

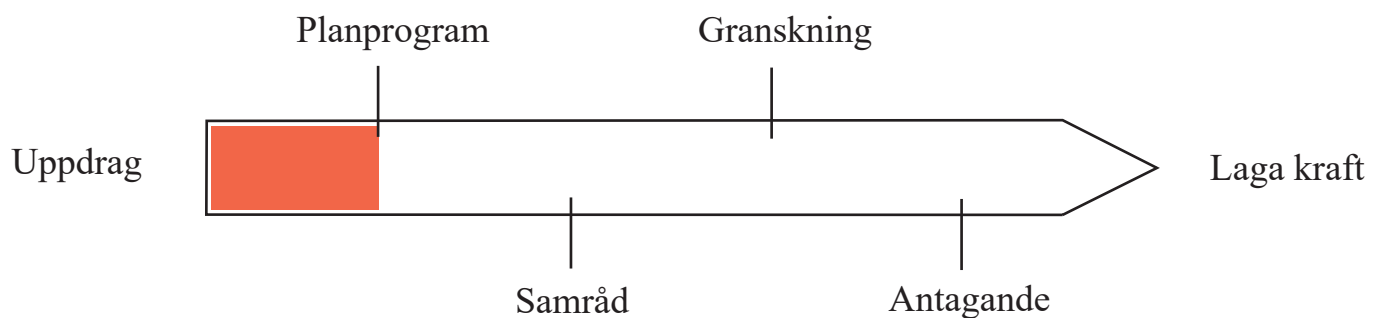
# Planprogram för del av

# Hasslaröd 2:120 och del av Osby 193:1

Osby kommun, Skåne län.



*Marken som utreds för markbostäder är ungefärligt markerad med rött, del av Hasslaröd 2:120 och del av Osby 193:1.*



**Pilen visar i vilket skede projektet befinner sig i planprocessen.**

## Bakgrund och syfte

Under hösten och vintern 2018 har en vidareutveckling av fastigheten Hasslaröd 2:120 och del av Osby 193:1 diskuterats. Syftet är att skapa fler tomter för markbostäder. Syftet är också att förlänga Hasslarödsvägen ner till befintlig tunneln som går under järnvägen i söder. 2018-12-12 tog samhällsbyggnadsutskottet beslutet att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka områdets förutsättningar genom planarbete. För att tydliggöra förutsättningarna, ange mål och utgångspunkter för planarbetet tas ett planprogram fram. Intentionen är att skapa förutsättningar för markbostäder på en begränsad yta inom fastigheterna.

## Planområdet

Planområdet ligger i sydvästra delen av Osby tätort, strax nedanför Hasslarödsskolan. Den aktuella marken ligger cirka 1600 meter från järnvägsstationen. Ytan är cirka 4 hektar stor och har karaktären av ett skogsområde. Planområdet avgränsas i huvudsak av villabebyggelse i norr samt öster där Hasslarödsvägen, Lövängsvägen och Göran Håkans är närmsta vägar. Inom området finns flera gångstigar som leder vidare in i skogsområdet.



*Pilarna visar den plats och i den riktning som nedan foton är tagna på. Del av Hasslaröd 2:120 och Osby 193:1*



**Bild 1:** *Tagen mot söder i riktning mot järnvägsspåret.*



**Bild 2:** *Nordlig riktning bakom befintliga villor.*



Bild 3: Bilden är tagen mellan befintlig villabebyggelse.



Bild 4: Ett av "släppen" mellan villabebyggelsen.

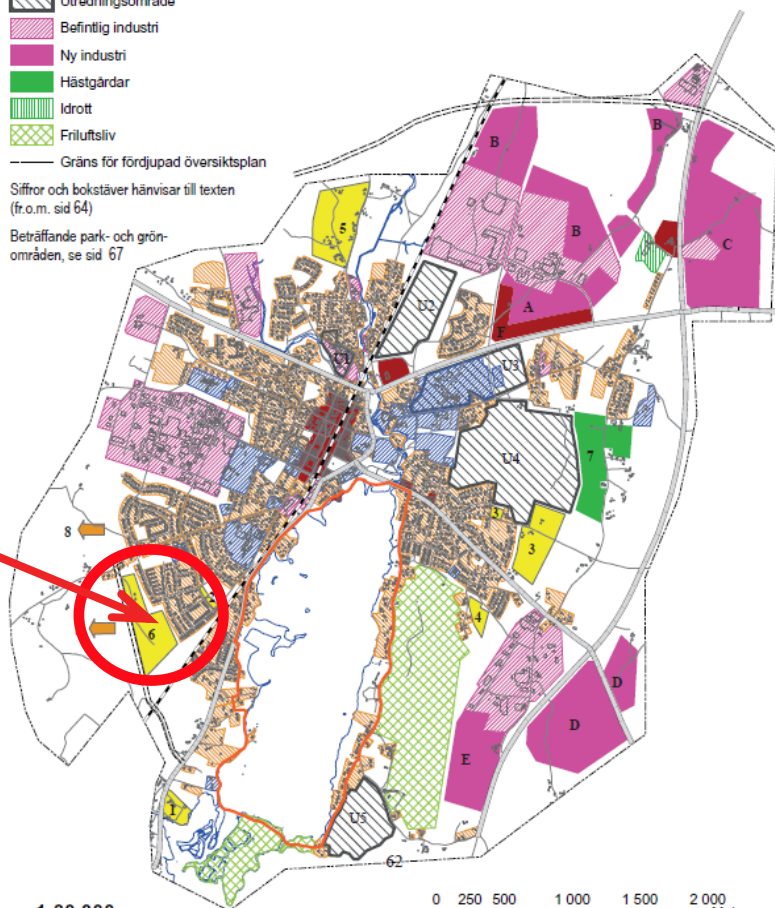
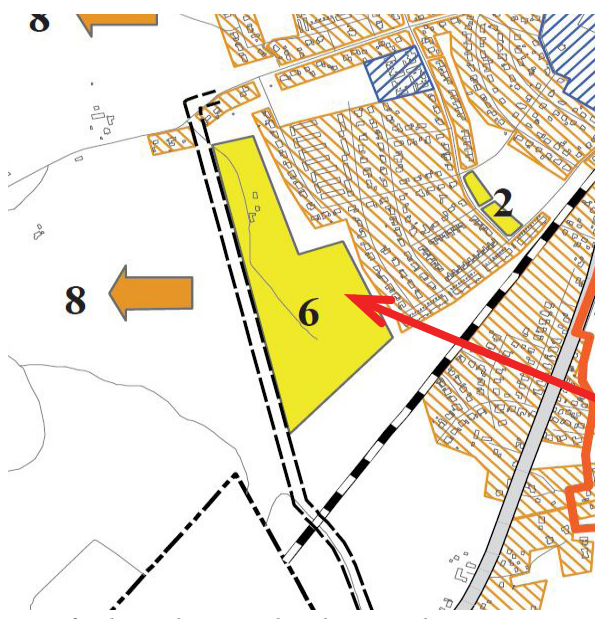
## Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Osby tätort som är del av översiktsplanen, antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige, pekar ut området som etableringsplats för bostäder, i huvudsak villabebyggelse. Enligt översiktsplanen är området en del i tanken att låta Osby tätort utvecklas i sydvästlig riktning.

Översiktsplanen anger att verksamhetsområdet för VA behöver utökas och exploateringskostnaderna bedöms normala. Tanken som tidigare fanns med en väg från Mossvägen som dras ner till Hässleholmsvägen, via tunneln under järnvägen, är inte längre aktuellt.

### 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



1:30 000

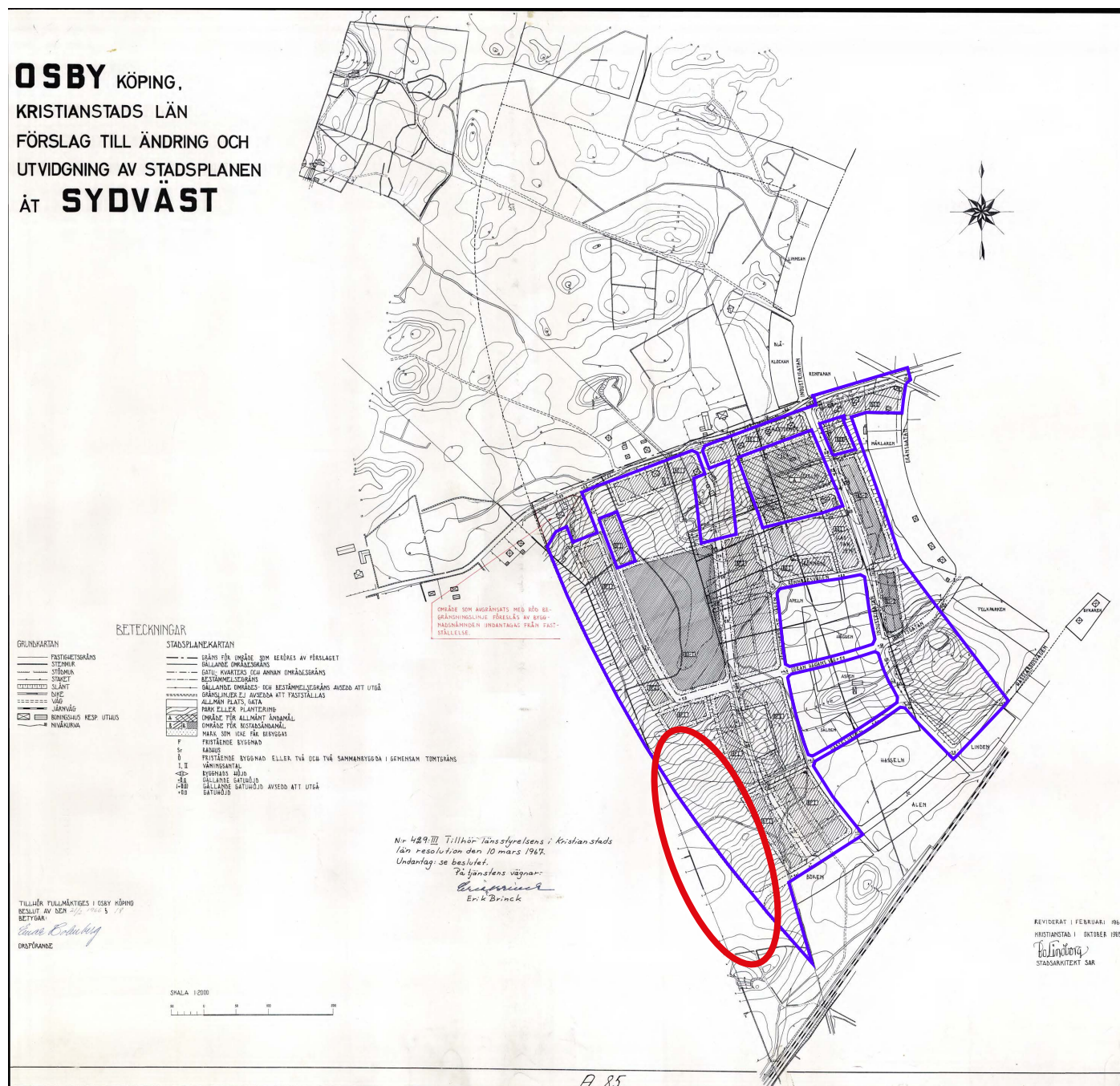
0 250 500 1000 1500 2000  
Meter

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut planområdet som framtida användning för bostadsbebyggelse. Dock pekas ett större område ut i den fördjupade översiktsplanen än vad som avses planeras i ett första skede.

# Stadsplaner

Stora delar av det utpekade planområdet omfattas inte av någon stadsplan.

Dock omfattas en del av en gällande stadsplan som vann laga kraft 1967-03-10 och anger park eller plantering. Resterande delar av stadsplanen anger i huvudsak bostadsbebyggelsen som friliggande i 1 våning.



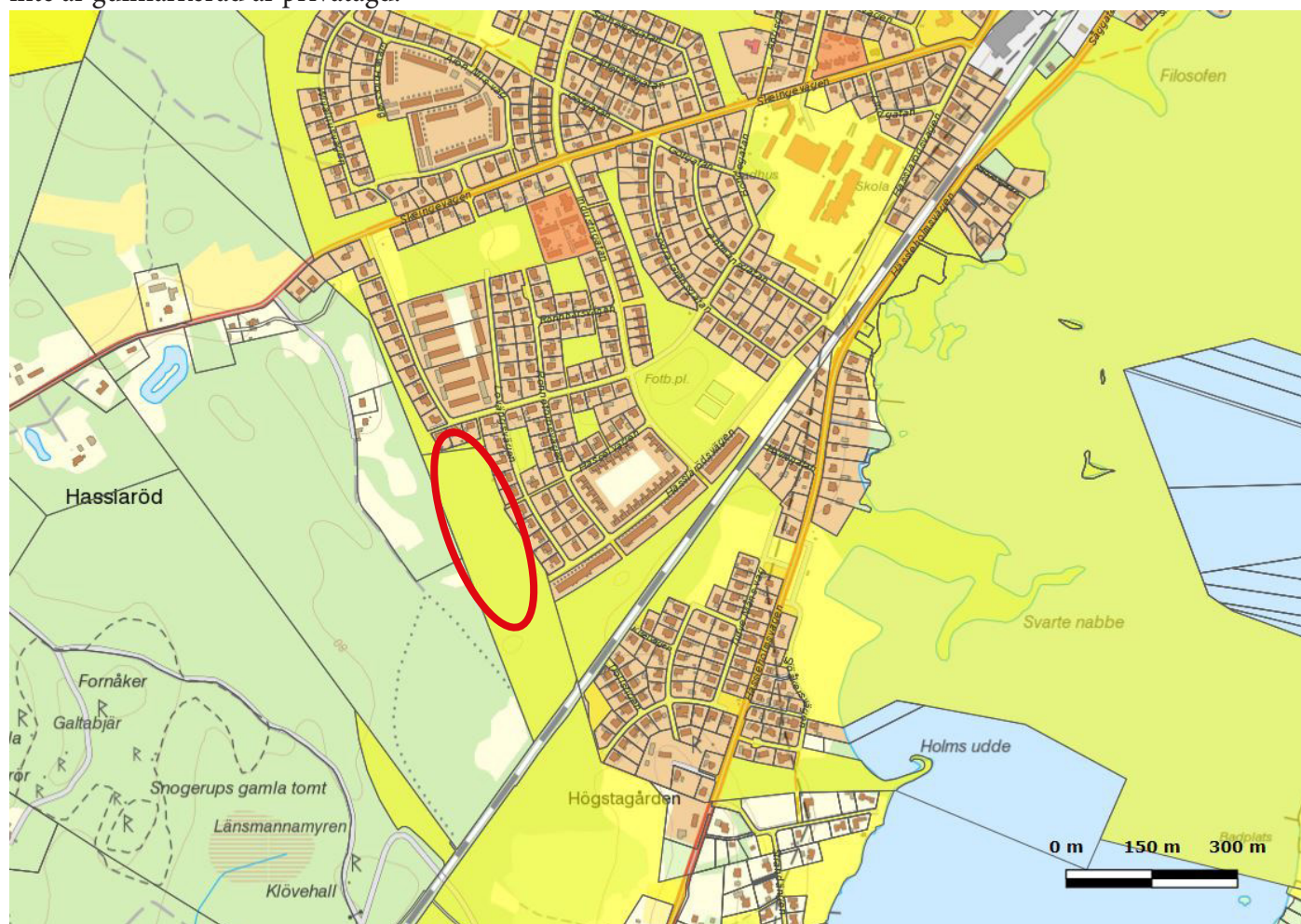
Stadsplanen från 1967 som gäller för en del av området som föreslås planeras. Planområdet är markerat i rött.

## Översvämningsrapport

I januari 2012 upprättades en översvämningsrapport av Tyréns på uppdrag från Osby kommun. Rapporten redovisar hur Osbysjön med tillopp kan beröras av ett 100-årsflöde samt Osbysjöns dimensionerade högsta flöde. Området som avses planeras för bostäder berörs inte av någon översvämningsrisk från ytvatten enligt rapporten.

# Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Osby kommun. Gult markerad mark i kartan ägs av Osby kommun. Den mark som inte är gulmarkerad är privatägd.



Markägokarta som visar kommunens mark i gult. Planområdet är markerat i rött.

## Strandskydd/fågelskyddsområde

För norra delen av Osbysjön är strandskyddet upphävt i enlighet med beslut från 2002-07-06. Fågelskyddsområde gäller för Osbysjön enligt beslut från 1966-12-29, vilket innebär förbud för att bedriva jakt på fågel. Planområdet omfattas varken av strandskydd eller fågelskyddsområde.

## Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Osby tätort, som togs fram under 2014 men reviderades och antogs på nytt av kommunfullmäktige 2018-09-03, beskriver inte planområdet specifikt men pekar ut det i den översiktliga grönplanekartan. Eftersom planområde i huvudsak föreslås utgöras av villabebyggelse skapas fortsatt mycket grönt genom villatomterna som bildas. Även gröna stråk mellan befintliga och tillkommande tomter kommer bibehållas.

## Vegetation

Planområdet består främst av skogsmark med blandskog, även om lövträden är tydligt dominerande. Vanligast förekommande är bok, ek och björk. Majoriteten av träden är förhållandevis unga och därför inte så stora. Vid platsbesök hittades inga stora ekar som kan bli väldigt gamla och hysa en stor variation av exempelvis insekter. Detta behöver dock undersökas vidare för att säkerställa att inga värdefulla- och/eller gamla träd faller. Den lägre vegetationen består främst av en variation av ljung, blåbärsris, olika typer av mossor och unga träd. Vattenföringen i området är mycket begränsad. Ett mindre dike finns strax bakom befintlig bebyggelse och som var torrlagt vid platsbesöket.

## Gata, trafik och buller

Inom planområdet finns mycket begränsat med vägar. En mindre grusväg går in från Skeingevägen och in i skogsområdet. Denna väg angränsar mot marken som kommunen äger.

Närmsta vägen till planområdet som går genom befintligt villaområde är Lövängsvägen med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Trafikmängden är förhållandevis begränsad och utgörs till största delen av boende i området.

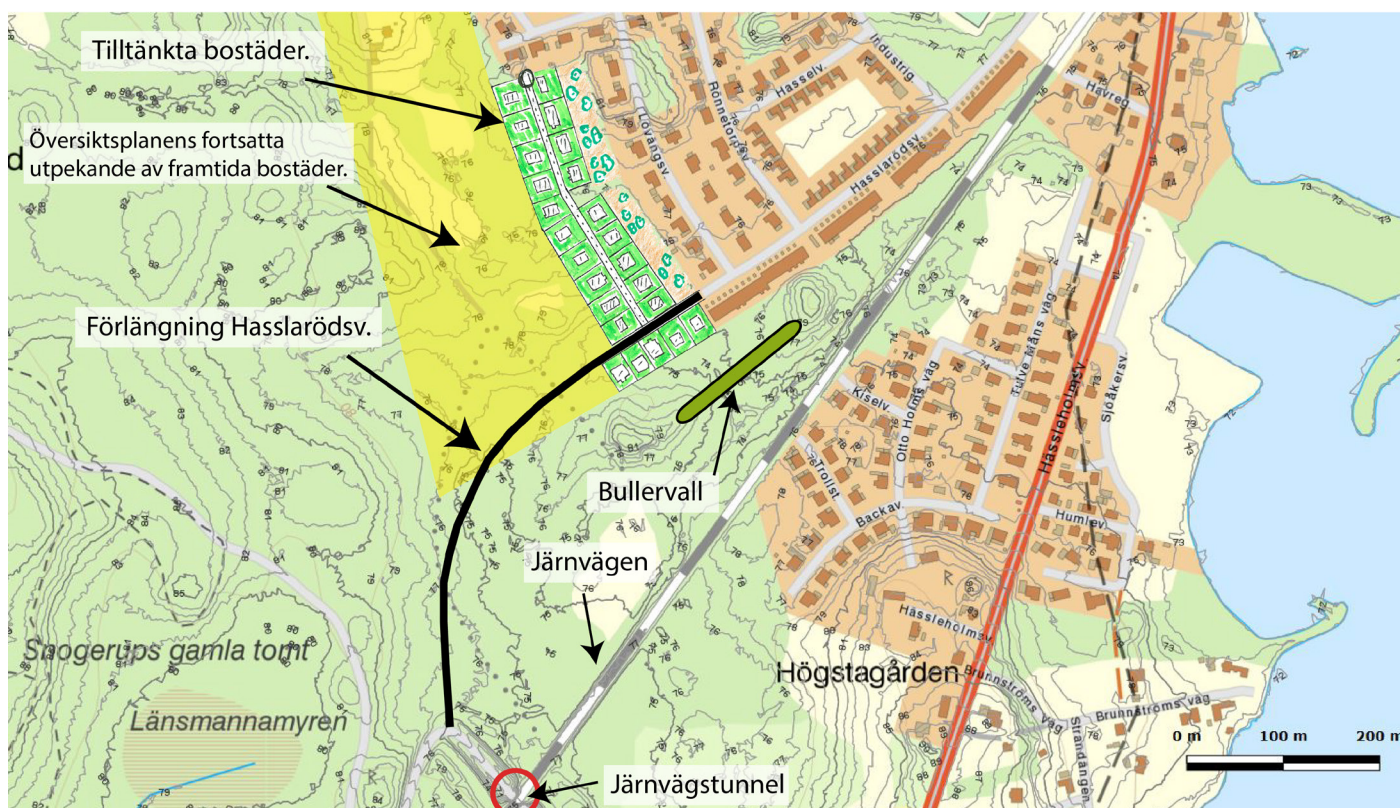
Hasslarödsvägen löper hela vägen ner till planområdets södra del och slutar precis utanför planområdet. Vägen är relativt vältrafikerad, dock med minskande trafik i slutet på vägen i söder.

Vägen avses förlängas för att kopplas an till tunneln som går under järnvägen, cirka 500 meter söderut. Tunneln har en god storlek och bredden uppgår till cirka 9 meter.

Järnvägsrälsen ligger cirka 130 meter från den närmaste utkanten av det tilltänkta planområdet.

Krav och rekommendationer för avstånd mellan järnväg och bostäder bedöms uppfyllas.

Strax söder respektive öster om planområdet finns två naturliga kullar som till viss del fungerar som bullerdämpare mot järnvägen. Framför allt den östliga kullen avskärmar delar av den befintliga bebyggelsen som vetter mot järnvägen. Mellan dessa befintliga kullar kan en bullervall av massor förläggas för att förbättra ljudmiljön för både befintliga bostäder och de planerade.



Kartan visar höjdnivåerna i området, hur en bullervall och förlänging av Hasslarödsvägen kan se ut.

Förbindelserna till kollektivtrafiken är reletatvt goda i förhållande till planområdet. Järnvägsstation med tåg och bussförbindelser finns drygt 1600 meter i nordostlig riktning. Bussar avgår till bland annat Kristianstad och Östra Göinge och tågen färdas i riktning mot Danmark längs Södra stambanan.

## Teknisk försörjning

Planområdet omfattas inte i befintligt fjärrvärmenät. Ingen fjärrvärme finns längs den södraste delen av Hasslarödsvägen. Dock finns fjärrvärme i området vid Rönnetorpsvägen. Ny bebyggelse kan komma att värmas upp genom utbyggnad av fjärrvärmenät eller förnyelsebar energi, exempelvis bergvärme och/eller andra alternativa energikällor. VA ansluts till befintligt nät i Hasslarödsvägen, likaså el, tele och bredband.

## Översiktlig geoteknik

En översiktlig undersökning av markförhållandena visar att området består till största delen av morän (blåa områden). Grönt område anger isälvssediment och de bruna områdena torv.

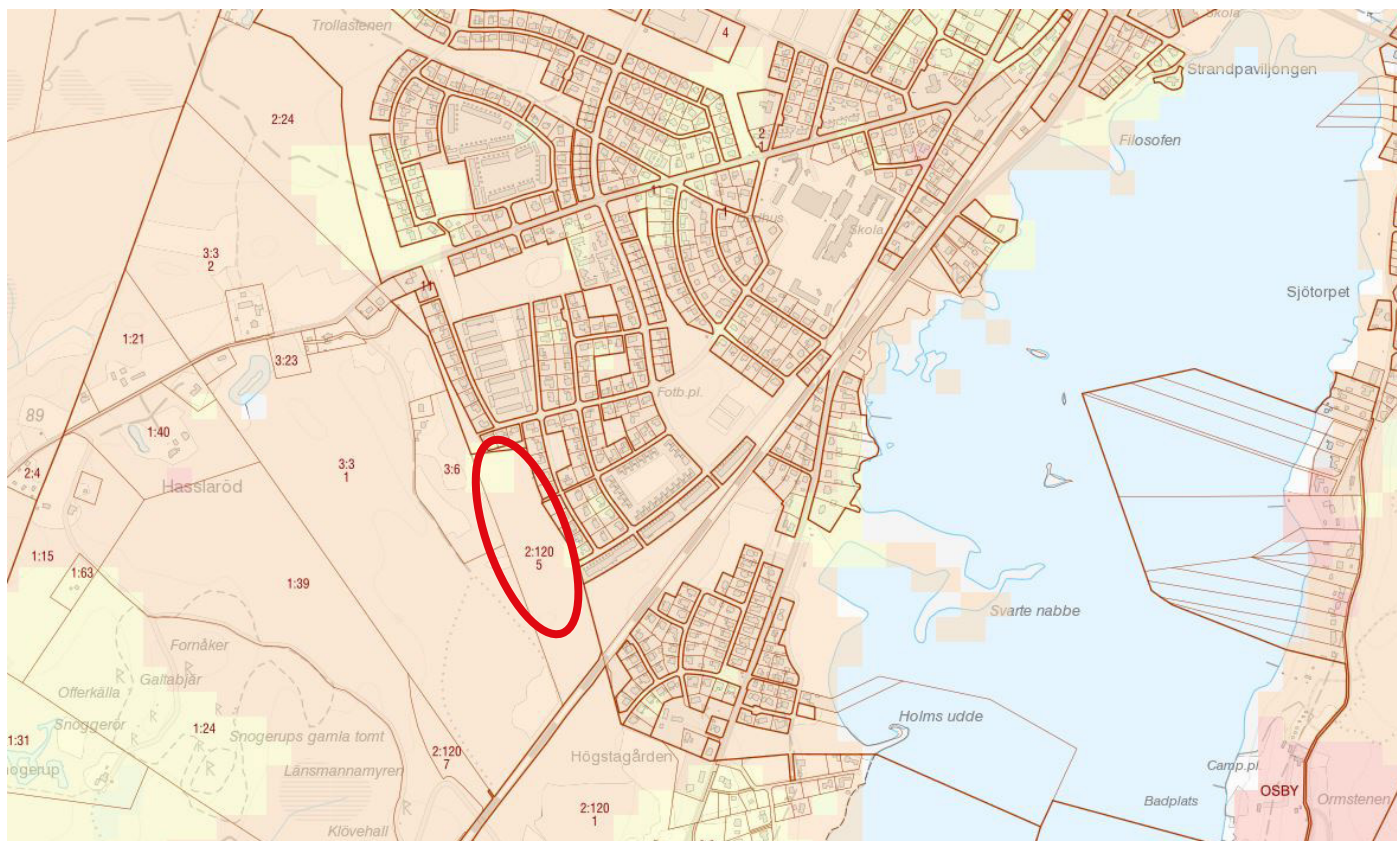
Grundläggningsförutsättningarna bedöms som förhållandevis goda, även om närmare markundersökningar kan behöva göras. Eftersom viss vattenföring förekommer är några delar av marken något blötare.

Det mindre diket som ligger strax bakom befintlig villabebyggelse är inte kulverterat. Inga torvområde som ger sämre grundläggningsförutsättningar förekommer inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Detta bör däremot undersökas närmare. Enligt kommunens GIS system är radonhalten normal på platsen, 10-25kBq/m<sup>3</sup>.

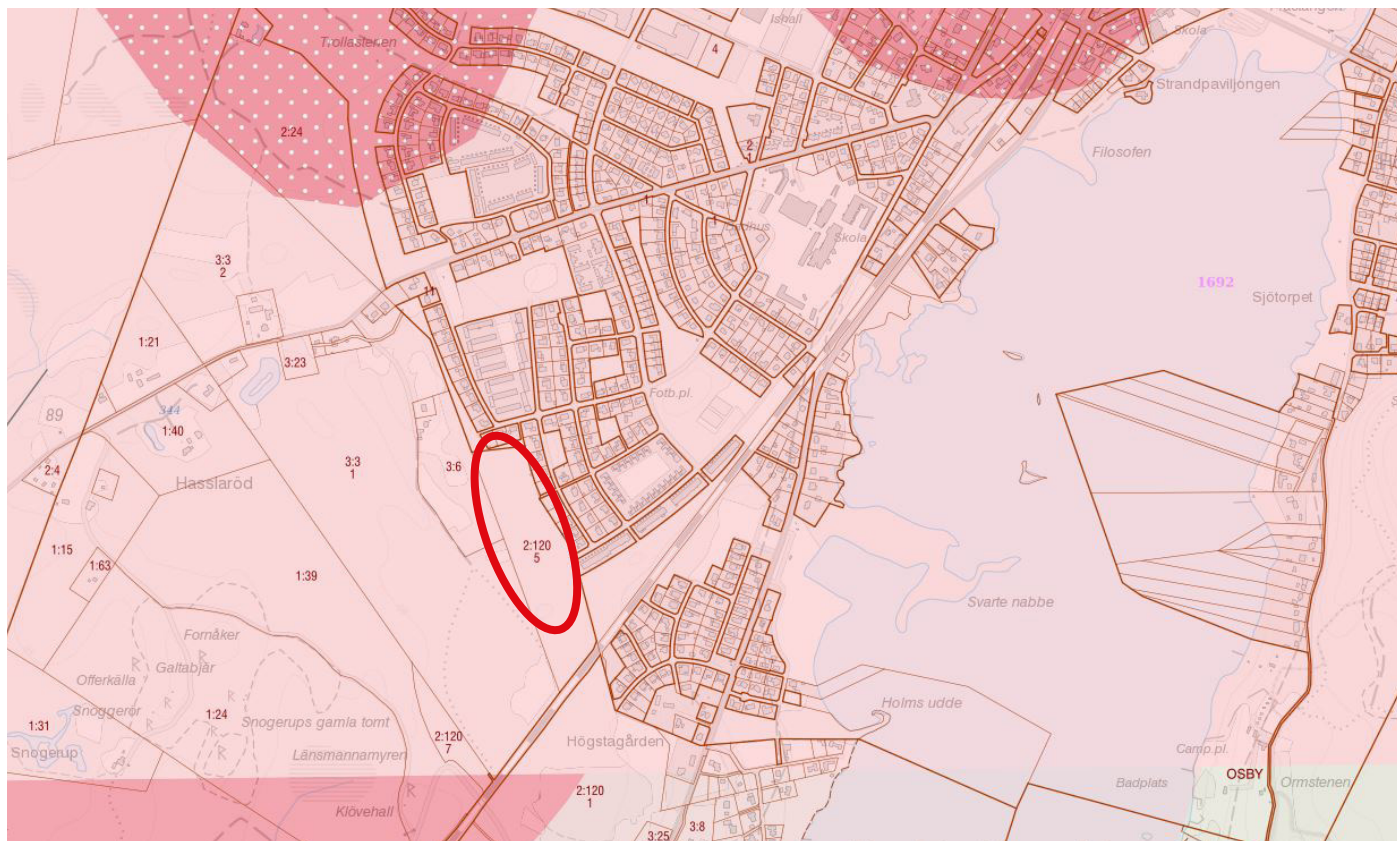


Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning).



Jorddjupskarta som anger jordarnas mäktighet. De ljusare områdena är grundare och börjar på cirka 3 meter.

Jorddjupskartan visar att jordarna i planområdet till största delen är cirka 5-10 meter mäktiga. Undantag gäller dock för den nordligaste delen av planområdet. I den ljusare delen är jordarna inte lika mäktiga, cirka 3-5 meter.



Berggrundskarta anger att berggrunden under planområdet består av granitisk gnejs.



Bergsgrundskartan anger att de mörkt rosa områdena som är prickade består av syenitoidgranit som är porfyrisk, vilket används för att beskriva en bergarts textur. Området som enbart är mörkare anges som granit. Planområdet, vilket anges med den ljusare färgen, pekas ut som granitisk gnejs. Angivelserna är dock översiktliga och generaliserade.

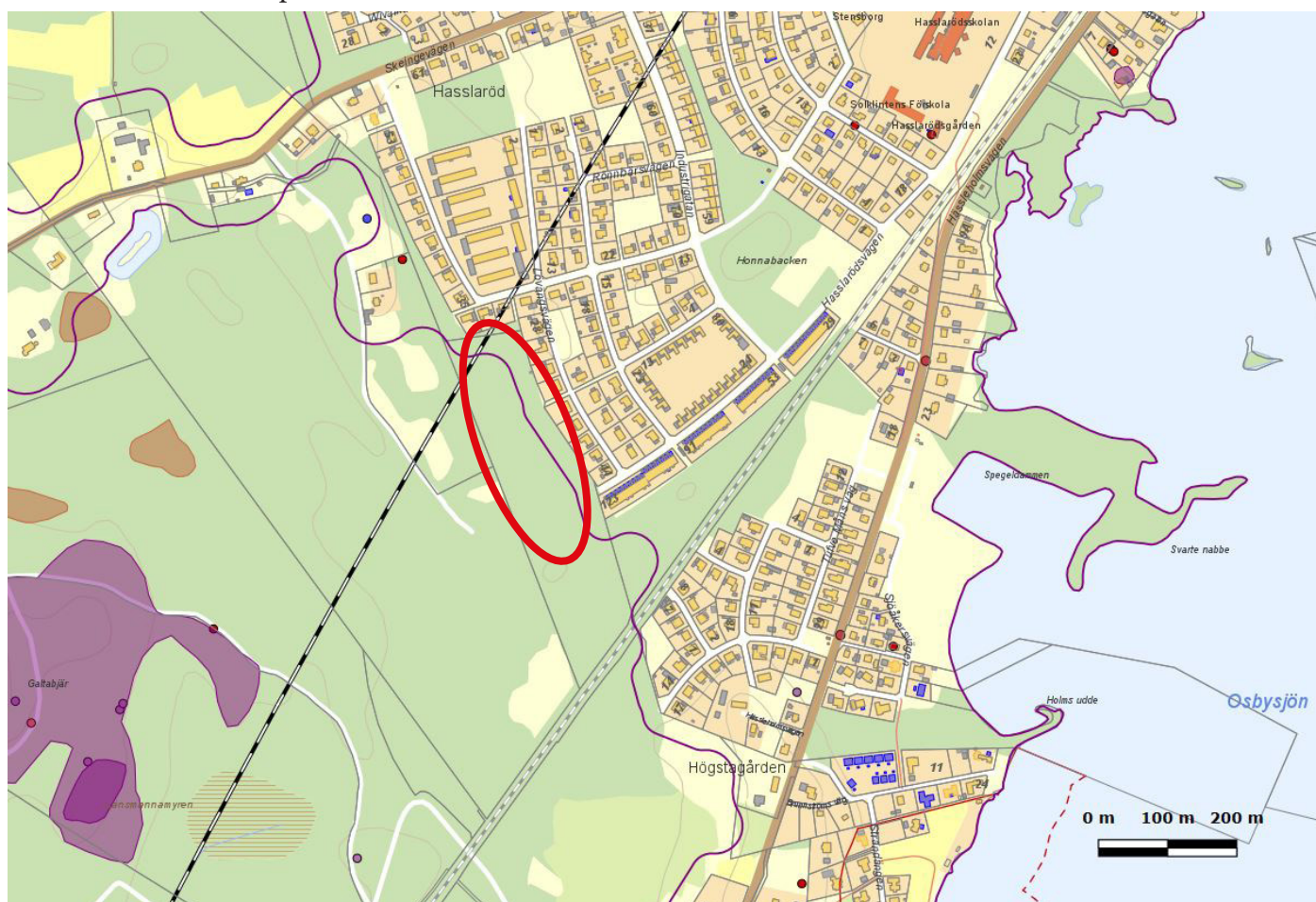
## Marktäcke

Det finns inga kända kulturhistoriska lämningar eller fornlämningar som bedöms påverka planeringen. Viss kärrskog förekommer, illustrerat i bruna fält, men ligger väster om planområdet. Fornlämningar är markerade i lila fält och i punkter. Flera lämningar förekommer i sydväst vid Galtabjär.

Länsmannamyren ligger i samma område, sydväst om planområdet.

Den lila linjen som löper utmed bebyggelsen är SCB:s tätortsavgränsning.

Planområdet är inte utpekad som riksintresseområde



*Karta över markens beskaffenhet gällande fornlämningar, natur- och kulturmiljövård, riksintresse och naturvård.*

## VA

Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar ligger under befintliga gator i anslutning till planområdet. Närmsta väg med VA är Hasslarödsvägen och Lövångsvägen. I slutet på Hasslarödsvägen ligger en ledning för dagvatten som når en bit in till planområdet, markerad med grön linje. Ledningssystemet förelås byggas ut och dras vidare längs förlängningen av Hasslarödsvägen. Ledningsnätet behövs även dras in i planområdet längs tillkommande gator. Nya ledningar kopplas på det befintliga ledningssystemet.



*Röda linjer längs vägarna i VA kartan representerar avloppsledningar, blå linjer är vatten och gröna linjer illustrerar dagvattenledningarna.*

## Planförslag och programskiss

I Osby centralort finns en stor brist på villatomter och markbostäder som ligger i ett attraktivt läge.

Planförslaget innebär att bebyggelsen i sydvästra delen av Osby tätort föreslås utvidgas.

Genom att planera marken som kommunen äger, i huvudsak del av Hasslaröd 2:120, kan fler radhus, parhus och villor tillskapas. Eftersom befintlig bebyggelsen i området i huvudsak präglas av radhus och villor i 1-1 ½ plan bör den nya bebyggelsen ligga på ungefär samma höjd. Mellan befintliga villor och förslag till ny bebyggelse läggs naturmark för att öka möjligheterna till rekreation. Det ökar också avskiljdheten inom området mellan villatomterna. Stora delar av markytan inom området kommer inte hårdgöras, med undantag för sedvanlig infrastruktur, vilket ger goda möjligheter för dagvatteninfiltration.

I huvudsak sker infiltrationen i grönytorna mellan de nya bostäderna och i trädgårdarna. Övrigt dagvatten tas om hand genom brunnar som anläggs i de nya vägarna, som i sin tur kopplas på det befintliga systemet.

Planförslaget illustreras nedan. Förslaget innebär att den nya bebyggelsen består av markbostäder, till största delen är renodlad villabebyggelse. Även radhus och parhus kan passa in i området.

Förlängningen av Hasslarödsvägen som löper ner mot järnvägstunneln visas i förslaget.



*Illustrationsplan över planområdet med villatomter på 1000 kvadratmeter. Bullervall mot järnvägen nedanför platsen. Förlängning av Hasslarödsvägen föreslås dras ner mot järnvägstunneln i söder.*

---

## Frågor att utreda vidare i detaljplanearbetet

- Kompletterande undersökning av geotekniska förhållanden.
- Ekonomiska konsekvenser.
- Energiförsörjning och VA-läget.
- Miljöpåverkan.
- Närmare utredning av förlängningen av Hasslarödsvägen mot järnvägstunneln.
- Ljud- och vibrationsituationen.

### **Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2019-04-04**

Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA