



OSBY KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1

Dnr SBN/2019:238

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



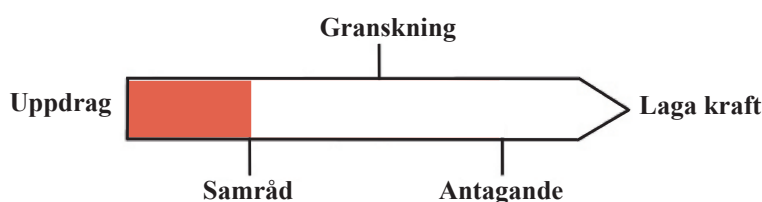
Ungefärlig avgränsning i rött av planområdet, del av Castor 17 och del av Osby 194:1.

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
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 både 2018 och 2019 har framtida markanvändning för det så kallade naturbruksområdet diskuterats. Tidigare låg ett naturbruksgymnasium som nyligen lades ner vilket skapar förutsättningar för andra markanvändningar i området. Planområdet är relativt begränsat till sin yta och ligger precis söder om väg 15. Ytan är drygt 4 hektar stor. Avsikten är att använda platsen till markbostäder, såsom radhus, parhus och även villatomter. Översiktsplanen pekar ut området som U3, det vill säga utredningsområdet. Översiktsplanen redogör för att plats kan användas både som kommunal utbildningsverksamhet eller bostäder. Förslag till detaljplan avser att skapa flexibilitet och förutsättningar att göra tomter i varierande storlek och upplåtelseformer.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan ett antal år tillbaka har naturbruksområdets framtida markanvändning diskuterats mer konkret. Det tidigare naturbruksgymnasiet har avslutat sin verksamhet och en fullmäktigeberedning tillsattes. Politiker och berörda tjänstemän har genomfört medborgardialog och samtal för att få in förslag från medborgarna vad platsen kan användas till. Olika förslag har skissats fram för de olika delarna i området. Den huvudsakliga användningen för marken avser bli bostäder och natur/rekreatiomsområde.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Planfakta

Planområdet ligger i Osby tätort och omfattar del av Osby 194:1 och del av Castor 17. Avgränsningen har gjorts utifrån samtalen i fullmäktigeberedningen. Planområdet avgränsas i norr av väg 15 med dike och vägområde och i väst av privata villafastigheter. I öst och söder avgränsar planområdet av kommunala äldreboenden, Lindhem och Rönneback. Marklundavägen löper i planområdets södra gräns. Planområdet är i stort sett helt flackt utan några större höjdvariationer och omfattar drygt 4 hektar. Största delen av ytan är öppna gräsytor utan någon större växtlighet. En mindre förskola innefattas också i planområdet. Förskolans verksamhet flyttas till den nya förskolan Rönnegården. I förslag till detaljplan föreslås bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

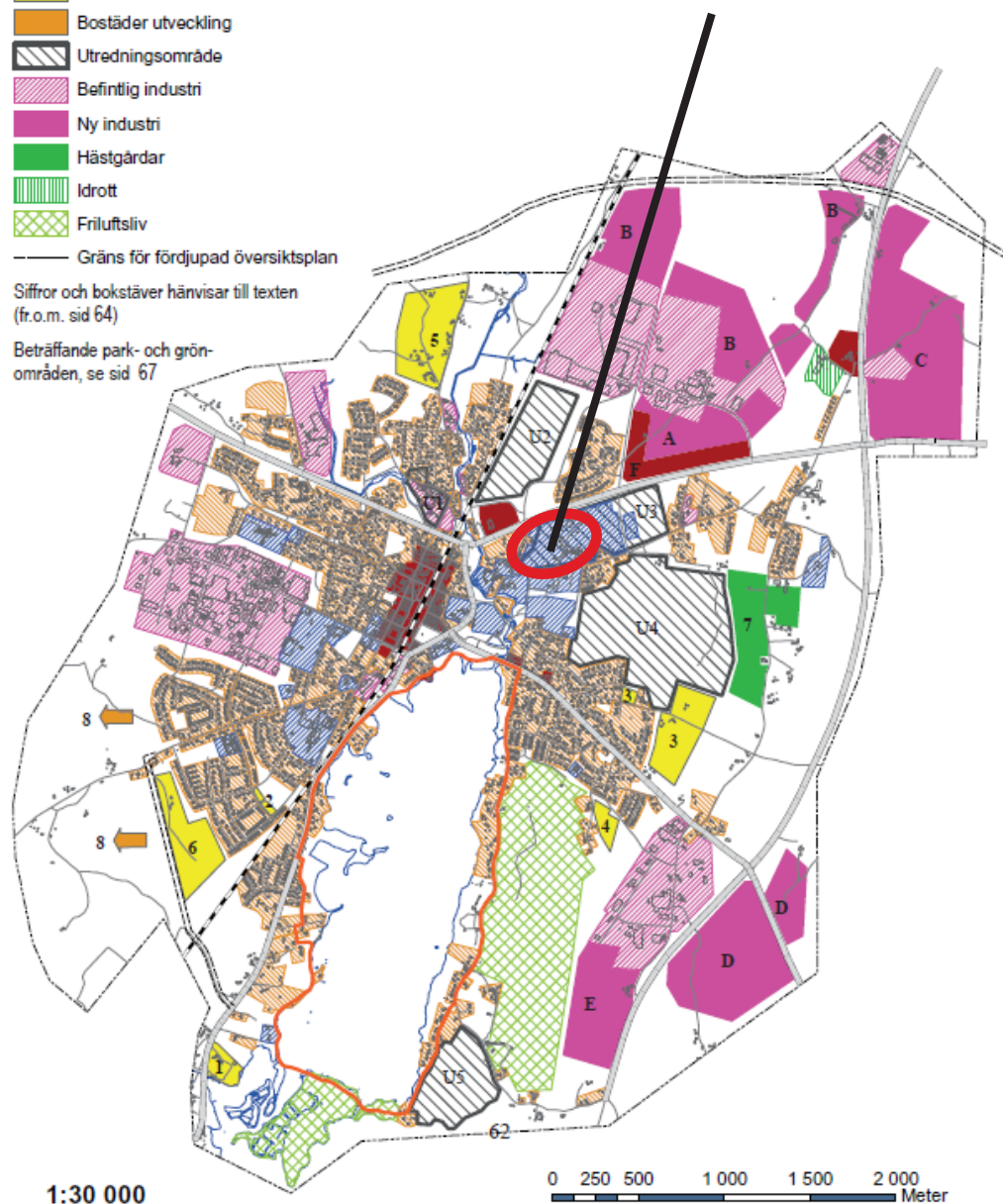
Enligt den fördjupade översiktsplanen som finns i översiktsplanen (antagen 2010-11-29) pekas befintligt Naturbruksområde ut som både ”utredningsområdet”, U3, samt ”allmänna byggnader” (Osby kommun 2010, sid 62). Hela området som översiktsplanen pekar ut är större än vad som planläggs genom förslag till detaljplan.

Översiktsplanen redogör för att använda ytorna till kommunal utbildningsverksamhet eller bostäder. De stora dagvattenledningarna som genomkorsar planområdet tas upp samt dagvattendamm för dagvattenhantering.

Fördjupad översiktsplan Osby

-  Gång-cykel väg Osbysjön runt
 -  Framtida viktig väg
 -  Handel - centrum
 -  Allmänna byggnader
 -  Befintliga bostäder
 -  Nya bostäder
 -  Bostäder utveckling
 -  Utredningsområde
 -  Befintlig industri
 -  Ny industri
 -  Hästgårdar
 -  Idrott
 -  Friluftsliv
 -  Gräns för fördjupad översiktsplan
- Siffror och bokstäver hänvisar till texten (fr.o.m. sid 64)
- Beträffande park- och grönområden, se sid 67

Planområdet ungefärligt utmarkerat med röd ring, utredningsområde U3 samt utmarkerat som allmänna byggnader.



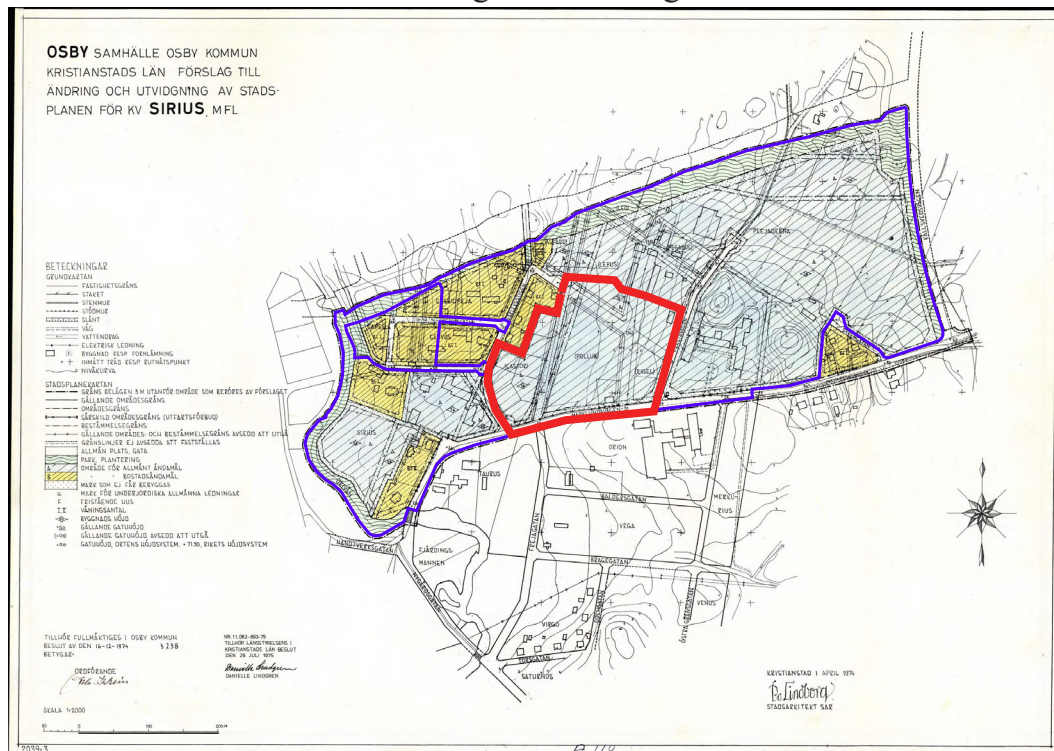
Bedömningen är att förslag till detaljplan med bland annat bostäder stämmer väl överens med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen. Utredningsområdet bedöms väl genomgången och utrett i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Stadsplaner

Planområdet är tidigare planlagt och berör en ensam större stadsplan som fastställdes genom Länsstyrelsens beslut 1975-07-29. Stadsplanen anger allmänt ändamål för hela området som den nya förslag till detaljplan utgör. Framför allt de nordvästliga delarna i stadsplanen anger bostadsändamål, friliggande byggnadssätt.

Ingen exploateringsgrad anges och byggnadshöjden är 7,6 meter.

I områdena med bostadsändamål gäller 1 våning.



Stadsplanen som gäller för det utpekade planområdet. Röd ring markerar det nya planområdet som berörs i gällande stadsplan.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönplanen antagen 2018-09-03 nämner inte det aktuella planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen. Strandskydd gäller längs Driveån som ligger väster om planområdet men berör det inte.

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 någon störande eller belastande verksamhet. Planområdet hyser inte heller några rödlistade arter eller annan dokumenterad skyddsvärd natur.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

I planområdet växer i stort sett inga träd alls. Den lägre vegetationen består av ängsytor. Planområdet består till allra största delen av dessa öppna ytor. Inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet.

Dock förekommer ett kulverterat dike i form av en större dagvattenledning. Denna dagvattenledning korsar planområdet.

Ett båtnadsområde med ett dikeningsföretag sträcker sig längs denna dagvattenledning genom planområdet. Ledningar för vatten- och avlopp korsar även planområdet och ligger bredvid dagvattenledningen.

Norr om planområdet löper väg 15. På andra sidan om väg 15 äger kommunen en del mark som är naturområde. Även i söder och öster är kommunen fastighetsägare där det finns kommunala äldreboenden.

Ett flertal privata fastigheter i form av villatomter finns också men ligger i huvudsak strax utanför planområdet i väster. Marken som detaljplaneras påverkar inte någon privat mark då enbart kommunal mark planläggs och ett skäligt avstånd hålls till privat egendom.

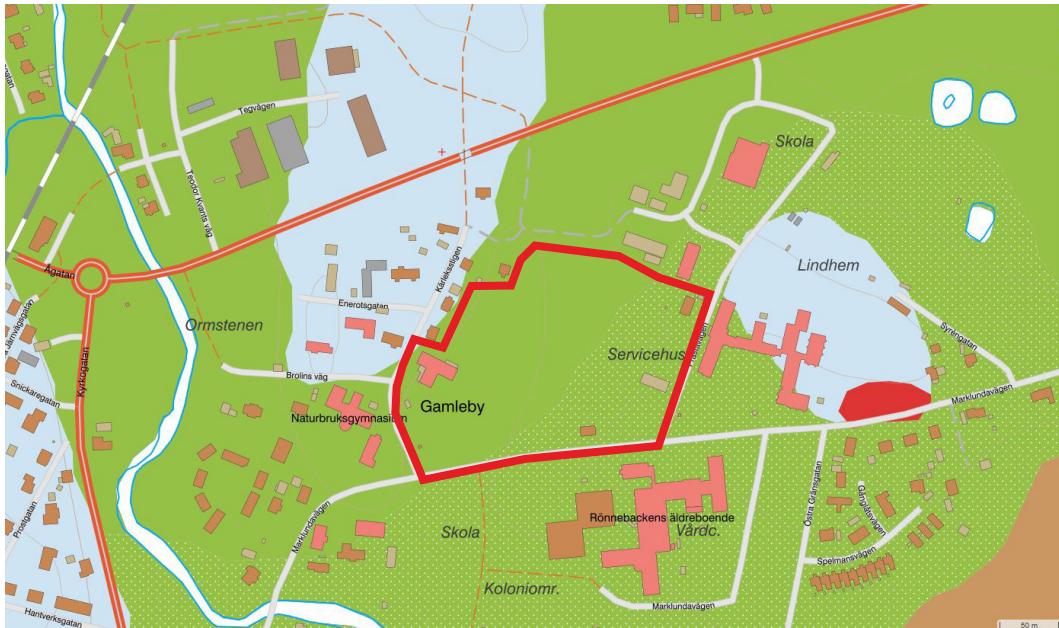
När det gäller miljökvalitetsnormerna (MKN) bedöms dessa inte påverkas negativt. Detaljplanen är en del i ambitionen att förbättra vattenkvaliteten i Osbysjön genom förbättrad infrastruktur i planområdet samt att skapa sedimenteringsdamm i området och längre norrut för den dagvattenledning som löper genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

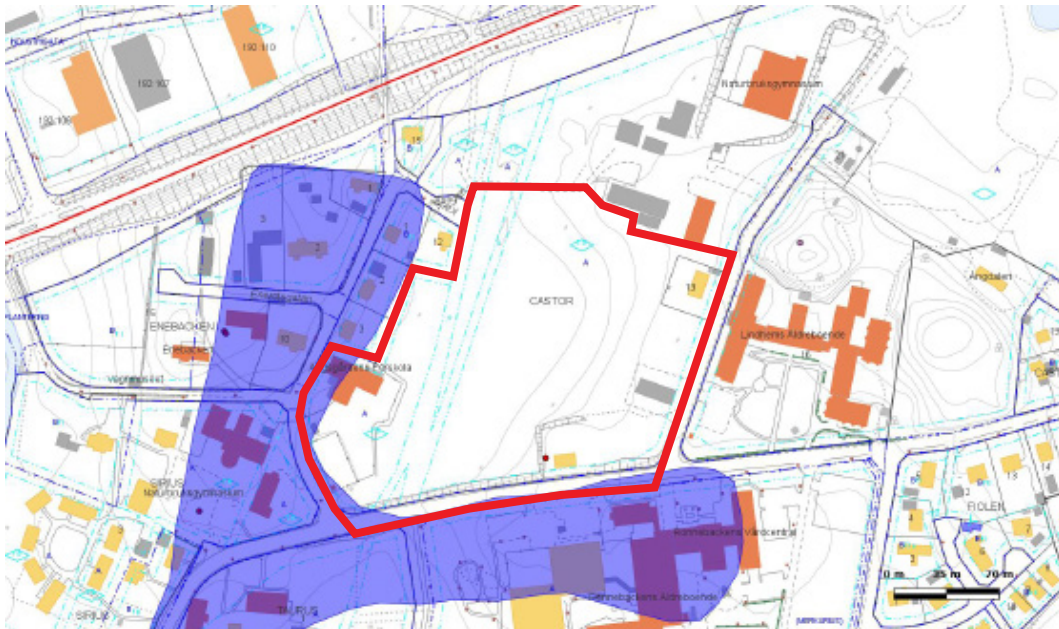
Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvssediment (grönt). Detta ger lämpliga förutsättningar för grundläggning.

Morän illustreras i blått och torn i brunt vilket det inte bör finnas något av vid en översiktlig bedömning. Närmare undersökning kommer göras i form av provgroppar för att tydliggöra de geotekniska förutsättningarna.

Marken inom planområdet ligger till viss del lägre än den övriga marken, framför allt i de mittersta och södra delarna. Vissa tider på året kan dessa delar upplevas som blöta men behöver nödvändigtvis inte inneha sämre geotekniska förhållande. Dagvattenledningen som löper genom området är gammal och inte helt tät.



Jordartskarta över planområdet (röda markeringar) visar på isälvssediment (grönt).



Karta över planområdet 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). En "bytomt" sträcker sig utmed planområdets utkanter och representeras av den blå ytan.

Kulturmiljö och fornlämningar

I planområdets ytterkanter löper en gammal "bytomt" som representeras av det blå fältet. Riksantikvarieämbetets fornsök beskrivning av bytomten lyder "Idag är här villabebyggelse, skolområde och vårdinrättning." Eftersom bytomten löper i utkanten av planområdet och området i sin helhet är sedan länge är ianspråkstagat av bebyggelse, bedöms inte lämningen bli påverkan av förslag till detaljplan.

Om fornlämningar däremot skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten kommer dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader inom planerat planområde med undantag för en carport och Ängsgårdens förskola.

Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet är de kommunala äldreboendena samt villabebyggelsen. Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för utvecklingen och förtätningen av ett centralt läge i Osby tätort.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Strax väster om planområdet finns en cirkulationsplats som fördelar ut trafiken på väg 15 och bidrar till ett gott trafikflöde i närområdet.

Den huvudsakliga vägen till planområdet är Marklundavägen som är en kommunal väg med relativt lite trafik. Trafiken till området bedöms öka till viss del, vilket inte anses vara ett problem då Marklundavägen är förhållandevis lågt trafikerad. Ut och infarter finns redan med Prästavägen och Kärleksstigen. Inom planområdet ska det vara möjligt att ta sig till ny transformatorstation med tungt fordon om ny transformator bedöms behövas. Parkering löses inom detaljplaneområdet och även genom de ytor som den stängda gymnasieskolan tidigare använde. Kollektivtrafik går ut till Rönnebackens äldreboende vilket ligger mitt emot planområdet. Möjlighet till gång- och cykel finns med befintliga cykel- och gångbanor.

Detaljplanen utformas i övrigt så att en fortsatt detaljplaneläggning ska vara möjlig för resterande delar av naturbruksområdet.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

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

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns redan draget till området och består av avlopp, vatten, fiber, el och tele. 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 för dagvattenhanteringen.

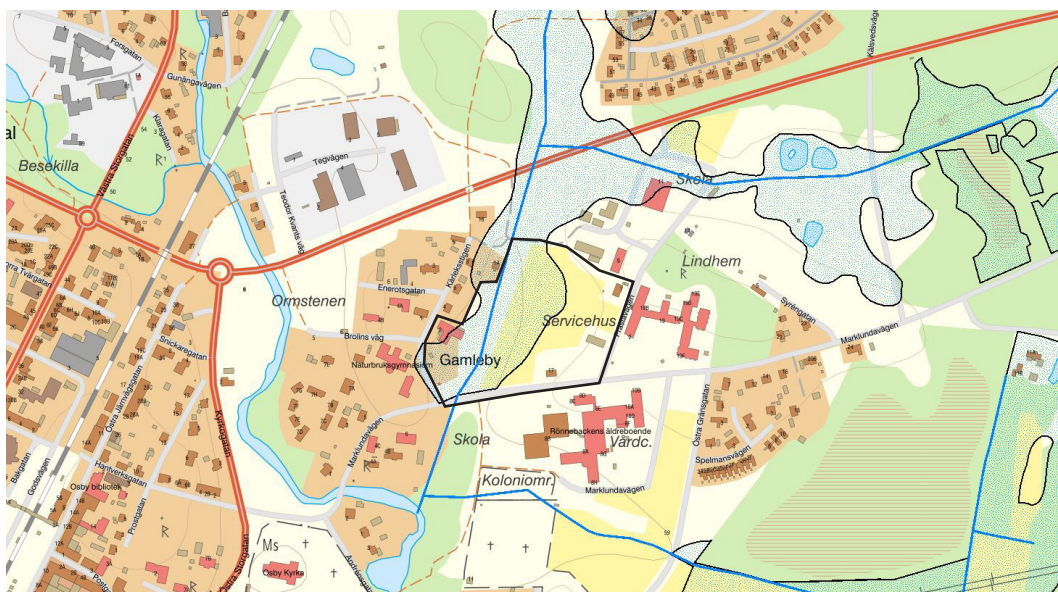
Med fördel kan en öppen struktur användas med svackdiken och kupolsilar för att öka den naturliga infiltration. Även vid kraftiga skyfall, nu och i framtiden, ska dagvattnet kunna hanteras på ett lämpligt vis med rådande kapacitet i området. Tanken är dock att den naturliga infiltrationen tillsammans med svackdikenna ska vara tillräckligt vid skyfall. Vidare kontakt med VA-bolaget SBVT hålls för att implemtera den lämpligaste lösningen i planhandlingarna.

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. Avfallshanteringen löses inom planområdet.

Kommunikationen med E.ON är viktig för att på ett lämpligt vis säkra elförsörjningen till kommande bebyggelse. E.ON ska ges rätt att uppföra transformatorstation inom planområdet för elförsörjning. Inga enskilda fastighetsägare kommer belastas av en transformatorstation för ett allmänt ändamål.

Markavvattningsföretag

Ett båtnadsområde löper genom planområdet där en större dagvattenledning går. Ett U-område läggs in i detaljplanen. I övrigt bedöms inte båtnadsområdet påverkas negativt.



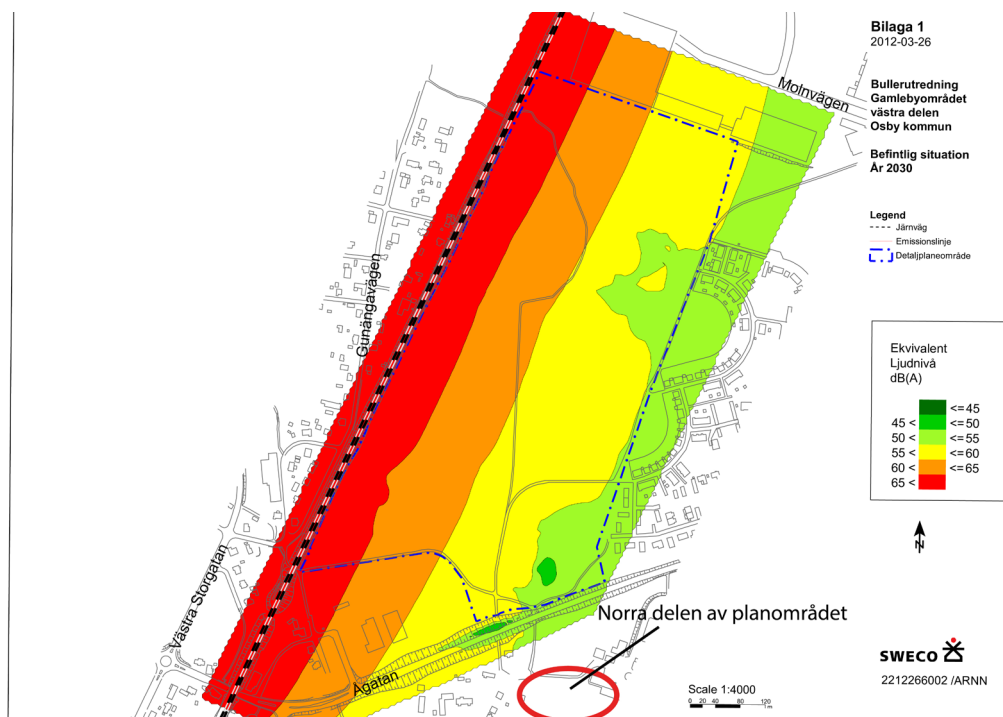
Båtnadsområdet markerat i blått med blå linjer.

Hälsa och säkerhet

Den viktigaste vägen i närheten av planområdet är vägen 15. Avståndet till planområdet från väg 15 är över 100 meter, vilket bedöms vara ett skäligt avstånd utifrån landskapets karaktär och de givna förutsättningarna.

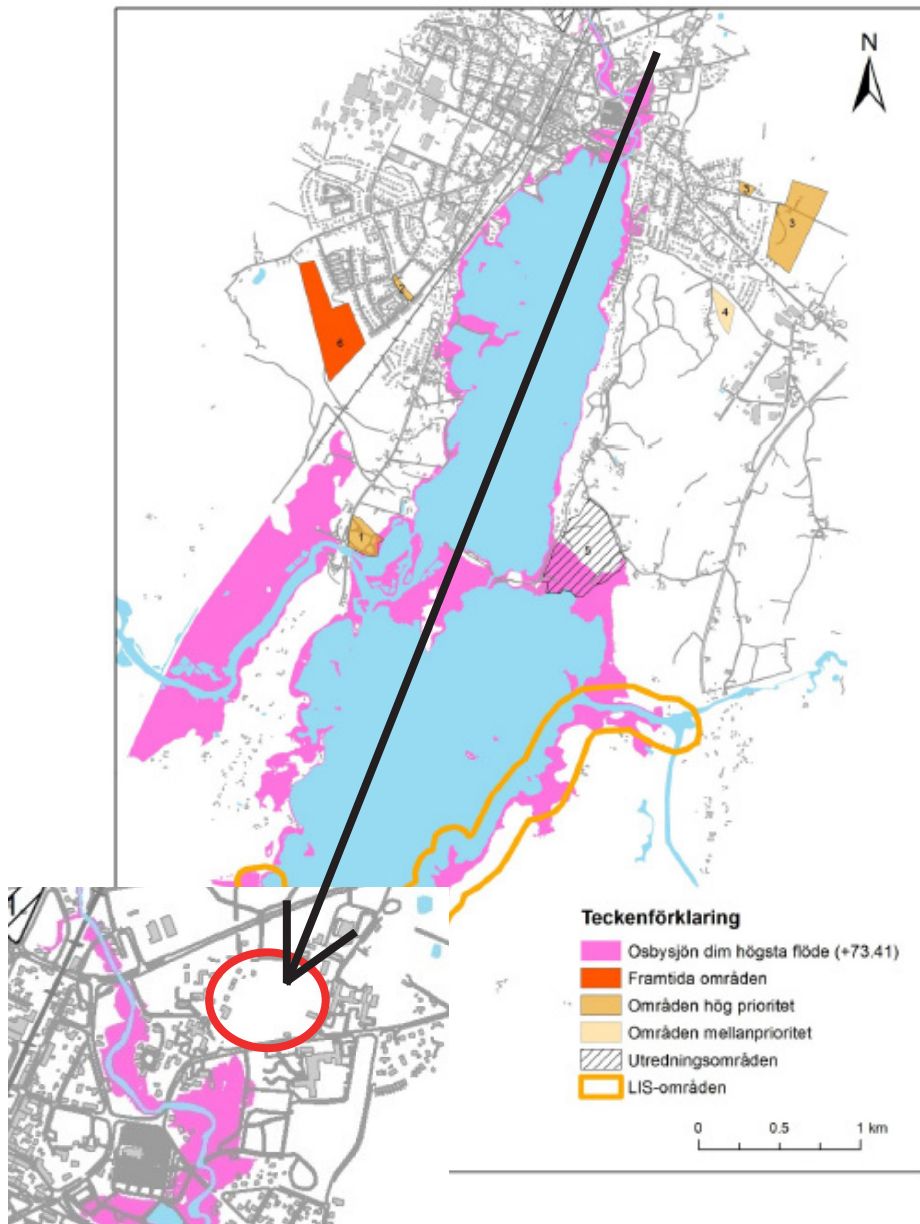
Väg 15 har en god vägbredd. Hastigheten är avsevärt begränsad i relation till vägens storlek och satt till 60 km/h. Avståndet till järnvägsspåret är över 400 meter och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa- och säkerhet. Det aktuella planområdet har aldrig ianspråktagits för någon tidigare bebyggelse och ligger inte heller i närheten av någon industribebyggelse.

Gällande riskhänsyn i planeringen pekar RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen) bland annat på att hänsyn behöver tas 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 avståndet från väg- och järnväg har bedömts i relation till planområdet. Avsikten med detaljplanen är att begränsa omgivningspåverkan så mycket som det är möjligt. Därav inga bestämmelser som tillåter annat än bostäder, handel och övriga verksamheter som inte påverkar omgivningen i större omfattning än nödvändigt. 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. Eftersom VA-systemet kontinuerligt ses över och rustas upp vid detaljplaneläggning blir hanteringen och förutläggningarna för bland annat dagvattenhanteringen bättre.



*Bullerutredning från Sweco över järnvägen och väg 15 ovanför planområdet.
Norra delen av planområdet är inringat med röd ring.*

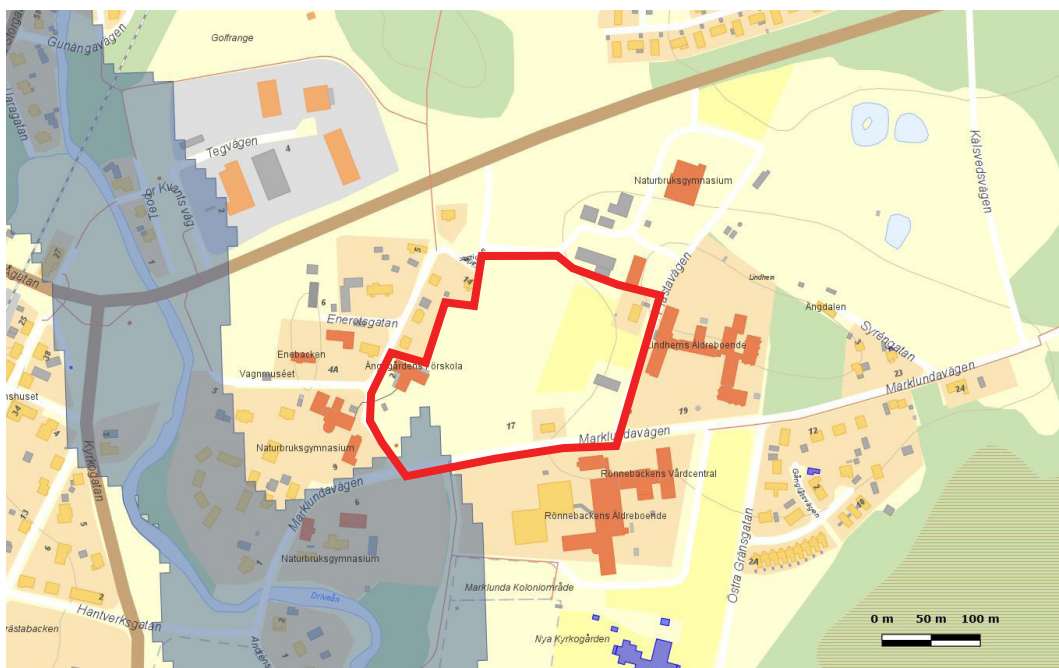
Översvämningssytor dimensionerande högsta flöde



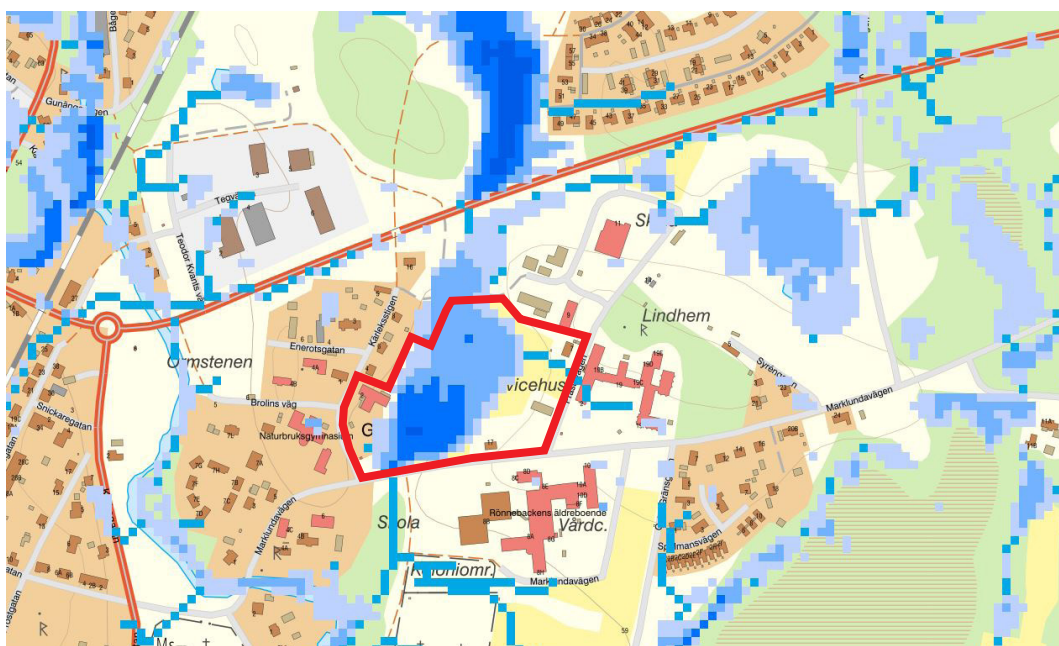
Översvämningssanalys_Osbysjön_120120.docx

2012-01-20

Enligt den översvämningssanalys (Tyréns 2012) som finns för både Osbysjön och Driveån (som löper strax väster om planområdet) berörs inte planområdet av en eventuell översvämning. De rosamarkerade områdena är områden som kan drabbas av översvämning enligt beräknat dimensionerat högsta flöde (+73,41).



Översvämningsskarta från kommunens GIS-system med översvämmad yta vid 100-års flöde. Den sydvästra hörnan av planområdet berörs i liten utsträckning.



Lågpunktskarteringen från Länsstyrelsen visar på att viss vattenansamling kan förekomma inom planområdet. Kontakt hålls med VA bolaget SBVT för att redovisa lämpliga åtgärder.

Barn i planeringen

I detaljplaneförslaget har barns rörlighet och säkerhet försökt att tillgodoses genom bland annat tillgång till gång- och cykelvägar.

Detta ger goda kommunikationer och säkrar de viktiga förbindelserna som bland annat finns till den nya förskolan söder om Rönnebacken.

Avgränsningen av planområdet har inte gjorts större än vad som bedöms rimligt med hänsyn till efterfrågan på planerad mark i området.

Illustrationsförslag



Illustrationsbild med ny bebyggelse inritad i planområdet. Bild tagen mot sydväst.



Illustrationsförslaget med vy mot nordöst.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Castor 17 är relativt stor och avstyckningar kan eventuellt komma att göras för att skapa lämpliga fastigheter. En ansökan om avstyckning skickas i sådana fall till Lantmäteriet. Del av Osby 194:1 berörs också för att inga mindre delar av gällande stadsplan ska gälla kvar. Därför tas en bit av Marklundavägen med.

Kostnaden för fastighetsindelning tas ut i samband med om det sker en 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 eftersom goda förbindelser finns. Inga rättigheter avses skapas i övrigt.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första halvåret 2020.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Marken ägs av Osby kommun.

Eventuellt framtida exploatörer är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad av allmänna platser (gator, park- och naturmark m.m). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften och utbyggnaden sköts av det kommunala driftbolaget SBVT.

Anslutningsavgift för VA tas ut av exploatören.

Uppförande transformatorstationer ska vara möjlig inom planområdet.

Transformatorstationer ska inte belasta privata fastigheter.

Avtal

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det är fastighetsägaren (kommunen) som ansöker om en lantmäteriförrättning. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning. Eventuell avstyckning sker när förslag till detaljplan vunnit laga kraft.

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 fastigheten. 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 E.ON:s kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Någon flyttning eller annan åtgärd bedöms dock inte behövas för att säkerställa 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 om detta blir aktuellt. Flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen. Anslutningsavgift till VA-nätet tas ut av exploatören.

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.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2019-10-28

Anders Edwall
Tf. Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA