



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Granskningshandling

Ny detaljplan för Fiskalen 11

Dnr SBN/2019:289

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



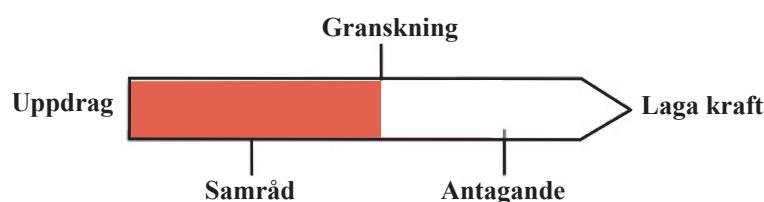
Ungefärlig avgränsning i rött av planområdet, del av Fiskalen 11.

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 Kettel Svensson
Telefon: 0709 318 376
kettel.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. Planbeskrivningen ska 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

Den aktuella fastigheten, Fiskalen 11 ägs av en privatperson och står oanvänd utan bebyggelse i de centrala delarna av Osby tätort. Övriga fastigheter runt Fiskalen 11 är bebyggda och gällande stadsplan anger bostadsändamål i tre våningar utmed Esplanadgatan. Fastigheten är relativt begränsat till sin yta, cirka 780 kvadratmeter stor. Positivt planbesked är lämnat och ett planavtal är undertecknat med ägaren till fastigheten. Avsikten är att planlägga marken för att tillskapa en större andel byggrätt i framför allt höjdlid för bostadsändamål. Den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort som är del i översiktsplanen, antagen 2010-11-29, pekar ut planområdet som "Handel-centrum"

INLEDNING

Bakgrund

Under i huvudsak 2020 har samtal förts med ägaren till Fiskalen 11 om att upprätta en ny detaljplan för fastigheten. Avsikten är att utöka byggrätten för att möjliggöra uppförande av ett punkthus. Planavtal är upprättat med fastighetsägaren efter att en ansökan om planbesked lämnats in.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt för bostadsändamål på Fiskalen 11.

Planfakta

Planområdet ligger i de centrala delarna av Osby utmed Esplanadgatan. Fastighetsytan är cirka 780 kvadratmeter stor. Planområdet avgränsas i norr och söder av vägar, Postgatan och Esplanadgatan. I öst och västlig riktning av bebyggda fastigheter. Planområdet är förhållandevis flackt och igenväxt med flera träd och lägre buskar. Höjdskillnaden är cirka 1 meter mellan den norra och södra delen av fastigheten. Ingen anlagd infart finns till planområdet utan anläggs vid exploatering av fastigheten.



Fiskalen 11 och det aktuella planområdet markerat i rött.

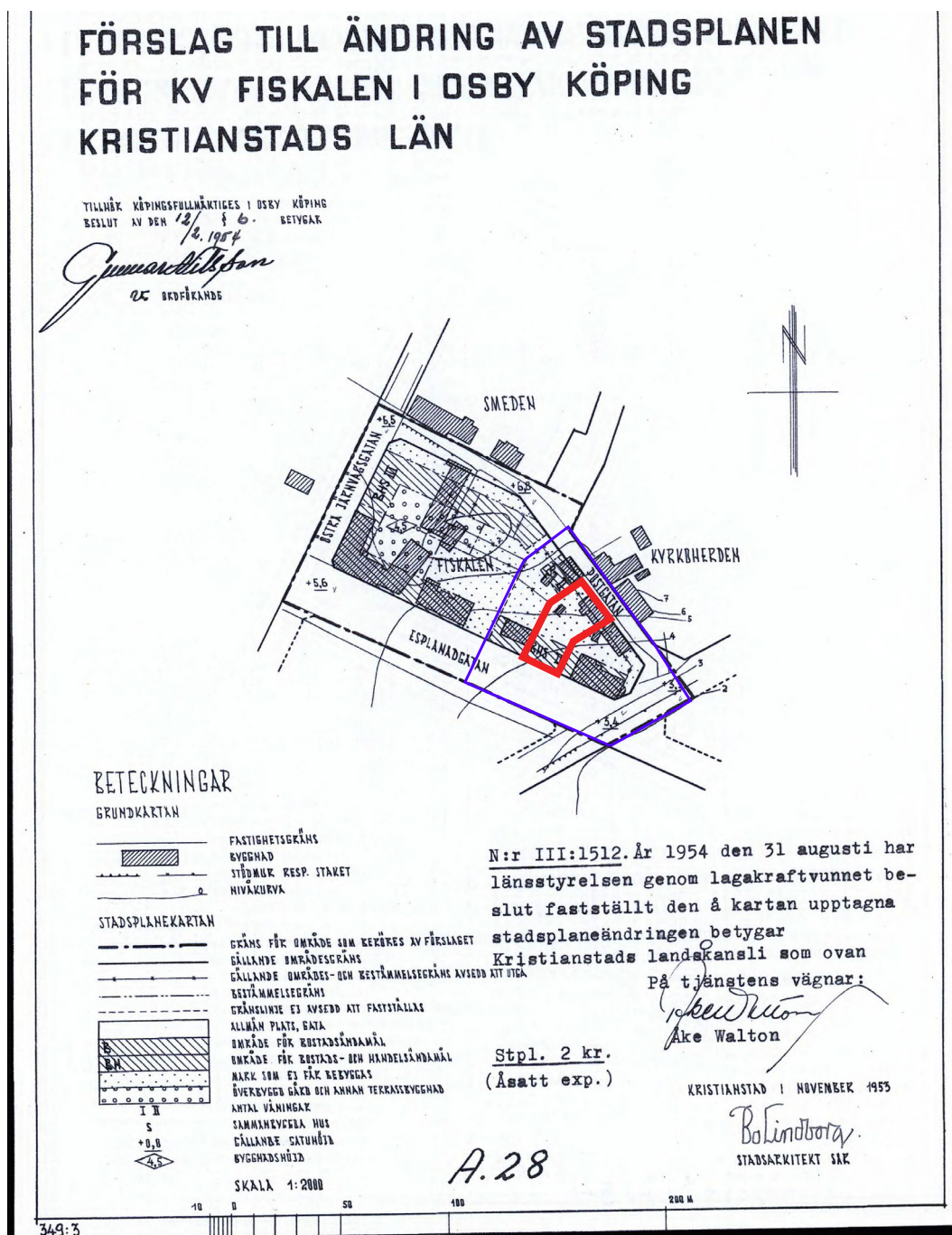
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort som är del i översiktsplanen, antagen 2010-10-15, pekar ut det aktuella planområdet som handel-centrum. Förslag till detaljplan bedöms följa översiktsplanen då bostäder är en del av en tätortskärna.

Stadsplaner

Gällande stadsplan, laga kraft 1954-08-31 anger byggrätt för bostadsändamål närmast Esplanadgatan och prickmark för resterande del av fastigheten. Våningantalet är angivet till 3 våningar.



Planområdet markerat i rött i gällande stadsplan från 1954.

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. Inget strandskydd gäller i det aktuella området.

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 som har det innehåll som anges i 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Förslag till detaljplan tillåter enbart bostadsbebyggelse. Planområdet hyser inte heller några rödlistade arter eller annan dokumenterad skyddsvärd natur.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

Inom planområdet, som är privatägd, växer fler mindre träd och buskar som är relativt utspridda inom området. Den lägre vegetationen utgörs främst av gräs.

Inga kända vattendrag eller kulverterade diken finns.

Några dikningsföretag eller båtnadsområden finns inte heller.

Gällande miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms dessa inte påverkas negativt. Dels för att förslag till detaljplan enbart omfattar en privatägd fastighet på cirka 780 kvadratmeter och dels för att kommande VA och dagvatten ansluts till kommunens befintliga VA-system. Planområdet ligger även inom verksamhetsområdet för VA.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet främst av morän vilket ger förhållandevis goda grundläggningförutsättningar. Morän illustreras i blått och torv i brunt (finns inte i närheten). Det gröna i kartan är isälvsediment. Eftersom Fiskalen 11 är en lucktomt inom ett bebyggt kvarter bedöms inga geotekniska undersökningar behövas. Eventuella utredningar som behöver tas fram upprättas och bekostas av byggherren enligt signerat planavtal.



Jordartskarta över planområdet (röd markering) visar på främst morän (blått).

Fiskalen 11 har använts som bostadsfastighet och är planerad för bostadsändamål enligt gällande stadsplan från 1954. Inga föroreningar bedöms finnas på fastigheten eftersom enbart bostadsändamål tillåts sedan 1954. Hela kvarteret är ett bostadsområde. Vid en historisk genomgång har en röd villa i trä stått på fastigheten men som idag är borttagen. Enbart några mindre uthus finns kvar som komplementbyggnader till den tidigare villan. I övrigt karaktäriseras området av flerbostadshus och Parkskolan på södra sidan om Östra Storgatan.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga dokumenterade eller kända forn- och kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet eller i dess närområde.

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



Karta över planområdet i förhållande till fornlämningar (RAÄ fornsök) och riksintressen enligt kommunens GIS. Inga riksintressen eller fornlämningar berörs.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns enbart två gamla uthus på fastigheten vilka kommer rivras. Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet är kontor och verksamhetslokaler samt bostäder. Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för utvecklingen och förtätningen av Osby centrum.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Trafiken i och till området bedöms öka till viss del genom planläggningen. En ny infart anordnas på fastighetens baksida (nordöstra sida). Parkering löses inom detaljplaneområdet (cirka 10 parkeringsplatser). Ett antal ytterligare parkeringsplatser behövs för att nå upp till kommunens parkeringsnorm, ett parkeringstal på 0.8. Parkeringsköp kan därför bli aktuellt för att lösa parkeringsplatser. Direkt anslutning till kollektivtrafik finns vid stationen, cirka 100 meter bort. Cykelvägar finns i viss utsträckning i området.

Vidare behöver samråd ske med räddningstjänsten innan stegutrustningen kan tillgodoräknas som utrymningsväg. I den vidare processen behöver kontakt hållas med räddningstjänsten.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras av byggherren så att den kan brukas för bostäder, samtidigt som planområdets kvalitéer och ytor tas till vara i största möjliga utsträckning.

Teknisk försörjning

El, vatten och avlopp finns draget i gata utmed planområdet. Dagvattnet hanteras genom påkoppling på befintligt kommunalt nät. Dagvattenhanteringen bedöms inte utgöra något hinder eftersom befintligt system används och fastigheten är en lucktomt i ett befintligt kvarter. Dagvattnet som genereras kommer i huvudsak komma från den tillkommande byggnadens tak. Den mindre parkeringsplatsen som anläggs på fastighetens baksida bedöms ge upphov till en viss mängd dagvatten. Planområdet bedöms inte påverka MKN för vatten negativt med anledning av nyttjandet av kommunens VA och den begänsade yta som planläggs. Gällande 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. Markupplag som kan störa reparation och underhåll av framtida ledningar bedöms inte aktuellt då förslag till detaljplan föreslår bostäder. Inga kända ledningar finns inom planområdet. Avfallshanteringen löses inom planområdet genom miljöhus. Fjärrvärme finns att tillgå i gata.

Markavvattningsföretag

Inget båtnadsområde löper genom planområdet eller i anslutning till det.

Hälsa och säkerhet

Inledning

En av de viktigaste vägarna i närheten av planområdet är Esplanadgatan. Den ansluter till Östra Järnvägsgatan efter en kortare sträcka som i sin tur leder fram till tågstationen.

Eftersom Fiskalen 11 geografiskt ligger näst längst ner i kvarteret i förhållande till järnvägen, finns cirka 100 meter med bebyggelse mellan järnvägen och Fiskalen 11. Fastigheten ligger även vinkelrät mot Esplanadgatan vilket medför att inga delar av fastigheten ligger utanför den skärmande zon som befintliga byggnader ger.

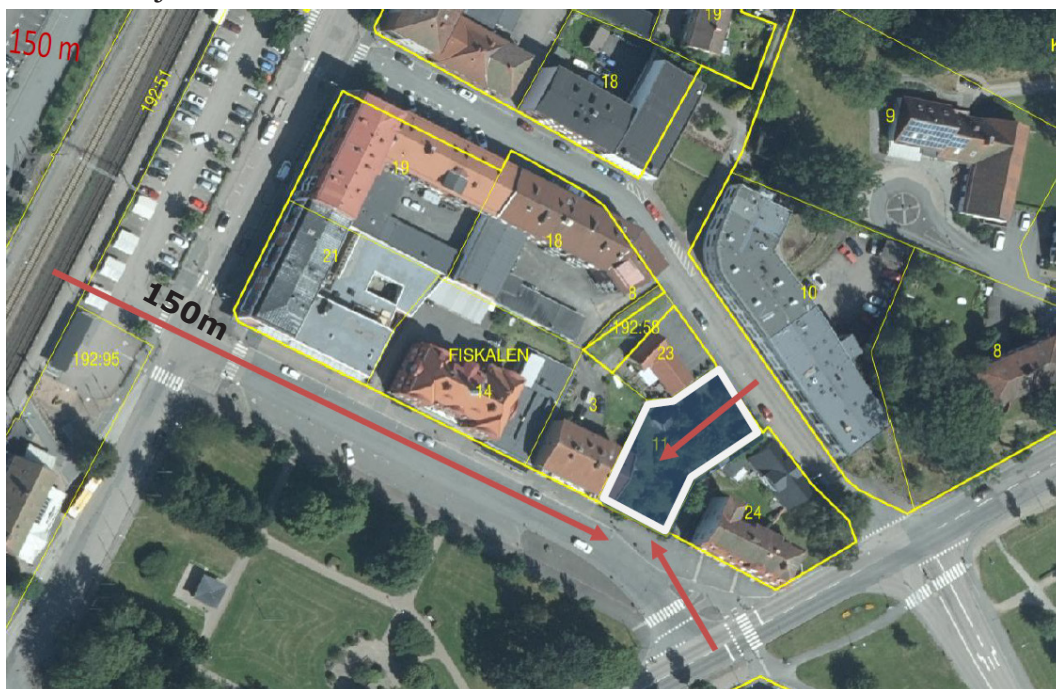
Våningsantalet regleras i detaljplanen till maximalt 6 våningar för att kommande byggnad inte ska sticka upp alltför mycket jämfört med övrig bebyggelse.

En skuggningseffekt kommer uppstå från den nya byggnad för omkringliggande fastigheter. Dock är Fiskalen 11 en liten fastighet vilket medför att den nya byggnaden begränsas i bredd. En skuggstudie med sex våningar i 3D program visar att det enbart är grannfastigheterna som på sommarhalvåret får viss skugga av den tänkta byggnaden på Fiskalen 11. På vintern bår skuggan upp till Postgatan. Bedömningen är att olägenheten är rimlig för grannfastigheterna utifrån 3D modelleringen.

Trafikbullerpåverkan

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder (Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Dessa riktvärden är 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 50 dBA ekvivalent eller 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. För bostäder som är högst 35 kvm gäller istället 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 50 dBA ekvivalentnivå.

Boverkets rapport 2017:13 ger dock anvisning om tolkning av förordningen 2015:216 så att trafikbuller inte längre är ett hinder för bostadsbyggandet. Reglerna, som numera är desamma överallt i landet, innebär att det inte finns någon gräns för högsta ljudnivå på den exponerade sidan, samt att lägenheter upp till 35 m² kan utformas enkelsidiga upp till en ljudnivå om 60 dBA. Tidigare ljudnivåer ska däremot eftersträvas för ett bra ljudklimat i bostadsmiljön.



Bullernivå i aktuellt planområde

Tomten Fiskalen 11 är utsatt av trafikbuller från stambanan (150 m) och från angränsande gator (30-40 m). Ingen av källorna ger bullernivåer som inte kan hanteras med byggtekniska lösningar.

Järnvägens bullerpåverkan är beräknad av Trafikverket i oskyddad fasad mot Esplanadgatan, vid Fiskalen 11, till Lmax 77 dBA och Leq till 57 dBA. Ljudnivåerna på skyddad sida mot gården (Postgatan)

är åtminstone 6 - 10 dB lägre i skydd av befintligt bebyggelse.

Eftersom gällande bullerförordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger 60 dBA som högsta ekvivalent ljudnivå frifältsvärde vid bostadsbyggnads fasad krävs inga begränsningar i planlösning eller orientering av byggnadens rum.

På baksidan, mot Postgatan där uteplats anordnas, är fastigheten skyddad av byggnaderna i förhållande till Järnvägen och den knäck som Postgatan gör. Därför är ljudnivåerna klart lägre än vid Esplanadgatan. Den tillkommande byggnaden kommer även fungera skärmande och bullerdämpande för fastigheten och dess bakgård. Tre gator finns kring fastigheten; Postgatan, Esplanadgatan och Östra Storgatan. Postgatan och Esplanadgatan med hastighetsbegränsning 40 km/h och Östra Storgatan 30 km/h eftersom den just här passerar Parkskolan. Tung genomfartstrafik är inte tillåten.

Trafikmängden är mätt till 4000 - 6000 fordon/dygn på Östra Storgatan och 500 - 1000 fordon/dygn fordon på Esplanadgatan och Postgatan. Med schablonberäkningsmetod enligt informationsskriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken" från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting kan buller från vägtrafiken bedömas till $Leq < 57$ dBA. (Värdet beräknat vid 40 km/h och utan hänsyn till att tung trafik inte är tillåten). Ny bostadsbebyggelse på Fiskalen 11 bör utformas med ljudisolering så att omgivningsbuller $L_{max} 77$ dBA och $Leq 57$ dBA inte ger högre bullernivå i bostadsutrymmen inomhus än vad BBR medger. (Dimensionering kan göras förenklat eller detaljerat enligt SS-EN 12354-3.) Bullerskyddad uteplats med ljudnivå $Leq < 50$ dBA bör anordnas på gårdssidan om inte uteplatser på gatusidan kan bullerskyddas till motsvarande nivå.

Framtida bullerpåverkan

Med den utveckling som nu sker på fordonssidan och inom spårbunden trafik bedömer vi inte att bullerpåverkan kommer att öka. Vi ser i framtiden en trolig minskning av buller från trafiken. Det finns heller inga planer på nya vägar eller järnvägar som kan påverka planområdet.

Utifrån kommunens befolkningsprognos och den befolkningsutveckling kommunen haft de senaste åren, ligger siffran relativt stabilt på drygt 13 000 invånare. Inga förändringar i kommunens demografi kan urskiljas som kan föranleda fler fordon som kan påverka bullret negativt.

Utifrån redovisade siffror och resonemang bedömer kommunen att ingen mer ingående bullerutredning behövs och att bullerkraven på fastigheten uppfylls utifrån det föreslagna ändamålet.

Barn i planeringen

Planförslaget omfattar enbart en mindre privatängd lucktomt som inte används på något sätt som kan ha betydelse för barn.

Detaljplanen bedöms vara positiv för barn med fler bostäder med direkt närhet till parkområden och Osbysjön.

Modellering

En analys i 3D har gjorts av den tänkta byggnaden för att utröna konsekvenserna av ljus- och skuggförhållandena.

De byggnader som kan påverkas mest av planförslaget är den lägre bebyggelsen mot Postgatan på Fiskalen 23 och 24. På Fiskalen 24 är den lägre byggnaden redan skyddad av den högre byggnaden som vetter mot Esplanadgatan. Planförslaget ligger dessutom vid sidan om den mindre byggnaden på Fiskalen 24, vilket gör skuggning begränsad.

På Fiskalen 23 används byggnaden som garage.

Skuggningarna bedöms som rimliga för omkring fastigheter.



Skugganalys under midsommar.



Skugganalys under mitten av vintern.



Skugganalys under vår-höstdagjämning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen avstyckning, sammanslagningar eller andra fastighetsrättsliga åtgärder bedöms behövas.

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 dock inte behövas. Inga rättigheter avses skapas i övrigt. Rättighetsfrågor prövas vid förrättning.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med utökade förfarandet enligt PBL SFS 2010:900.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra halvåret 2021.

Ansvarsfördelning/Huvudmannskap

Marken är privatägd.

Byggherren är ansvarig för genomförande, byggnation, markarbeten och övriga åtgärder inom fastigheten som planläggs.

Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad och skötseln av gator, park- och naturmark m.m. Kommunen är huvudman för VA-verksamheten.

Avtal

Ett planavtal är upprättat och underskrivet mellan kommunen och byggherren. Ansökan om planbesked skickades in av byggherren som kommunen lämnade positivt besked på.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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.
Frågor om rättigheter prövas vid förrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av byggherren enligt planavtal
Inga framtida planavgifter tas ut vid bygglov.

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.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2021-10-11

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA