

Detaljplan för Gamleby 41 och 42, del av Osby 181:5 samt del av Gamleby 3

SBN/2022:98

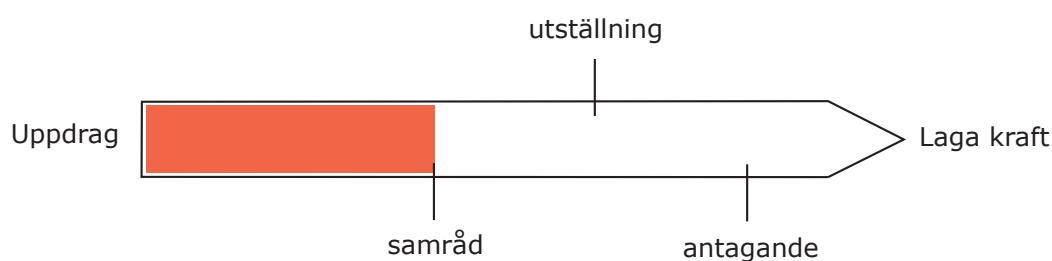
Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- www.osby.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av Sofie Kling Mathiasson
Telefon: 0709 318 064
E-post: sofie.klingmathiasson@osby.se



Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig i nu.

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

Inga utredningar har tagits fram i ärendet.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Avsnittet om genomförande redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

INLEDNING

Bakgrund

Inom planområdet ligger en före detta förskolefastighet, som servat det lokala bostadsområdet med förskoleplatser. Efter att kommunen byggt nya förskolelokaler för att samla förskoleverksamheten, behövs inte längre den aktuella förskolan i bostadsområdet.

Området är planlagt för allmänt ändamål i gällande plan, vilket avses ändras till bostadsändamål. För att möjliggöra detta behöver en ny detaljplan tas fram. Parallellt med planarbetet pågår en större lantmäteriförrättning för bostadsområdet Gamleby, som innebär bildandet av ett antal samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Som ett led i detta föreslås del av Gärdesvägen omvandlas från allmän plats till kvartersmark, vilket överensstämmer med hur planläggningen av interna gator ser ut i övriga området.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostadsändamål. Del av Gärdesvägen prövas som kvartersmark istället för allmän plats. Ett närliggande parkeringsområde tas med i planområdet för att anpassa byggrätten för ett garage till rådande förhållanden.

Planfakta

Planområdet har en areal på ca 4000 m² och är beläget i bostadsområdet Gamleby i nordöstra Osby. Planområdet omfattar fastigheterna Gamleby 41 och 42, samt del av Osby 181:5 och del av Gamleby 3, vilka ägs av Osby kommun.



Figur 1. Planområdets lokalisering och utbredning markerat med vit steckad linje.

Inom planområdet finns en tomställd byggnad som använts för förskoleverksamhet fram till sommaren 2022 då förskoleverksamheten flyttades till nya lokaler.

Åt norr angränsar planområdet till radhus- och parhusbebyggelse, samt ett mindre grönområde. Åt öster och väster finns parkeringsplatser och garage som nyttjas av bostadsrättsföreningarna i området. Söder om Gärdesvägen finns villabebyggelse och ytterligare parkeringsytor.

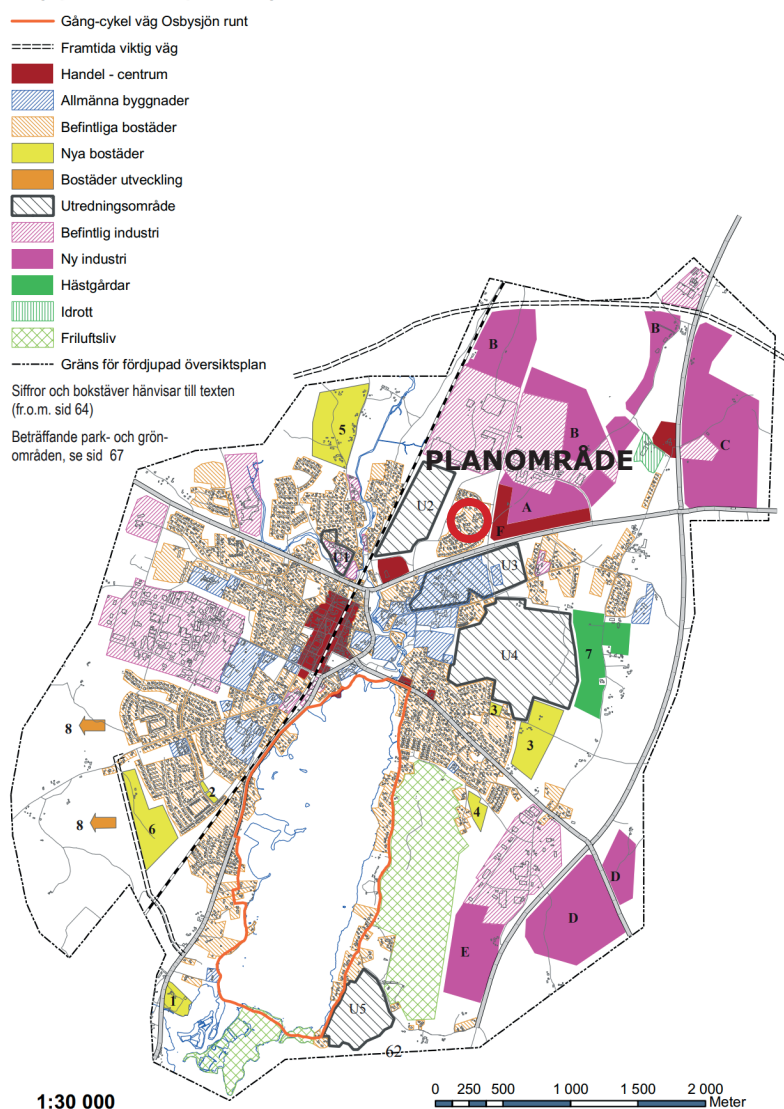
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om planuppdrag togs i samhällsbyggnadsnämnden 2022-04-20.

Översiktsplaner

Osby's översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar ut Gamleby bostadsområde som befintliga bostäder. Att ta fram en ny detaljplan för ändrad användning från allmänt ändamål till bostadsändamål bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan Osby

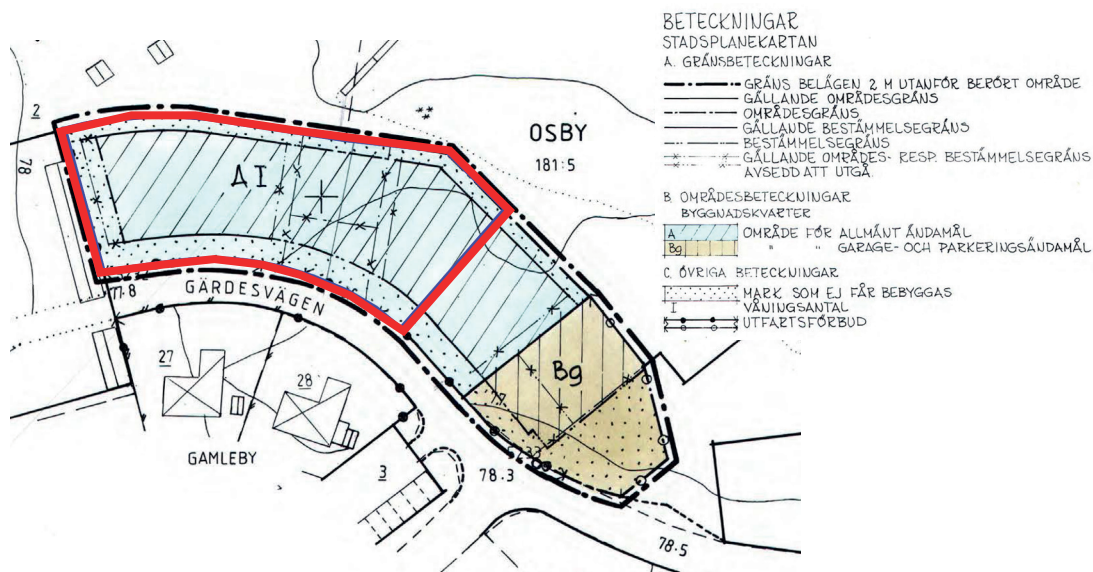


Figur 2. Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta.

Detaljplaner

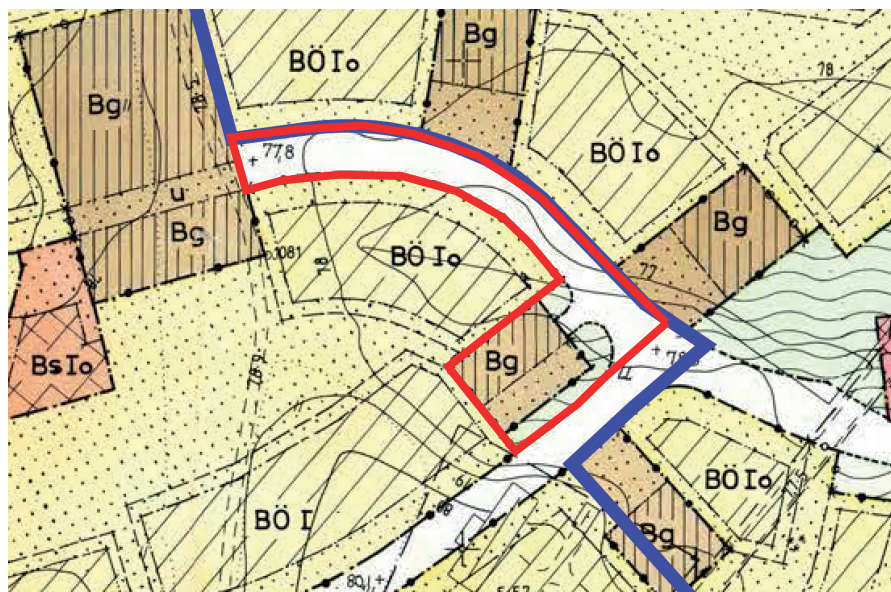
För planområdet gäller detaljplan (akt nr: 1163-P85/1129) som fastställdes 1985-11-29. Planen anger följande:

- Allmänt ändamål (A)
- Högst en våning
- Högsta tillåtna höjd på byggnader 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthus/gårdsbyggnad
- Utfartsförbud med stängselplikt mot Gärdesvägen, med undantag för in- och utfarter.



Figur 3. Gällande detaljplan för fastigheterna Gamleby 41 och 42 samt del av Osby 181:5. Röd linje visar aktuellt planområde.

Den del av gällande detaljplan som ligger utanför aktuellt planområde är ersatt av nyare detaljplaner. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör detaljplanen från 1985 att gälla, då den släcks ut i sin helhet.



Figur 4. Gällande detaljplan som omfattar del av Gärdesvägen och område för garageändamål. Röd linje visar aktuellt planområde.

För planområdet gäller även detaljplan (akt nr: 11-OSS-1378/80) som fastställdes 1980-02-08. Planen anger följande för de delar som ingår i aktuellt planområde:

- Allmän plats, Gata för Gärdesvägen
- Garageändamål (Bg)
- Allmän plats, Park Plantering för mindre yta kring området för garageändamål
- Utfartsförbud med stängselplikt mot Åkervägen från området med garageändamål

Samband med andra projekt

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

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antagen 2018-09-03 pekar inte ut planområdet i någon bevarandebemärkelse.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplaneförslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken (MB 1998:808). En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

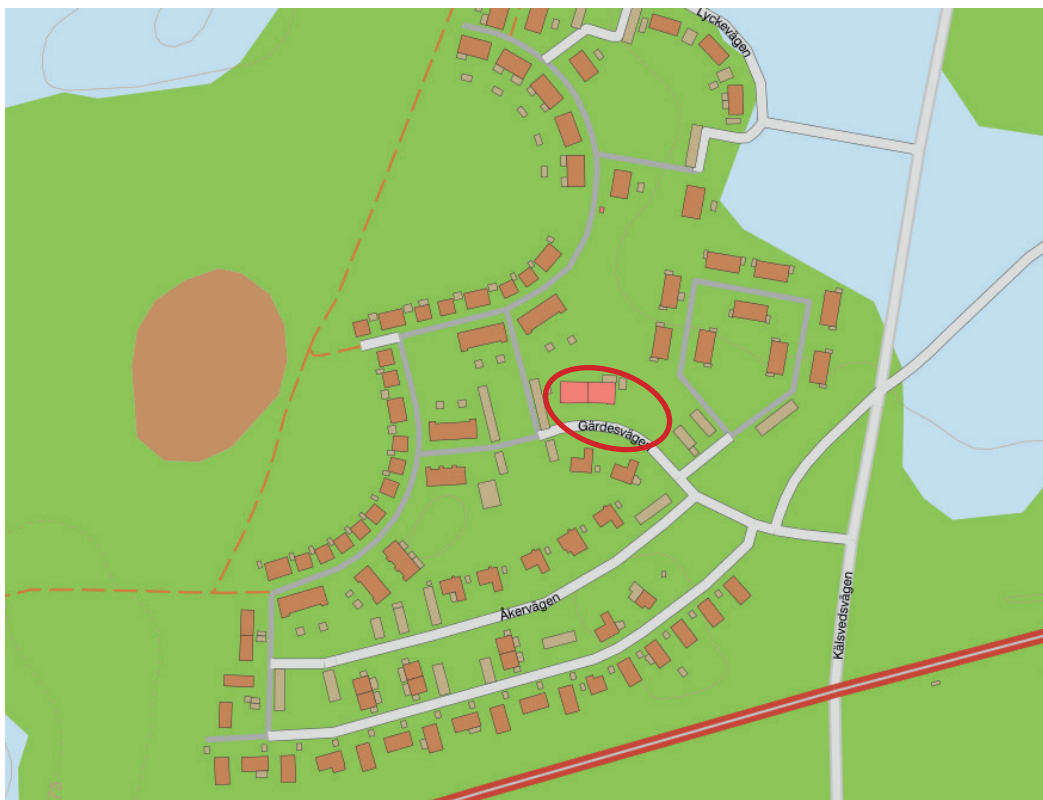
- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner
- Riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, topografi och geoteknik

Planområdet är relativt flackt och beläget ungefär 79 meter över havet. Marken har en viss lutning från nordost åt sydväst.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet med omnejd av isälvs sediment.



Figur 5. Utdrag ut SGUs jordartskarta. Grönt representerar isälvssediment och blått morän. Röd ring markerar planområdet.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av en huvudbyggnad uppförd på 1980-talet där förskoleverksamhet bedrivits fram till 2022. Byggnaden står sedan flytten tom. I anslutning till byggnaden finns några tillhörande förråd och skärmtak.



Figur 6. Foto på befintlig byggnad som använts till förskoleverksamhet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller annan kulturhistorisk lämning. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten ska dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Rekreation

Befintlig utemiljö består av lekytor med gungställning, sandlåda och annan lekutrustning som tillhör förskoleverksamheten. Norr om planområdet finns en mindre skogsdunge.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i söder mot Gärdesvägen där angöring till planområdet sker. I anslutning till Gärdesvägen finns en parkeringsyta med ca 7 parkeringsplatser inom fastigheterna Gamleby 41 och 42.

På del av Osby 181:5, strax öster om Gamleby 42 finns en rad parkeringsplatser som utgör del av bostadsrättsföreningens parkering. I sydöstra delen av planområdet på fastigheten Gamleby 3 finns ytterligare en gemensam parkeringsyta med en garagebyggnad.

Inom Gamleby sker gång- cykel och biltrafik i blandtrafik. I västra utkanten av bostadsområdet finns en gång- och cykelbana som kopplar ihop området med Osbys övergripande gång och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Kålsvedsvägen ca 300 meter från planområdet, som trafikeras av regionbusslinje 539 med färdsträckan Osby station - Lönsboda.

Service

Inom 1-2 kilometers avstånd finns utbud av offentlig och kommersiell service, såsom förskolor, skolor, handel m.m.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelseområde

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse med en nockhöjd reglerad till 8 meter, vilket möjliggör bebyggelse upp till två våningar. Bebyggelsen generellt i Gamleby är reglerad till en våning, varpå något högre bebyggelse möjliggörs inom aktuellt planområde.

För att hålla planen flexibel regleras inte bebyggelsens utförande i övrigt. Det blir exempelvis möjligt att behålla befintlig byggnad och bygga om denna till bostäder. Det blir även möjligt att ersätta befintlig bebyggelse med friliggande

villor eller radhus/kedjehus, beroende på vad som blir aktuellt i framtiden. En garagebyggnad på fastigheten Gamleby 3 är uppförd på mark som i gällande detaljplan är reglerat med prickmark. I planförslaget justeras byggrätten så att garagets nuvarande placering blir planenlig.

Gator och trafik

Angöring till och från området sker mot Gärdesvägen. Parkering löses inom kvartersmark.

Öster om den före detta förskoletomten finns en befintlig parkering som nyttjas av bostadsrättsföreningen nordost om området, men som är belägen inom kommunens mark. För den del av parkeringen som ingår i planområdet införs en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering (g_2 på plankartan). Detta då avsikten är att parkeringsytan ska övergå till bostadsrättsföreningens gemensamhetsanläggning. Likaså planläggs parkeringsytan i sydöstra delen av planområdet som markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering (g_2), då även denna del avses ingå i gemensamhetsanläggning.

Del av Gärdesvägen planläggs som kvartersmark istället för allmän platsmark. I Gamleby är de interna gatorna inom bostadsområdet sedan tidigare planlagda som kvartersmark, medan gatorna som ansluter bostadsområdet till Kälsvedsvägen är planlagda som allmän platsmark. För Gärdesvägen införs en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för gata (g_1 på plankartan).

Trafiken till och från planområdet bedöms inte öka. Planen innebär att enstaka bostäder möjliggörs, vilket bedöms medföra minskad biltrafik i jämförelse med förskoleverksamhet som tidigare bedrevs inom området.

Mark och vegetation

Marken inom området har i nuläget en tydlig karaktär av förskolegård, med ytor anpassade för lek och utevistelse. Vegetationen består huvudsakligen av gräsytor, med fruktträd och planteringar. I östra delen av planområdet finns ett antal högre björkar.

Befintliga lekredskap som hört till förskoleverksamheten såsom gungor, sandlådor etc. behöver monteras ner och flyttas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Försörjning av el, fiber, tele, fjärrvärme, VA sker genom anslutning till befintliga nät som finns utbyggt i området.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA och dagvatten. Ändrad användning från allmänt ändamål till bostadsändamål bedöms inte att leda till någon betydande ökad belastning på VA-nätet.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds och kopplas på det kommunala dagvattennätet. Genomsläpplig mark möjliggör infiltration och minskar belastning på det allmänna nätet. Dagvattenavrinningen och andelen hårdgjorda ytor bedöms inte öka i någon större utsträckning till följd av planförslaget.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i samråd med Ögrab.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Större vägar i planområdets närområde är Kälsvedsvägen och väg 15.

Den genomsnittliga trafikmängden per dygn på Kälsvedsvägen är 515 fordon enligt trafikmätning gjord av Trafikia mellan 2 juni och 9 juni 2021. Ca 10,6 % utgjordes av tung trafik. Skyltad hastighet är 40 km/h.

På väg 15 gjordes trafikmätning av Trafikia under samma datum i juni 2021. Där uppmättes den genomsnittliga trafikmängden per dygn till 6487 fordon, varav ca 14 % utgjorde tung trafik. Skyltad hastighet vid mätpunkten sydväst om Gamleby är 60 km/h. Norr om väg 15 finns en befintlig bullervall längs vägsträckan förbi Gamleby. Bullervallen kommer även att förlängas ytterligare mot bostadsområdet i samband med byggnation av en cirkulationsplats som pågår under hösten 2022.

Någon trafikmätning har inte gjorts på Gärdesvägen. Trafikflödet bedöms inte vara särskilt omfattande och utgörs i första hand av boendetrafik.

En översiktlig bedömning är att bostäder inom planområdet inte riskerar att utsättas för trafikbuller i sådan omfattning att riktvärden riskerar att överskridas.

Risker

Planområdet berörs inte av farligt gods eller elektromagnetiska fält och inte heller av skyddsavstånd till verksamheter som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns inga indikationer på att området skulle utgöra en lågpunkt där vatten riskerar att ansamlas vid kraftiga skyfall. Befintlig bebyggelse inom planområdet är belägen högre än angränsande gatumark längs Gärdesvägen. Detaljplanen bedöms inte medföra någon ökad översvämningrisk för omgivningen, då planområdet redan är utbyggt och detaljplanen i sig inte bedöms innebära ökad andel hårdgjorda ytor i någon större omfattning.

Markföroreningar

På äldre ortofoton från 1975 innan bostadsområdet Gamleby byggdes ut, bestod marken av skog, ängs- och åkermark. Det finns inga indikationer på att det skulle förekommit någon miljöfarlig verksamhet inom eller i anslutning till aktuellt planområde, varpå det inte finns någon anledning att misstänka markföroreningar i området.

Sociala konsekvenser

Förskoleverksamheten har flyttat från området under 2022, och byggnaden står idag tom och öde. Att skapa förutsättningar för bostadsändamål bedöms vara positivt ur ett trygghetsperspektiv då det möjliggör att området befolkas.

Gamleby är ett lugnt bostadsområde där det finns lekplatser och närhet till grönområden. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan ur barnperspektivet, utan området bedöms ha förutsättningar att utgöra en god boendemiljö för barn och unga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor*.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller natur. Idag finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormer överskrids till följd av detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader efter det att planen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Marken inom planområdet ägs av Osby kommun.

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark et cetera).

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten.

Driften sköts av VA-bolaget SBVT.

Avtal

Inga avtal avses upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmäteriförrättningar.

Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

Fastighetskonsekvenser

Gamleby 41 och Gamleby 42

- Användningen ändras från allmänt ändamål (A) till bostadsändamål (B)

Del av Osby 181:5

- Del av Gärdesvägen ändras från allmän plats (GATA) till kvartermark med bostadsändamål (B) med prickmark, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) och markreservat för gemensamhetsanläggning för gata (g_1)

- Den tidigare förskoletomten ändras från allmänt ändamål (A) till bostadsändamål (B)

- Parkeringsplatser planläggs som markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering (g_2)

- Förgårdsmarken i anslutning parkeringen i korsningen Gärdesvägen/Åkervägen ändras från allmän plats (Park och plantering) till kvartersmark med bostadsändamål (B) med prickmark.

Del av Gamleby 3

- Byggrätt för garage flyttas så att befintligt garage blir planenligt.

- Parkeringsplatser planläggs som markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering (g_2)

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.

I planen föreslås ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar längs den del av Gärdesvägen som ändras från allmän plats till kvartersmark. Här kan

det bli aktuellt att tillskapa en ledningsrätt för att trygga ledningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättande av detaljplanen bekostas av kommunen. Fastighetsägaren/exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Tekniska frågor

Ledningar

Vid eventuell flytt av ledningar bekostas detta av fastighetsägaren/exploatören.

Tekniska utredningar

Markradonmätning har utförts och redovisas i Osby kommuns geografiska informationssystem. Undersökningen visar på att planområdet är beläget där radonhalten ligger på 10-25 kBq/m³. Bedömningen är att inga särskilda åtgärder krävs för denna nivå. Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon om det önskas vid bygget, såsom radonslang. Det är dock inga tekniska lösningar som regleras i planhandlingarna.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2022-11-30

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt