Geoteknisk utredning är genomförd av Tyréns och bifogas planhandlingarna.

4. En närmare beskrivning och motivering läggs till i plan- och genomförandebeskrivningen.

5. Eftersom kommunen inte äger hela vägen som löper genom det befintliga Nettoområdet behövs en utfart/infart någonstans. Detta för att kunna nå den östliga delen av planområdet. En förlängning av befintlig väg skulle kunna genomföras men är beroende av fastighetsägarna i den östligaste delen av området. Därför behövs ett alternativ ifall detta inte är möjligt.

6. Se punkt 1 från miljö.

7. I planförslaget är ambitionen att knyta ihop GC-nätet för att kommunikationerna fortsatt ska vara bra för gående och cyklister. Delar av GC-vägen i planförslaget är kompletterat där människor har trampat upp stigar och går naturligt till Gamlebyområdet. Det är gångavstånd till området.

8. *Detaljplanen som används gäller enligt GIS. Den blåa linjen är gällande plangräns och den röda markeringen som visar var planen påverkas är inom den blå linjen. Till viss del berörs kullen vilket syns i gällande plan i form av höjdkurvorna.*

Precis ovanför gällande plans högra hörnan, mellan de två skilda områdena i förslag till detaljplan, finns ingen gällande plan.

9. *Motiveringen utvecklas.*

10. *GC-vägarna i området är mycket viktiga och ska finnas kvar. De är inritade i detaljplanen fast placerade lite längre ner mot vägen. De kopplar an till GC-bron precis som idag. Där en naturlig gångstig bilats längs väg 15 mot Gamleby har istället en GC-väg ritats in, det är där folk rör sig naturligt.*

11. *Eventuella störningar utvecklas i beskrivningarna. Dock används Z med begränsad omgivningspåverkan för att efterlikna den restriktionsbestämmelsen som finns i befintlig Nettoplan.*

12. *Se punkt 5*

13. *Noterat och ses över. Helheten är mycket viktig där exempelvis vägarna i förslag till detaljplan löper hela vägen till plangränsen. Detta gör att det går att bygga på och fortsätta på en utbyggnad om behovet uppstår. Flera alternativ behöver finnas i planen utan att den begränsas för hårt. Exempel skapar gällande plan för Netto vissa problem då vägen i området inte ritades hela vägen utan slutar i en vändplansliknande utformning.*

E.ON meddelar i yttrande 2018-03-03 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON hög och lågspänningskablar i mark samt servisledning i mark, se grön streckad linje i bifogad kartbilaga. För att säkerställa kablarnas exakta läge i mark, beställ kostnadsfri ledningsvisning, ring [020-22 24 24](tel:020-222424) eller beställ via vår hemsida www.eon.se.

För att markkablarna ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "*Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar*".

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en minst en ny transformatorstation.

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 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Denna markanvändningsbegränsning bör framgå av planen. Vi föreslår att det i planbestämmelserna anges att *"Minst 5 meters avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag"*.

Eventuellt transformatorstationsläge säkras i plankartan med ett specifikt E-område, lämpligen i den norra delen av området ungefär mitt på området utmed lokalgatan. Samråd kring lämplig placering av transformatorstation görs med Richard Persson, E.ON Energidistribution, telefon 070 542 33 95. E.ON vill även flagga upp att det eventuellt kan behövas ytterligare en transformatorstation i den östra delen av området beroende på effektuttaget i närområdet.

E.ON förutsätter att befintliga ledningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande och att eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Behöver våra anläggningar flyttas eller byggas om förutsätter vi att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar.

Kommentar: Det är noterat att E.ON har lågspänningskablar i området. Kablarna löper längs den norra fastighetsgränsen som tillhör 192:108/9 och 192:56. Att lägga ut ett U-område här är dessvärre inte möjligt. Anledningen är att det går en GC-väg längs fastighetsgränserna. I förslag till detaljplan behöver GC-vägen ritas in. Att kablarna löper i GC-vägen bedöms ändå som lämpligt eftersom ingen byggnad uppförs här. Ur underhållssynpunkt finns även god tillgänglighet. Ett tillägg görs i genomförandebeskrivningen att minsta avstånd från transformator och brännbar byggnadsdel eller upplag är 5 meter. Inga ledningar bedöms behöva flyttas eftersom de inte ligger på någon byggrätt i förslag till detaljplan. Möjligen behöver den lilla kabeln som går till skjulet ute på golf-rangen flyttas. Det är inskrivet att genomförandebeskrivningen att eventuell flytt ska bekostas av exploatören.

SBVT meddelar i yttrande 2018-03-05 följande:

Anslutning till det allmänna va-nätet är möjlig, dock måste en utredning göras för att visa det bästa och mest ekonomiska förslaget till ledningsdragning.

Dagvattenhanteringen inom området måste byggas ut.

Kommentar: En utredning är lämplig och bör göras när planarbetet är färdigställt. Under ett möte med SBVT (2018-05-30) diskuterades en öppen struktur för att hantera dagvattnet, bland annat genom svackdiken m.m. Detta läggs in i plan- och genomförandebeskrivningen.

Tele 2 meddelar i yttrande 2018-02-21 följande:

Tele 2 har inget att erinra mot förslag till detaljplan.

Kommentar: Ingen

Skanova meddelar i yttrande 2018-03-09 följande:

Skanova har inget att erinra mot förslag till detaljplan.

ÖVRIGA

Jonas och Eva Ahlqvist meddelar i yttrande 2017-10-30 följande:

Vi tycker inte det är någon bra idé att exploatera detta lugna och natursköna område. Vi har valt att bosätta oss här där våra barn kan leka fritt, utan närhet till eventuell farlig industri eller annan näringsverksamhet som kan tänkas byggas här. Området har även ett rikt naturliv (rådjur, fåglar m.m.) som skulle påverkas negativt av ytterligare exploatering. I området finns fler stråk av gång- och cykelvägar som används flitigt för hundpromenader och övrigt friluftliv. Detta område har även en populär backe, som används som pulkabacke på vintern samt här finns även en grillplats. Ytterligare bebyggelse i detta område riskerar att sänka värdet på våra fastigheter och därmed minska intresset att flytta in i befintliga fastigheter.

Kommentar: Synpunkterna är förståeliga och det är viktigt att påpeka att det inte är någon industri som planeras. Det är möjligheten att bedriva företag, verksamheter och kontor som avses i planen. Anledningen till detta är att kommunen har fått förfrågningar, bland annat från inhyrda verksamheter i Nettoområdet, att skapa egna lokaler i samma område. Det är viktigt att i den mån det går försöka möta behovet av fler företag i kommunen. Det skapar en större andel jobb som i förlängningen leder till bättre ekonomi. Förslag till detaljplan är utformad för att spara mittendelen mellan de två områdena i planen. Därför bevaras stora delar av gräsytan och pulkabacken. När det gäller den östliga delen av planen bevaras befintlig trädremsa för att skapa avskildhet och insynsskydd. GC-vägarna är mycket viktiga och är inritade i planen. Dock har en GC-väg ritats in där den befintliga stigen går mellan Gamleby och Nettoområdet eftersom det är där folk rör sig naturligt. Om någon grillplats skulle bli störd skapar kommunen gärna några ny för att upprätthålla samma kvalitet och möjligheter i utemiljön. Förslag på placeringar får med fördel ges.

Utöver de skriftliga synpunkterna har samråd och platsbesök genomförts med berörda grannar.

Anni Brentel meddelar i yttrande 2018-03-08 följande:

Jag har tagit del av era planer för området mellan Netto och Gamleby. Tycker inte det är någon bra idé alls att bygga där pulkabacken ligger idag. Det är ett naturskönt område som borde få vara kvar. Ett industriområde eller liknande skulle sänka värdet på våra fastigheter. Pulkabacken är en av Osbys mest besökta av såväl boende i området och andra Osbybor. Området används friskt året runt av barn, familjer och förskolor för lek och grillning. Området är ett trevligt stråk för hundpromenader.

Där finns trevligt djurliv med bland annat rådjur och glador som också blir berörda på ett negativt sätt. En eventuell industri eller lager skulle innebära en farlig plats för barn som kommer att dras dit. Jag har redan jagat bort flera barn/ungdomar som leker på befintliga tomter vid Netto.

Kommentar: Utformningen av detaljplanen är gjord för att bevara stora delar av gräsytan tillsammans med pulkabacken. Det är i huvudsak delarna längs vägen som önskas användas. Av vikt att påpeka är att ingen industri planeras alls. Det är i huvudsak företagsmöjligheter och kontor som avses. Utemiljön är viktig och behöver fortsättningsvis hålla en hög standard med exempelvis grillplatser som inte avses tas bort utan att en ny tillkommer.

Förståelse finns för att området besöks av flera människor. Kommunen har dock väldigt många grönområden och även stora fält i utkanterna av Gamleby som kan användas för fotboll, flyga drake, brännboll med mera. Dessa finns kvar även om kommunen i förslag till detaljplan behöver se över hur fler kan driva eget företag. När frågor kommer in till kommunen från entreprenörer om att etablera sig i området behöver dessa ses över för att skapa fler jobb.

En naturvärdesinventering har också gjorts av området (av kommuns ekolog) som visar att inga hotade arter finns i eller runt området. Glador och rådjur rör sig över stora ytor och uppehåller sig sällan en längre tid på så begränsade ytor som planområdet utgör. Stora delar av området föreslås ändå bevaras eftersom detta anses viktigt. Dock behöver möjligheten till att etablera nya företag också finnas. Att använda sig av befintligt område och utgå från detta är lämpligast.

Utöver de skriftliga synpunkterna har samråd och platsbesök genomförts med berörda grannar.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har ovan bemötts separat. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

- Komplettering enligt Länsstyrelsens yttrande över miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämningrisk, naturvärdesinventering m.m.
- Tillägg enligt Lantmäteriets yttrande om användningslinje, pilar, FBL m.m.
- Tillägg enligt TT-nämndens yttrande om byggnadsfritt avstånd och motivering till väg 15, geoteknisk undersökning, ändring och förtydligande om vallen m.m.
- Ett område med natur läggs till i plankartan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslås besluta att:

- skicka ut förslag till detaljplan för granskning under 2018.

Samhällsbyggnad i Osby, 2018-09-12

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kertil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

PM Planeringsunderlag

ÖVERSIKTLIG GEOTEKNISK UNDERSÖKNING, NETTOOMRÅDET,

OSBY KOMMUN



SLUTRAPPORT
2018-06-12

UPPDRAG 286025, Nettoområdet, Osby
Titel på rapport: PM Planeringsunderlag Geoteknik
Status: Slutrapport
Datum: 2018-06-12

MEDVERKANDE

Beställare: Osby kommun
Kontaktperson: Kettil Svensson

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Hans Wennerberg
Handläggare: Hans Wennerberg
Kvalitetsgranskare: Johan Striberger

Uppdragsansvarig: Hans Wennerberg

Datum: 2018-06-12

Handlingen granskad av: Johan Striberger

Datum: 2018-06-12

1 OBJEKT

På uppdrag av Osby kommun har Tyréns AB utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom Nettoområdet i Osby kommun. Uppdragsansvarig för Tyréns AB är Hans Wennerberg. Beställare har varit Kettil Svensson, Osby kommun. Intern granskning har utförts av Johan Striberger, Tyréns AB.



Figur 1; Undersökt område är markerat med röd ring i bild. Området är beläget strax nordost om Osby centrum.

2 ÄNDAMÅL

Syftet med undersökningen är att ge ett översiktligt underlag avseende de geotekniska förhållandena inför fortsatt planering under detaljplanarbetet.

3 UNDERLAG FÖR PLANERINGS PM

Som underlag till denna PM ligger:

- Jordarts- och jorddjupskarta. www.sgu.se
- Utkast till detaljplan, Osby kommun

4 STYRANDE DOKUMENT

Tabell 1 Styrande dokument

Dokument
Provgropsundersökning Vägverket publ: 2006:59
TK Geo 13
Anläggnings AMA 13

5 PLANERAD/FÖRESLAGEN KONSTRUKTION

Området är föremål för detaljplanearbete. I dagsläget är det oklart vad som kommer att byggas och var. Dock planeras området för handel. Området för undersökningen är uppdelat i två delområden. I denna rapport kallade östra och västra. I det västra området planeras för en lokalgata och i det östra området planeras för terrassering. Se bilaga 2 för områdenas utbredning.

6 FÄLTARBETEN

6.1 GEOTEKNIK

Provgropsgrävning utfördes av Jessica Jennerheim, Tyréns AB, den 7-8/5-2018 med en 14 ton, larvgående grävmaskin med plan skopa, se bilaga 1.

Provgroparnas lägen har satts efter framkomlighet, ingen röjning har utförts.

Provgropsgrävning utfördes i totalt 12 punkter (se bilaga 2). Montering och installation av grundvattenrör utfördes i 3 punkter samt att observationer av inläckage av grundvatten i provgroparna noterades under grävningen (se bilaga 1 och provgropsprotokoll).

Lodning av monterade rör utfördes den 24/5-2017 av Jessica Jennerheim.

6.2 MÄTARBETEN

Utsättning och avvägning av geotekniska provtagningspunkter utfördes av mättekniker Petra Larsson, Osby kommun.

Koordinatsystem: Sweref99 13:30, Höjdsystem: RH2000

Utsättning skedde den 4/5-2018

7 MARKFÖRHÅLLANDEN

7.1 MARKFÖRHÅLLANDEN OCH TOPOGRAFI

Områdena utgörs av öppen ängsmark mestadels bevuxen med gräs samt skogspartier. Skogen inom området utgörs av blandskog, som främst återfinns i det östra området

Det västra området är relativt flackt men med ett höjdparti väster om provgrop 18005 där nivån på höjdens topp ligger runt cirka +82.

Det östra området utgörs av ett höjdområde som sluttar ned mot norr och öster. Se bilaga 2 för nivåer.

7.2 GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN/ GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

7.2.1 GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN



Figur 2; Bilden vänster är en jordartskarta och bilden till höger en jorddjupskarta www.sgu.se. Undersökt området är ungefärligt markerat med röda ringar.

Undersökt område utgörs centralt av moränmark (blandkorniga/ mångsgraderade jordar) och i områdets ytterkanter av isälvsediment (utgörs ofta till stora delar av mer sorterade sandjordar).

Den västra delen har, enligt jordartskartan, mer karaktär av isälvsediment och den östra delen av morän. Den västra delen har, enligt jorddjupskartan, mäktigare jordar. Dessa kan vara upp till 5-10 meter mäktiga. I östra delen är jordarna grundare, mellan 1-5 meter.

7.2.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Västra delen (PG 18001-18006):

Jordarna utgörs, från markytan och nedåt, överst av ett mulljordslager eller mullhaltig sand som har en uppmätt mäktighet om mellan 0,1-0,5 meter. Ställvis saknas detta lager (se provgrop 18001).

Mulljordslagret underlagras i huvudsak av ett tunnare lager grusig sand med en uppmätt mäktighet om mellan 0,2-1,3 meter eller direkt av morän ned till undersökt djup om mellan 1,4-3,0 meter under markytan. Sanden överlagras moränen i områdets västra del, och i områdets östra del saknas sanden.

Östra delen (PG 18007-18012):

Jordarna utgörs, från markytan och nedåt, överst av ett lager mullhaltig sand eller mullhaltig grusig sand. Lagret har en uppmätt mäktighet om mellan 0,5-1,0 meter.

Den mullhaltiga sanden underlagras av sand i samtliga provgropar utom 18009 och 18010. Sanden har en uppmätt mäktighet om mellan 1,0 och 2,5 meter. I provgrop 18009 utgörs jorden av sten och block, grävning fick avbrytas cirka 0,5 meter under markytan och i provgrop 18010 underlagras den mullhaltiga sanden av morän.

7.3 HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Tabell 2, Uppmätta grundvattennivåer

Id	Gw (m.u.my)	Gw (nivå)
GW18001	1,55	+75,14
GW18006	1,28	+75,57
GW18007	Förstört	Förstört

För ytterligare nivåer av grundvatten se Bilaga 1, provgropsdokumentation.

8 REKOMMENDATIONER

8.1 INLEDNING

Generellt utgörs jordarna av mullhaltig sand eller sandig mulljord på sand eller morän..

8.2 STABILITET OCH SÄTTNING

Den underliggande moränen eller sanden bedöms som fasta.

Det råder inga generella stabilitetsproblem inom området.

8.3 GRUNDLÄGGNING BYGGNADER

Enklare, lättare byggnader som exempelvis trähus om ett plan bedöms kunna grundläggas direkt i mark (förutsatt att organisk jord utskiftas) utan speciella förstärkningsåtgärder på en packad bädd av bärlager som exempelvis 0-90 kross inom båda områdena utan ytterligare undersökningar.

Vid grundläggning av större, tyngre byggnader eller konstruktioner rekommenderas ytterligare geotekniska undersökningar för varje enskilt objekt.

8.4 SCHAKTARBETEN

Friktionsjordarna inom området (sand och moränen) bedöms som lättschaktade men kan variera stort i hållfasthet. Sanden är erosions- och flytbenägen vid vattenöverskott.

Det bedöms att schakter ned till cirka 1,0-1,5 meter under markytan bör stå stabila i lutning 1:1,5 förutsatt att grundvattnet ligger lägre än 0,5 meter under schaktbotten och att ingen last ställs inom 1,5 meter från slänkrön. Det ska noteras att detta bara är en generell bedömning. Heterogeniteten i jordarna gör att varje schakt behöver anpassas efter rådande ingående fraktioner/material.

8.5 ANLÄGGNING AV HÅRDGJORDA YTOR

Det bedöms att vägar och parkeringsytor kan grundläggas utan speciella förstärkningsåtgärder.

Vägar kan dimensioneras efter materialtyp och tjälfarlighetsklass enligt bilaga 1. Notera att det är långt mellan undersökningspunkterna och att fler undersökningar krävs för att kunna dimensionera aktuell väg.

8.6 VA-LEDNINGAR

VA-ledningar bedöms kunna förläggas direkt i mark utan några speciella förstärkningsåtgärder.

VA-ledningar måste förläggas frostfritt.

Provgropsgrävningarna har avslutat som djupast 3 meter under markytan. Inget berg har påträffats i någon av provgroparna. Beroende på grundläggningsdjup kommer ytterligare undersökningar att krävas i ett senare skede.

8.7 TERRASSERING AV ÖSTRA OMRÅDET

Med anledning av det östra områdets topografiska höjdskillnader planeras detta terrasseras. I utförda progropar, 18008, 18011 och 18012, som är högt belägna utgörs jordprofilen, i huvudsak, av sand och mot djupet av morän. Det bedöms att dessa massor kan återanvändas inom områdets lägre liggande delar för fyll.

Innan fyllning sker måste jordarna kontrolleras med avseende på eventuella markföroreningar.

Jordarna måste även kontrolleras med avseende på fraktionsstorlek så att rätt packning av jorden enligt AMA Anläggning 17 kan utföras.

Block måste sorteras ur.

Ingen terrassering får ske med eller på organisk jord, denna måste skiftas ur innan fyll och packningsarbeten påbörjas.

8.8 GRUNDVATTENSÄNKNING

Det bedöms att schakt ned till cirka 1 meter under markytan kan utföras utan sänkning/länshållning av grundvatten.

Länshållning vid temporär sänkning bedöms kunna utföras med pumpgropar.

Observera dock att grundvattnet varierar i nivå beroende på säsong och nederbördsförhållanden.

8.9 INFILTRATION AV DAGVATTEN

Det bedöms som att lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration i jord inom båda områdena är möjlig. För att kunna dimensionera eventuella dammar för dagvatten krävs ytterligare undersökningar i läget för dessa.

Dammar läggs med fördel där jordarna, i huvudsak, utgörs av sand.

9 FORTSATTA ARBETEN/ VIDARE PROJEKTERING

- Fortsatt uppföljning av monterade grundvattenrör för att kunna följa grundvattnets fluktuationer och amplitudmax/ min under en årscykel.
- När byggnadslägen och vägar är kända krävs ytterligare geotekniska undersökningar för dessa.
- Siktanalyser i sanden för att kunna bedöma permeabiliteten i denna i syfte att kunna dimensionera dammarna.
- Vid massuttag i det östra området för terrassering rekommenderas att ytterligare undersökningar i form av borrning utförs. Borrning bör ske med skruvprovtagning och tung borrning med s.k. Jord-bergsondering. Detta för att erhålla bättre information om hur mycket tillgängliga massor som finns inom området. Sonderingsdjup bestäms efter behov av mängden massor.

Denna undersökning är översiktlig. Vid projektering och dimensionering krävs ytterligare undersökningar för varje enskilt objekt. Enklare byggnader om maximalt en plan med små spännvidder som tål viss differenssättning bedöms kunna grundläggas direkt i mark.

Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18001				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 24°	Ansvarig Hans W.	Datum 7/5-18
Topografi Rel. flackt			Markslag gräs	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +76,69	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200-630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/Tjälfarl.*
0,0 - 0,5		Grusig sand, ljusbrun	10%	-	-	2/1
0,5-1,5		Sandig morän, brun	10%	-	-	3B/2
1,5-3		Sandig morän, grå	10%	-	-	3B/2

*Okulär bedömning i fält

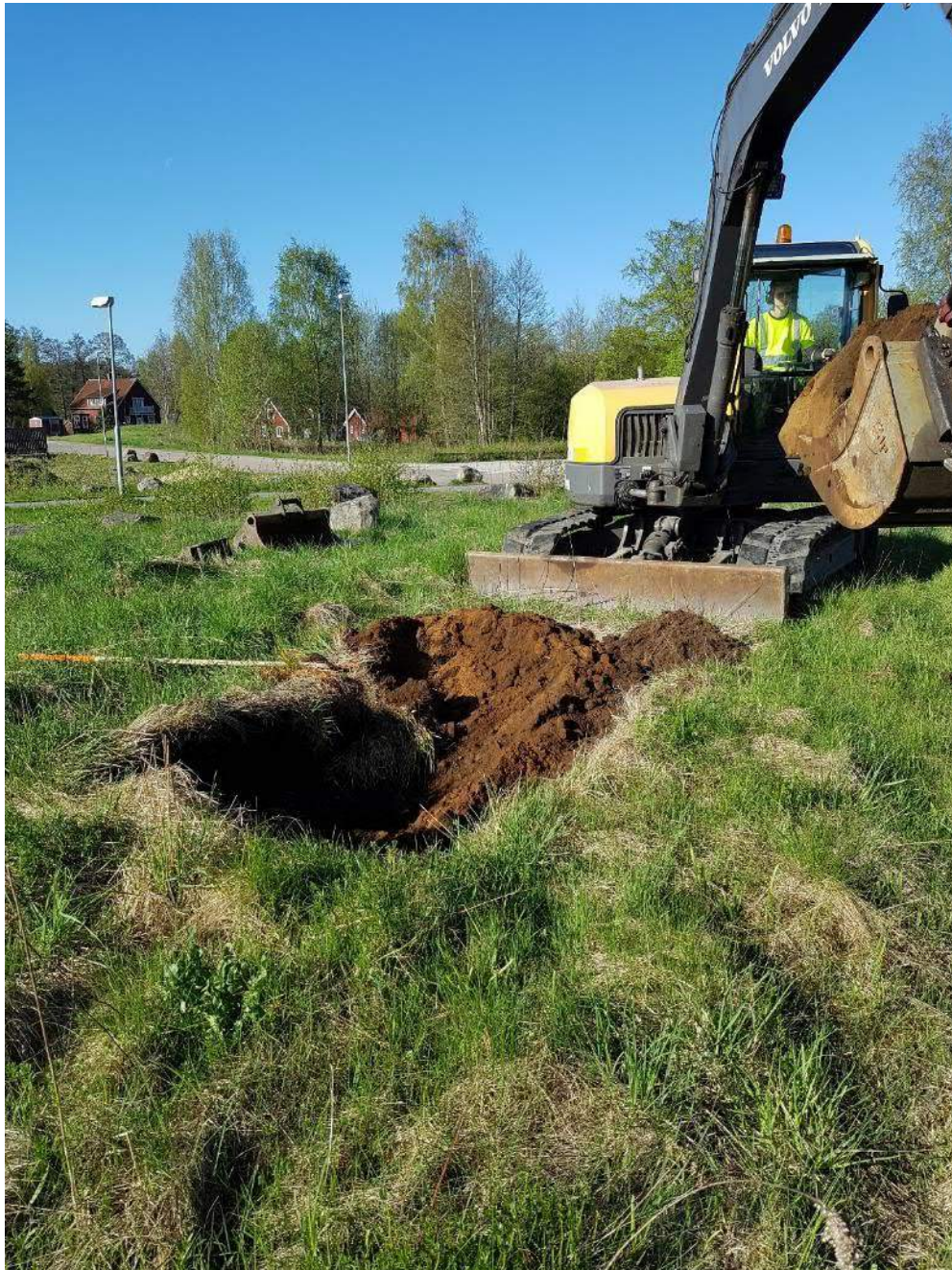
Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Grundvatten från botten vid 3 m Några större stenar men merparten var sand Grundvattenrör satt. 4 m, varav 1 sticker upp ovan markytan. 1 m filter i botten. 	Bilagor
Bredd underkant (m)			
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	~3,0		

Grundvatten

Sipprar in på	ca 3	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18001



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgrovsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18001



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

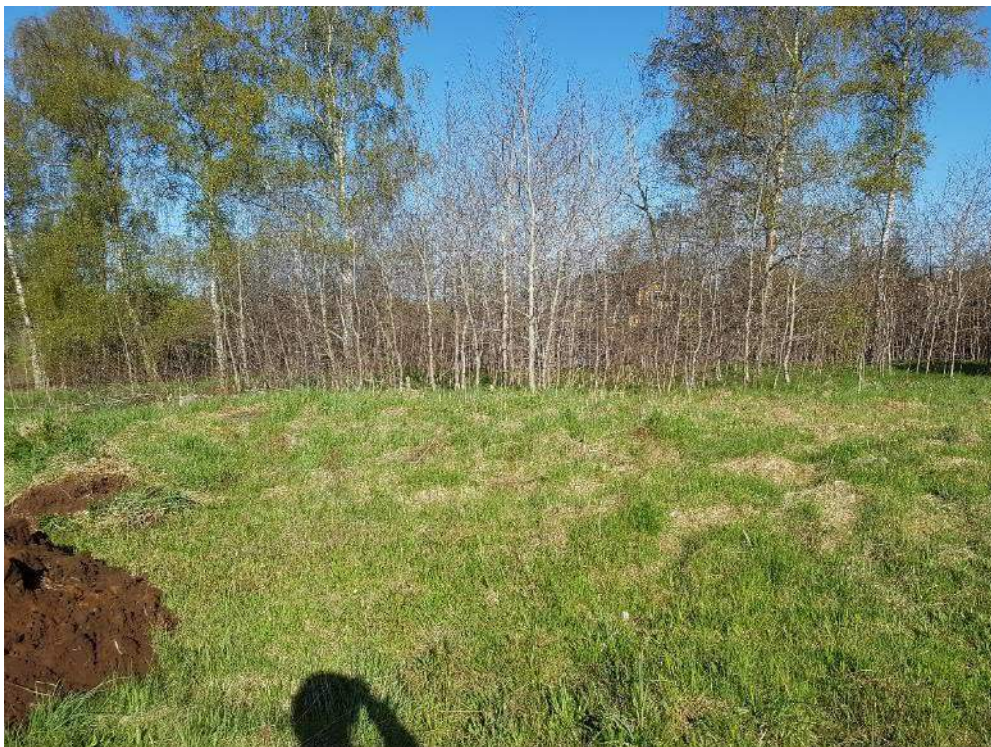


286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning

Bilder: omgivning PG 18001



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18002				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W.	Datum 7/5-18
Topografi Rel. flackt			Markslag gräs	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +77,18	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200-630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,3		Mulljord	-	-	-	6B/1
0,3 – 0,5		Ljusbrun något grusig sand	10%	-	-	2/1
0,5-0,6		Brun något grusig sandig morän	10%	-	-	3B/2
0,6-1.4		Brun grus och grov sand	10%	-	-	2/1

*Okulär bedömning i fält

Provgropsens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> • Grundvatten vid ca 1,4 m • Nära sankmark 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	~1,4		

Grundvatten

Sipprar/rinner in på	1,4	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18002



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning



Bild: Omgivning provgrop PG 18002



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18003				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W.	Datum 7/5-18
Topografi Rel. flackt			Markslag gräs	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +77,21	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200-630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,5		mulljord	-	-	-	6B/1
0,5-2,5		Brun sandig morän	10%	-	-	3B/2

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Grundvatten vid 2,5 men fukt redan vid 1 m Precis bredvid sankmark 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	~2,5		

Grundvatten

Sipprar/rinner in på	2,5	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18003



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgrovsgrävning

Bild: Omgivning provgrop PG 18003



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18004				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 22°	Ansvarig Hans W.	Datum 7/5-18
Topografi Relativt flackt			Markslag gräs	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +77,68	Tjäldjup
Antal block/100m ²			ej noterat, se övrigt nedan.	
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,1		mulljord			-	6B/1
0,1 – 1,4		Grusig sand, brun	10%	10%	-	2/1

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Grundvatten vid 1,4 m Större andel block mot botten av gropen 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	1,4		

Grundvatten

Rinner in på	ca 1,4	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18004

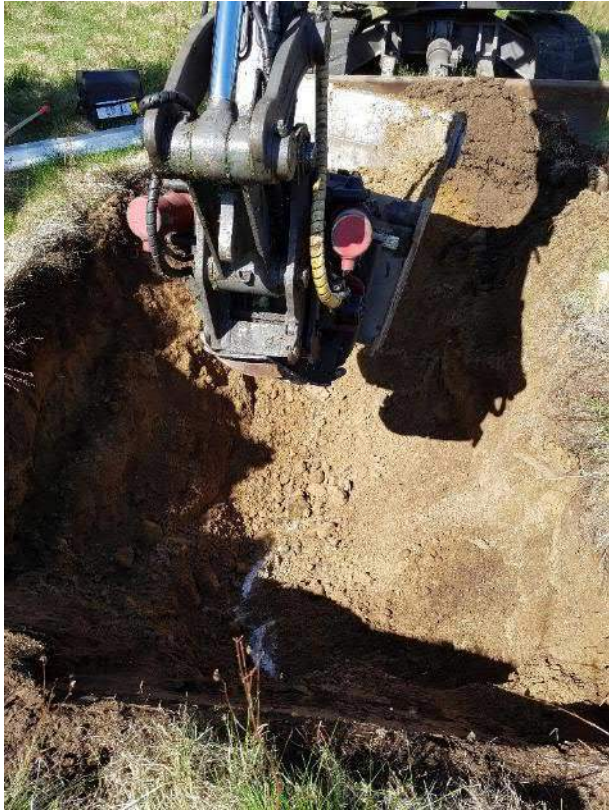


286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgrovsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18004



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18005				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek soligt	Temp 22°	Ansvarig Hans W	Datum 7/5-18
Topografi Rel. flackt			Markslag gräs	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +78,32	Tjäldjup
Antal block/100m ²			ej noterat, se övrigt nedan.	
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,2		Mullhaltig sand, mörkbrun	-	-	-	5B/4
0,2-0,5		Sandig morän, mörkbrun	10%	-	-	3B/2
0,5-2		Sandig morän, brun	10%	-	-	3B/2
2-3		Sandig grusig morän, brun	15%	10%	-	3B/2

*Okulär bedömning i fält

Provgropsens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Grundvatten vid 3 m men vått vid 2 m Likt BH 1806 med lite fler stora block i botten 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)			

Grundvatten

Sipprar in på	ca 3 m	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18005



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18005



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18006				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W	Datum 7/5-18
Topografi Rel. flackt			Markslag gräs	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +76,85	Tjäldjup
Antal block/100m ²			ej noterat, se övrigt nedan.	
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,2		Sandig mulljord, mörkbrun	10%	-	-	6A/3
0,2-0,5		Sandig grusig morän, ljusbrun	10%	-	-	3B/2
0,5-3		Grå, sandig grusig morän	10%	10%	-	3B/2

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> • Stora block efter 1 m • Grundvatten vid 3 m 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	~3		

Grundvatten

Sipprar/rinner in på	3	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Omgivning i provgrop PG 18006



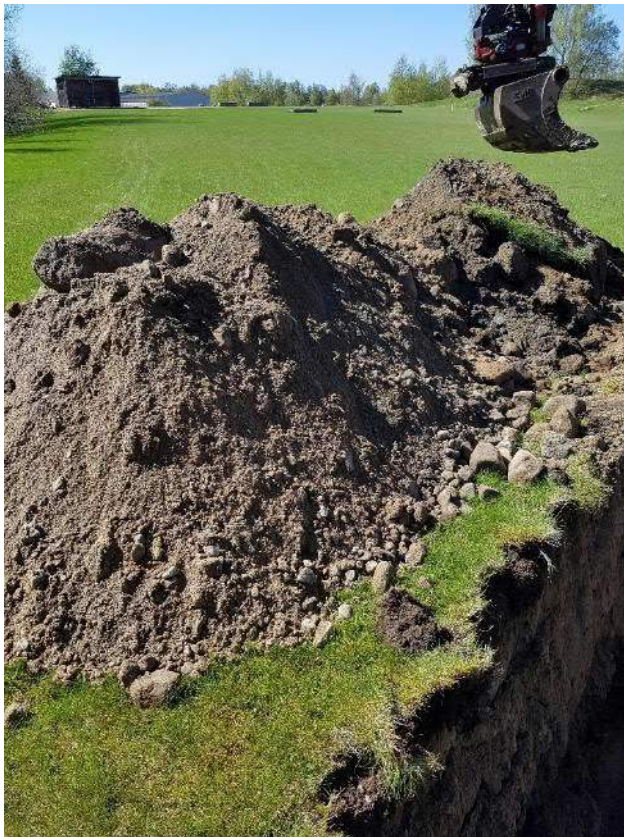
286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning



Bild: Observerade jordlager i provgrop BH 1806



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18007				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 24°	Ansvarig Alexander V.	Datum 8/5-18
Topografi Relativt flackt			Markslag Sly och mindre träd	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y.	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,5		Mörkbrun mullhaltig sand	-	-	-	5B/4
0,5-3		Rostfärgad sand	<5	<5	<5	2/1

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Ett stort block resten merparten som en sandstrand Grundvatten vid 3 m Grundvattenrör satt, va 4 m varav 1 m ovan mark. 1 m filter i botten 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	3		

Grundvatten

Sipprar/rinner in på	3	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	NEJ
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18007



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18008				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W.	Datum 8/5-18
Topografi Kulle, rel. Flackt runt om			Markslag Glänta i lövskog	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. 82,17	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0-1		Brun, mullhaltig sand	-	-	-	5B/4
1-1,5		sand	-	-	-	2/1
1,5-2,5		sand	-	-	-	2/1

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Något fuktig men inget inläckage av vatten Som en sandstrand, inga block 	Bilagor
Bredd underkant (m)			
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	2,5		
			1. Fotografier

Grundvatten

Sipprar/rinner in på	-	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	JA
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Omgivning för provgrop PG 18008

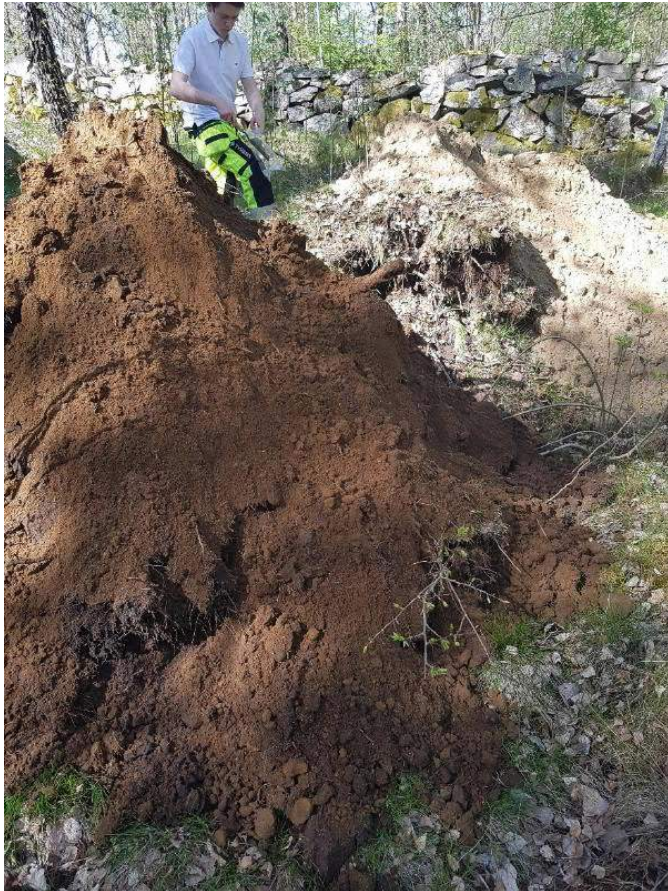


286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18008



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18009				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W.	Datum 8/5-18
Topografi Relativt flackt			Markslag Sly och mindre träd	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y.	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,5		Sten och block	10%	50%	10%	x

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Väldigt stora block redan vid ytan, svårt att komma ner 	Bilagor	
Bredd underkant (m)				1. Fotografier
Längd överkant (m)				
Längd underkant (m)				
Djup (m)	0,5			

Grundvatten

Sipprar in på	-	m djup u. markytan	Torr (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	JA
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18009



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18009



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18010				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W.	Datum 8/5-18
Topografi Rel. flackt			Markslag	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm			Plushöjd m.y. +76,17	Tjäldjup
Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.				
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,5		Mullhaltig grusig sand	10%	-	-	5B/4
0,5-1		Rostfärgad (grusig) sandig morän	15%	-	-	3B/2
1-2		Rostfärgad grusig sandig morän	50%	10%	-	3B/2

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> • Mycket svår att gräva i • Inget vatten påträffat 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	~2		

Grundvatten

Ansamlas på	-	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	JA
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18010



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgrovsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18010



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18011				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek Växlande	Temp 25°	Ansvarig Hans W.	Datum 8/5-18
Topografi Kulle, området runtom rel. flackt			Markslag sly	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.			Plushöjd m.y. +81,28	Tjäldjup
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 1		Mullhaltig (grusig) sand, mörkbrun	-	-	-	5B/4
1-2		Grusig sand, brun	-	-	-	2/1
2-3		Sandig morän, ljusbrun	10%	<5	<5	3B/2

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Några större block Inget grundvatten påträffat 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	3		

Grundvatten

Sipprar in på	-	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej)
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	JA
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18011



Allmän information

Geotekniskt ID			Provgrop nr.	
PG 18012				
Schaktutrustning 14 ton, larvband, plan skopa	Väderlek soligt	Temp 25°	Ansvarig Hans W	Datum 8/5-18
Topografi På kulle, område runt om rel. flackt			Markslag sly	
Ytblockighet 200-630mm 630-1800mm >1800mm Antal block/100m ² ej noterat, se övrigt nedan.			Plushöjd m.y. +80,11	Tjäldjup
Syfte: Jordlager, grundvatten, schaktbarhet				

Jordlagerinformation

Djup u. MY (m) Från - Till	Provnr	Jordart (fältbest.)*	Andel sten 63-200 mm Vikt%*	Andel block 200- 630mm Vikt%*	Andel block >630 mm Vikt%*	AMA-13 Mtrl.typ/ Tjälfarl.*
0,0 – 0,5		Mullhaltig (grusig) sand	10%	-	-	5B/4
0,5-1		Grusig sand rostigt brun	10%	-	-	2/1
1-3		Grusig sand, ljusbrun	10%	50%	-	2/1

*Okulär bedömning i fält

Provgropens geometri

Bredd överkant (m)		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> Många block och hårt i botten På en kulle inget grundvatten påträffat 	Bilagor
Bredd underkant (m)			1. Fotografier
Längd överkant (m)			
Längd underkant (m)			
Djup (m)	3		

Grundvatten

Sipprar/rinner in på	-	m djup u. markytan	Torrt (ja/nej) JA
Flödar/forsar in på	-	m djup u. markytan	
Vattenyta stabiliserad på	-	m djup u. markytan, efter ca (h)	

286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgropsgrävning

Bild: Översiktsbild på läget för provgrop PG 18012



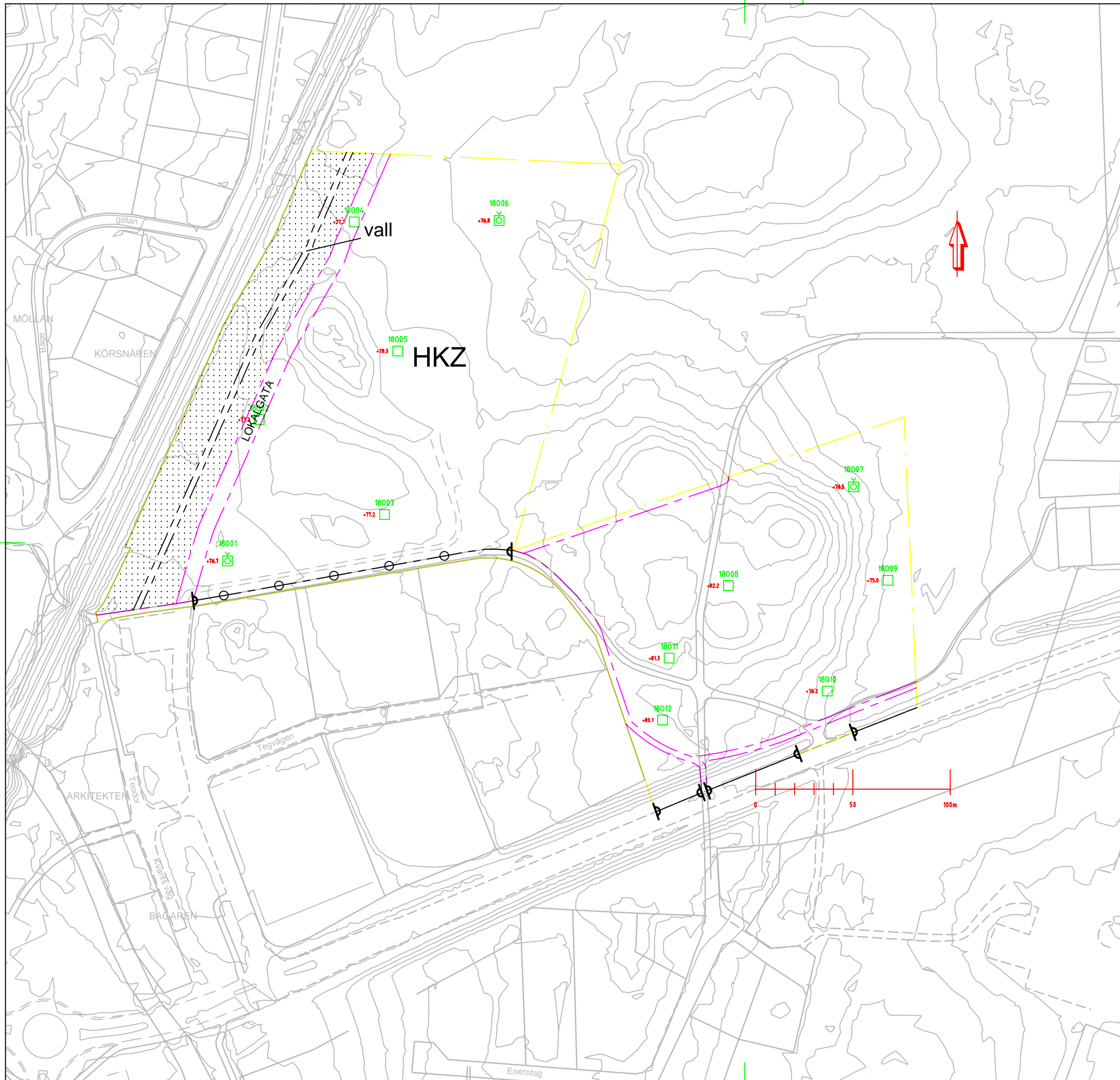
286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgrovsgrävning

Bild: Observerade jordlager i provgrop PG 18012



286025 Netto-området, Osby
Dokumentation av provgroppsgrävning





18007

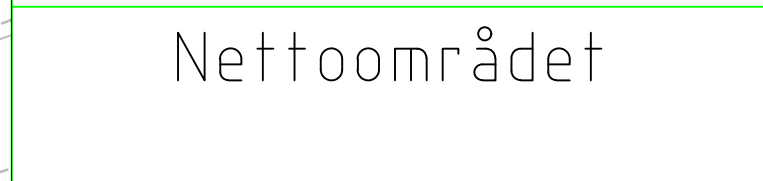
+76.5 SYMBOL FÖR UTFÖRD PROVGROP

SYMBOL FÖR MONTERAT GRUNDVATTENRÖR



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

Nettoområdet



POSTADRESS: 291 21 KRISTIANSTAD TEL: 010 452 20 00
 BESÖK: ÖSTRA BOULEVARDEN 56 URL: www.tyrens.se

UPPDRAG NR 286025	RITAD AV HWG	HANDLÄGGARE JJM
DATUM 2018-06-12	ANSVARIG HWG	

Nettoområdet i Osby

Planskiss provgropar

SKALA 1:1000	NUMMER Bilaga 2	BET
-----------------	--------------------	-----

Naturvärdesbeskrivning Netto- området

1. Området Sydost

Skogen domineras av björk med inslag av ek, sälj och hästkastanj. I buskskiktet finns häck- eller torpspirea, hassel och videarter. Markskiktet består av skogshallon, skogsstjärna, ekorrbar. På ett litet område växer liljekonvalj. På de mer öppna områdena dominerar bredbladiga gräs som indikerar näringsrika förhållande. Området hyser inga hänsynskrävande arter

2. Område nordväst

Området kan delas in i fyra olika biotoper

Biotop 1 är en golfgreen där inga naturvärden finns.

Biotop 2 är gräsmark med bredbladiga gräs främst hundäxing med inslag av stormåra. Man kan inte förvänta sig några skyddsvärda arter i området.

Biotop 3 är en torr ogödslad ljungbacke. Smalbladiga gräs som fårsvingel finns. Örter förutom ljung är gulmåra ängsviol och ärenpris. Inga hänsynskrävande arter hittades vid försommarinventeringen. Backen kan behöva inventeras igen under högsommaren. Grop av sandutvinning finns. En grop kan möjligen vara ett skyttevärn från andra världskriget då flera rester från den så kallade Per-Albinlinjen finns i Osbyområdet.

Biotop 4. En fördjupande inventering av biotopen gjordes 2018-05-21. Vid håvning påträffades sparsamt med grodyngel ssp. men inga salamandrar. Flicksländor, dykarlarver i två stadier, buksimmare, kärrspindlar och ringmaskar ssp. Inga hänsynskrävande arter hittades men artsammansättningen påvisar att kärret inte torkar ut då flera av larverna lever flera år i vattnet innan den blir färdigutvecklad flygande insekt.



Kommunekolog Agne Andersson under inventeringen av området.

10

Samhällsbyggnad
Anders Edwall
0479-52 81 23
anders.edwall@osby.se

Fastighetsförsäljning, del av Lönsboda 44:1, Sönnerstu

Dnr KS/2018:436 253

Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott

Samhällsbyggnadsutskottet uppdrar åt förvaltningschefen att slutförhandla, underteckna och försälja mark enligt tidigare försäljningsbeslut till ett lägsta pris av 430 000 SEK

Sammanfattning av ärendet

Del av Lönsboda 44:1 med huvudbyggnad, ekonomibyggnader samt tillhörande mark på ca 2 ha har varit ute hos mäklare till försäljning. Budgivningen har pågått under två veckor och totalt har fem bud inkommit. Mäklare avser att avsluta budgivningen snarast och gå vidare med en försäljning.

Utgångspriset var 395 000 Sek och högsta bud är i dagsläget 500 000 Sek.

Finansiering

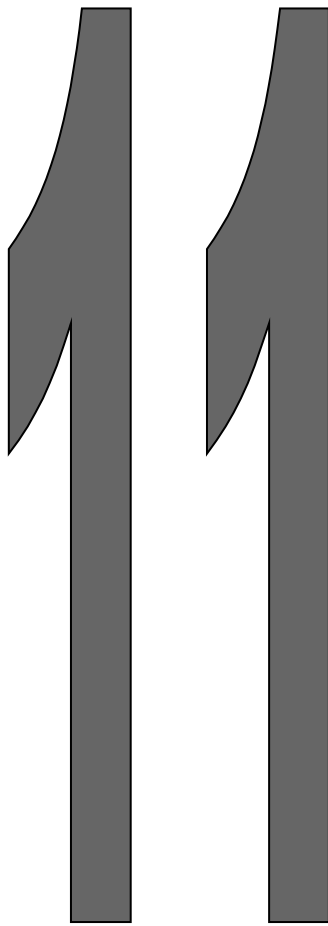
Intäkt på 500 000 med ett avdrag för mäklararvode enligt avtal.

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall
Fastighetschef

Beslutet skickas till

Fastighetschef
Kommunstyrelsen



Samhällsbyggnad
Anders Edwall
0479-52 81 23
anders.edwall@osby.se

Exploateringsavtal Tam Retail

Dnr KS/2018:645 253

Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott

Samhällsbyggnadsutskottet uppdrar åt att förvaltningschefen att slutförhandla och underteckna avsiktsförklaring med TAM Retail gällande exploatering av del av Osby 194:1.

Sammanfattning av ärendet

TAM Retail arbetar med att etablera och utveckla handelsplatser som exempelvis köpcentrum, handelsområden, stadskvarter och gallerior. TAM Retail kontaktade Osby kommun hösten 2017 där de visade intresse av att utveckla mark i Osby kommun.

TAM Retail vill utveckla del av det nya planområdet som är beläget på fastigheten Osby 194:1 som ligger vid golfrangen. Avsiktsförklaringen innebär att när detaljplanen är klar har TAM Retail möjlighet att förvärva del av marken för att bygga och etablera nya företag inom området.

Finansiering

Marken kommer att försäljas till marknadspris

Beslutsunderlag

Kartskiss över området.

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall
Fastighetschef

Beslutet skickas till

Fastighetschef

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast enkeltvåningssvavling och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detailplanegräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA
- NATUR
- GC-VÄG
- Kvartermark
- HKZ
- Herdell, kontor, verksamheter

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- nb Merkytan ska möjliggöra hantering av dagvattnet
- Ulfart och stängsel
- Uttarsförbud med detaljplanegräns
- Uttarsförbud med använingsgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utförning och omfattning
- Högsta byggnadshöjd i meter

SKYDD MOT STÖRNINGAR

Skjedsvall ska anordnas och ska minst vara 3 meter hög

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefrid
Genomförandefriden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft



Till planen hör

Plan- och genomförandebeskrivning, Samrådesredogörelse, Fastighetsförteckning, Geoteknisk utredning.

Detailplan för del av Osby 194-1

Granskningshandling

Beslutsdatum	Immars
Godkännande	BN
Anmängde	BN
Laga kraft	
Dnr KS/2017/707	
Mathias Karlsson Samhällsbyggnadschef	Katill Svensson Planarkitekt FPM/MSA