



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Antagandehandling

Detaljplan för del av Osby 181:5.
Öster om Lars Dufwa.

Dnr KS/2018:80 214

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet, del av Osby 181:5

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

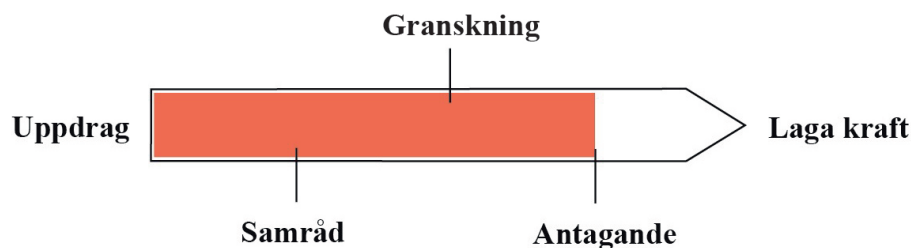
Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Parkgatan 1, 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, vilket är antagande

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning
Lokaliseringsprövning
MKB
Handelsutredning
Trafikutredning
Granskningsutlåtande 3

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 organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

SAMMANFATTNING

Under hösten 2015 startade intresset att etablera ett verksamhetsområde utmed väg 23 och platsens förutsättningar utreds av kommunen. Intresset kvarstår under 2018. Planområdet ligger precis öster om rastplatsen Lars Dufwa och omfattar ett område med både en öppen äng och skog. Ytan är cirka 11 hektar stor. Planområdet är beläget utmed väg 23 som går mot Älmhult. Intresse finns att använda platsen till företag och verksamheter för att nyttja det goda skyltningsläge som finns utmed väg 23. Verksamheter är redan etablerade i området genom Circle K och Lars Dufwa rastplats.

INLEDNING

Bakgrund

Redan våren 1997 började Osby kommun utreda förutsättningarna att etablera verksamheter vid Lars Dufwa, med hjälp av bland annat Tyréns. I utredningsarbetet konstaterades att standarden för väg 23 klart förbättrats under senare tid. Trafikdimensionen och fördelningen av fordon till och från det tänkta verksamhetsområdet bedömdes inte påverkas, oavsett om lokaliseringen skedde väster eller öster om väg 23. I slutet av mars 2014 konstaterade kommunen att efterfrågan på handel, verksamhets- och industrimark ökat. Lars Dufwa, på östra sidan om väg 23, pekades ut som den lämpligaste platsen att etablera verksamheter på. Marken ägs av kommunen och utgör tillräckligt stor yta för att en etablering ska kunna vara möjlig. Framför allt framhålls närheten till väg 23 och Tvärleden som anledning till att Lars Dufwa är den lämpligaste placeringen för en verksamhetsetablering. Kommunstyrelsen beslutade 2014-04-23 att ny detaljplan ska tas fram. Under hösten 2015 har introduktionsmöte ägt rum med exploitör och med Länsstyrelsen (2015-11-05) samt Trafikverket (2015-11-17). 2017-04-24 avslog fullmäktige detaljplanen på grund av oenighet kring handelsbestämmelsen hos politiken. Därefter har revideringar gjorts i materialet med nya utskick.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra vägre restaurang, kontor, besöks- och verksamhetsmöjligheter på del av Osby 181:5, på östra sidan om väg 23 och rastplats Lars Dufwa. Avsikten är att kunna nyttja det goda skyltningsläge som väg 23 ger och följa översiktsplanens intentioner.

Planfakta

Planområdet ligger i utkanten av Osby tätort och omfattar del av Osby 181:5 och är cirka 11 hektar stort. Området avgränsas i öst av skogsmark liksom i norr. I söder finns ett redan planlagt område med ändamålet ”partilager med utställning”. Söder om detta finns åkermark med privat ägare och i väst äger kommunen större delen av marken.

Ingen bostadsbebyggelse ligger i direkt anslutning till det tänkta planområdet. Marken är flack och utgörs till största delen av blandskog. I den västra delen av planområdet, utmed väg 23, finns en större grusyta som används av yrkeschaufförer för paus. Förslag till detaljplanen förses med bestämmelse för vägre restaurang, kontor, besöksanläggningar och Z som står för verksamheter. Bestämmelsen Z möjliggör exempelvis serviceverksamhet, lager, tillverkning och liknande användningsområden med begränsad omgivningspåverkan. Översiktsplanen pekar ut planområdet som industri- och handelsområde. Förslag till detaljplan bedöms följa översiktsplanens intention för området med anledning av verksamhetsmöjligheter såsom lager och lättare tillverkning. Även besöksanläggningar med sin tillfälliga vistelse bedöms ha likheter med handel och översiktsplanens intentioner.

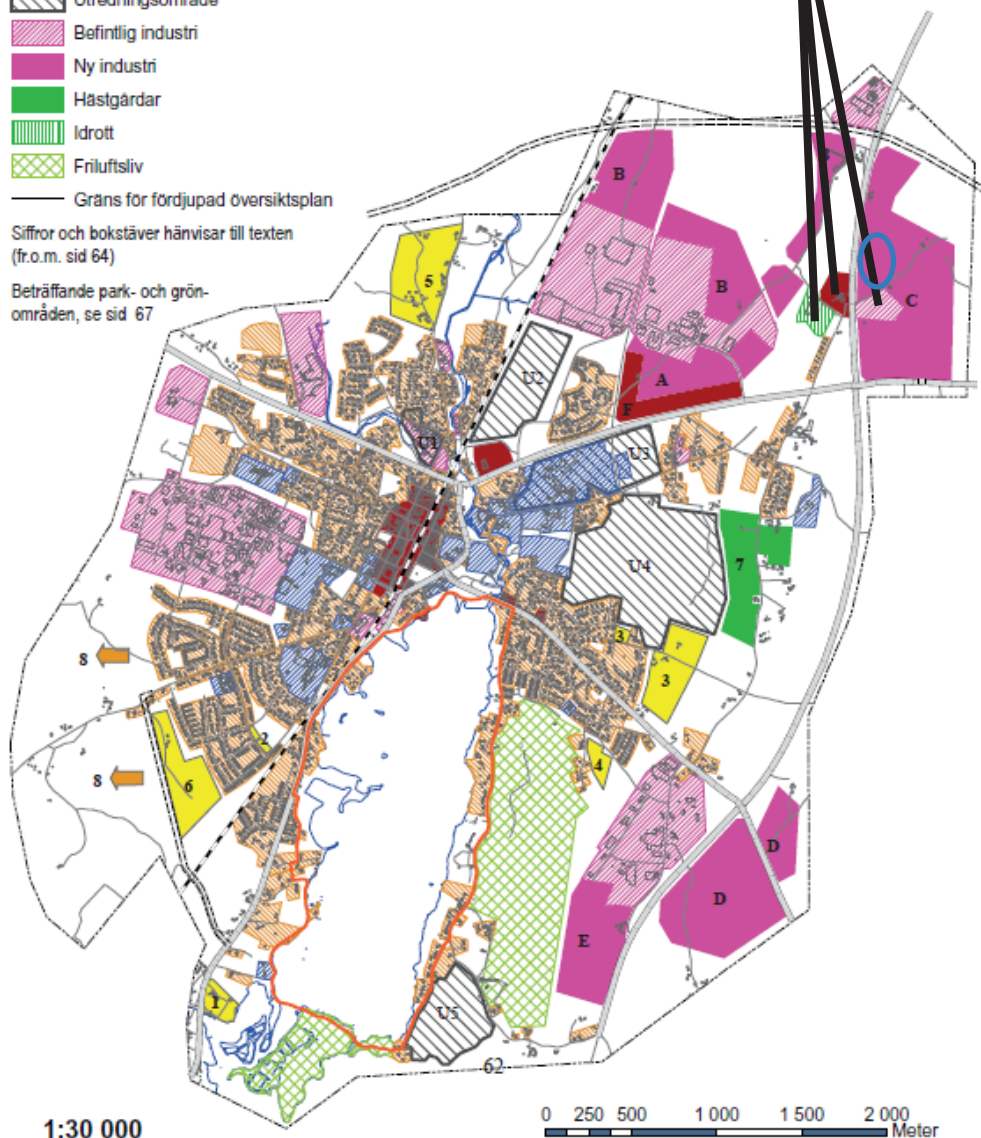
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

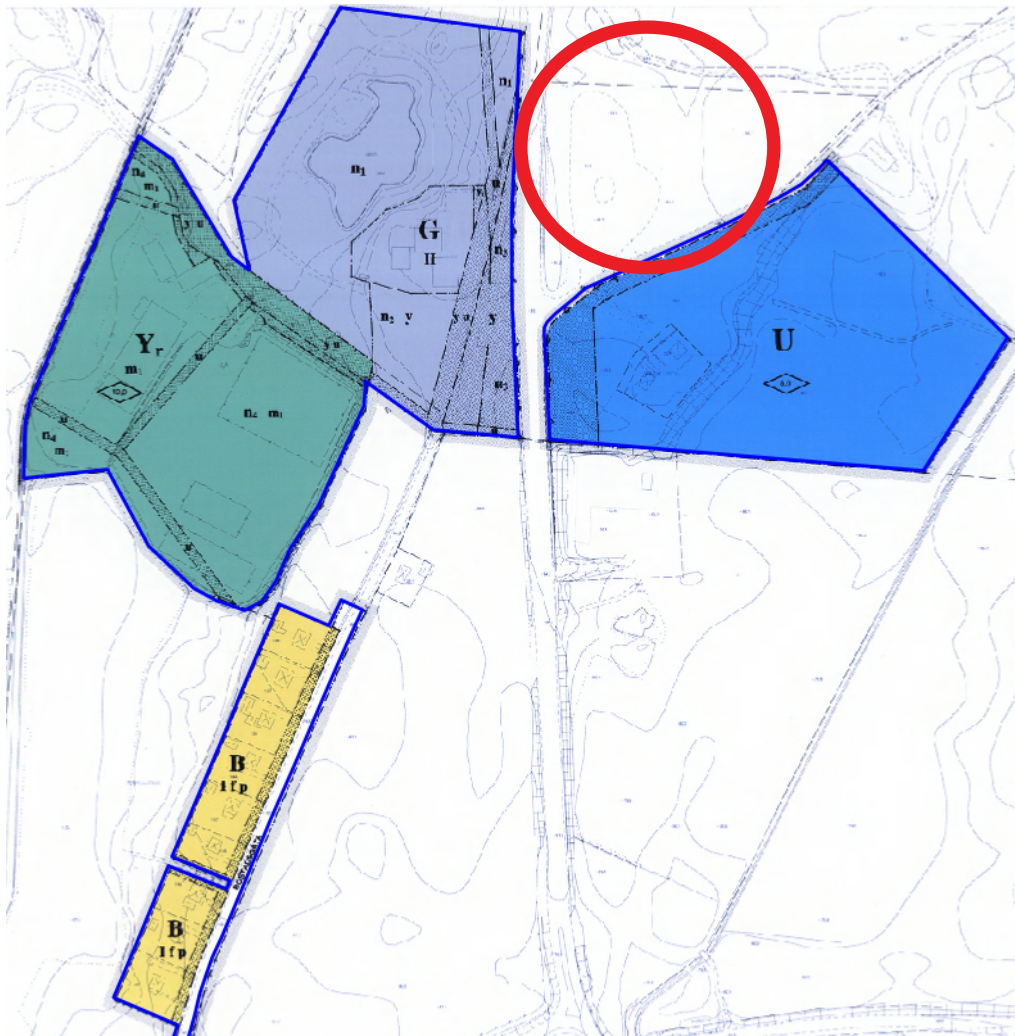
Enligt Osbys översiktsplan 2010 strider inte ändringen av markens användning mot översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen över Osby tätort (Osby kommun 2010, s 62) pekar ut planområdet som lämpligt för industri men även för handelsverksamhet. Bedömningen är att förslag till detaljplan med verksamhetsmöjligheter stämmer väl överens med översiktsplanens utpekande av området som handelsverksamhet (Osby kommun 2010, s 66). Kommunen önskar kunna fullfölja översiktsplanens intentioner och utveckla den kommunägda marken. Se även lokaliseringsprövningen för översiktsplanens redogörelse.



Detaljplaner i anslutning till planområdet, se även nästa sida. Planområdet ungefärligt utmarkerat med blå ring.



Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Precis söder om planområdet finns dock en detaljplan som också översiktsplanen nämner. Denna detaljplan är från 2005 och anger partilager med utställning. Lars Dufwa bensinstation är också detaljplanlagt som bilservice och ridhuset bakom bensinstationen har bestämmelsen idrott. Bostadsbebyggelsen i sydväst är också planlagt. Redan planlagt mark finns mellan förslag till detaljplan och den privatägda marken söder.



Gällande detaljplaner i anslutning till etableringsområdet. Den röda ringen symboliserar var förslag till detaljplan är belägen i förhållande till de gällande planerna. Marken söder om den blå detaljplanen med bestämmelsen "U" är privatägd. Det finns därmed redan stora ytor (cirka 40 000 kvadratmeter) detaljplanerad mark mellan den privata marken och förslag till detaljplan.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan antagen 2014-05-26 pekar inte ut planområdet i någon bevarandebemärkelse.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd. Dock är väg 23 längs planområdets västra gräns av riksintresse. Bedömningen är att vägen inte påtagligt kommer skadas och kontakt hålls med Trafikverket.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 4 kap 34 § PBL krävs en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap. miljöbalken, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. Länsstyrelsen har bedömt under inledande möte 2015-11-05 att projektet kan medföra betydande miljöpåverkan och en separat MKB har därför upprättats.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

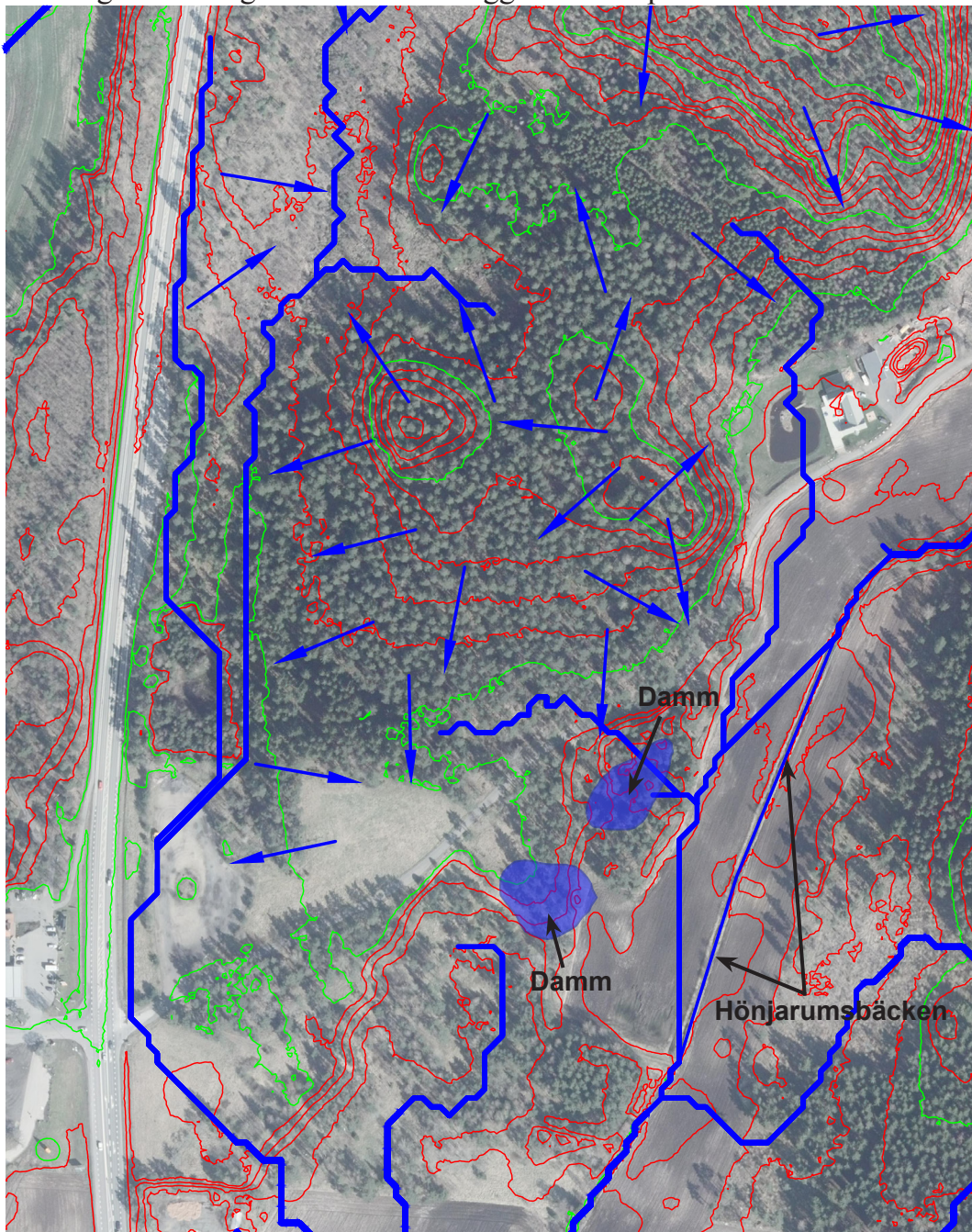
Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet växer flera olika trädslag, i huvudsak ek och tall. Den lägre vegetationen består i viss utsträckning av ängsytor med klöver och småblommor. Det är främst den norra delen som utgörs av skog medan den södra och västra delen är öppnare. Vattenföringen är begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet. Söder om planområdet, cirka 100 meter från förslag till detaljplan, bedrivs vallodling (klöver, gräs, majs) av en privat markägare. Tre gånger om året sprids flytgödsel. Viss lukt går att uppfatta från åkermarken men den bedöms inte påverka planområdet i någon betydande omfattning. Lukten förekommer under en mycket begränsad tid under året. Planområdet bedöms inte heller påverka den privata marken eftersom enbart kommunal mark planläggs och ett skäligt avstånd hålls till marken. En gällande plan finns dessutom mellan den privata marken och förslag till etableringsområdet. På andra sidan vägen förekommer redan handel i form av Statoil (Circle K).



Planområdets västra del utmed väg 23.

I närheten av planområdet finns en bäck, Hönjarumsbäcken. Den ligger precis öster om planområdet, mellan Helgeån och Åbrollasjön. Vattenföringens riktning i och runt planområdet är främst sydlig och sydostlig i riktning mot bäcken. Avsikten är att förlägga två sedimenteringsdammar på kommunens mark i de lägre delarna av området (bilden nedan). Dammarna förses med munkar för lämpligt vattenflöde mot bäcken vilken är tänkt att fungera recipient till sedimenteringsdammar. Vattnet ska filtreras på lämpligaste vis och tillsammans med munkarna skapa minsta möjliga påverkan nedströms, hela vägen till Helgeån. Dammarna ligger utanför planområdet.



Bilden visar vattenflödet och dess riktning i och runt planområdet. Främst är riktningen sydlig och sydostlig. Genom att anlägga två sedimenteringsdammar (utmärkta som blåa fält) tas dagvattnet omhand. Hönjarumsbäcken som även är utmärkerad i bilden fungerar recipient. Munkar används för rimligt vattenflöde till bäcken för god infiltration. Sedimenteringsdammarna förläggs utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

En undersökning av marken har gjorts på två ställen inom planområdet. Markförhållandena är goda med flera olika skikt som övergår från grus till större kornstorlek. Undersökningsdjupet ligger på cirka 2.20 meter och i botten på provgroparna förekommer större stenar. Provgroparna har grävts på den öppna gräsytan och en bit in i skogen enligt bilden nedan. Det finns inga tecken på vattensjuk och sank mark. Mer ingående undersökningar kan komma att behöva göras i ett exploateringsskede.



Bild från markundersökningen.

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader belägna inom planområdet. Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet finns i väst i form av Statoil och rastplatsen men även enstaka villor i nord- och nordöst.

Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för Osby kommun med god potential. Eftersom platsen ligger i utkanten av tätorten är påverkan på människor mycket liten och gott avstånd hålls till de enstaka byggnader samt verksamheter som finns i området.

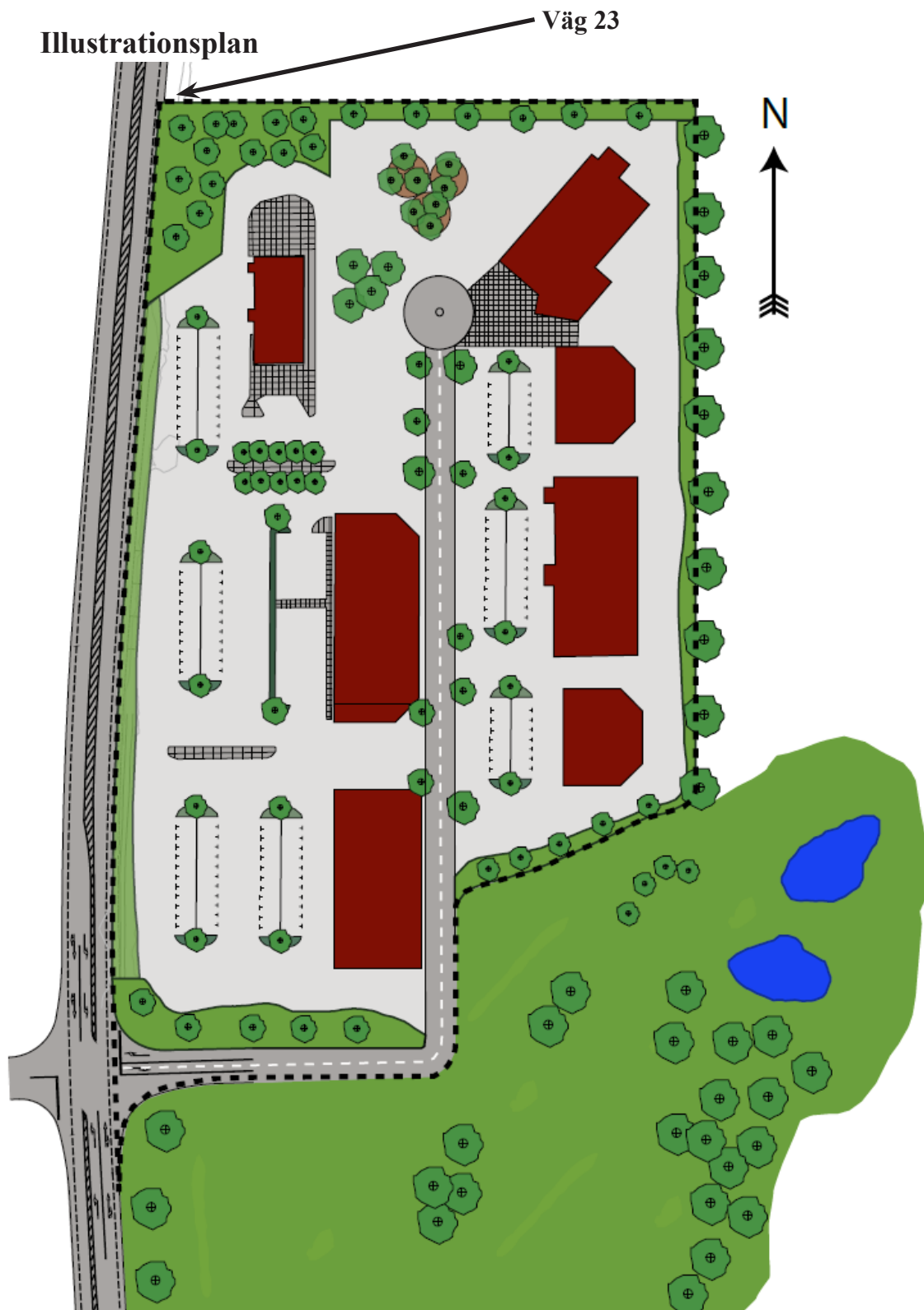
Kulturmiljö och fornlämningar

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



Enligt kommunens geografiska informationssystem finns inga kända fornlämningar (information från Riksantikvarieämbetet) och ingen natur- och kulturmiljövård. Väg 23 är rödmarkerad och är riksintresseklassad.

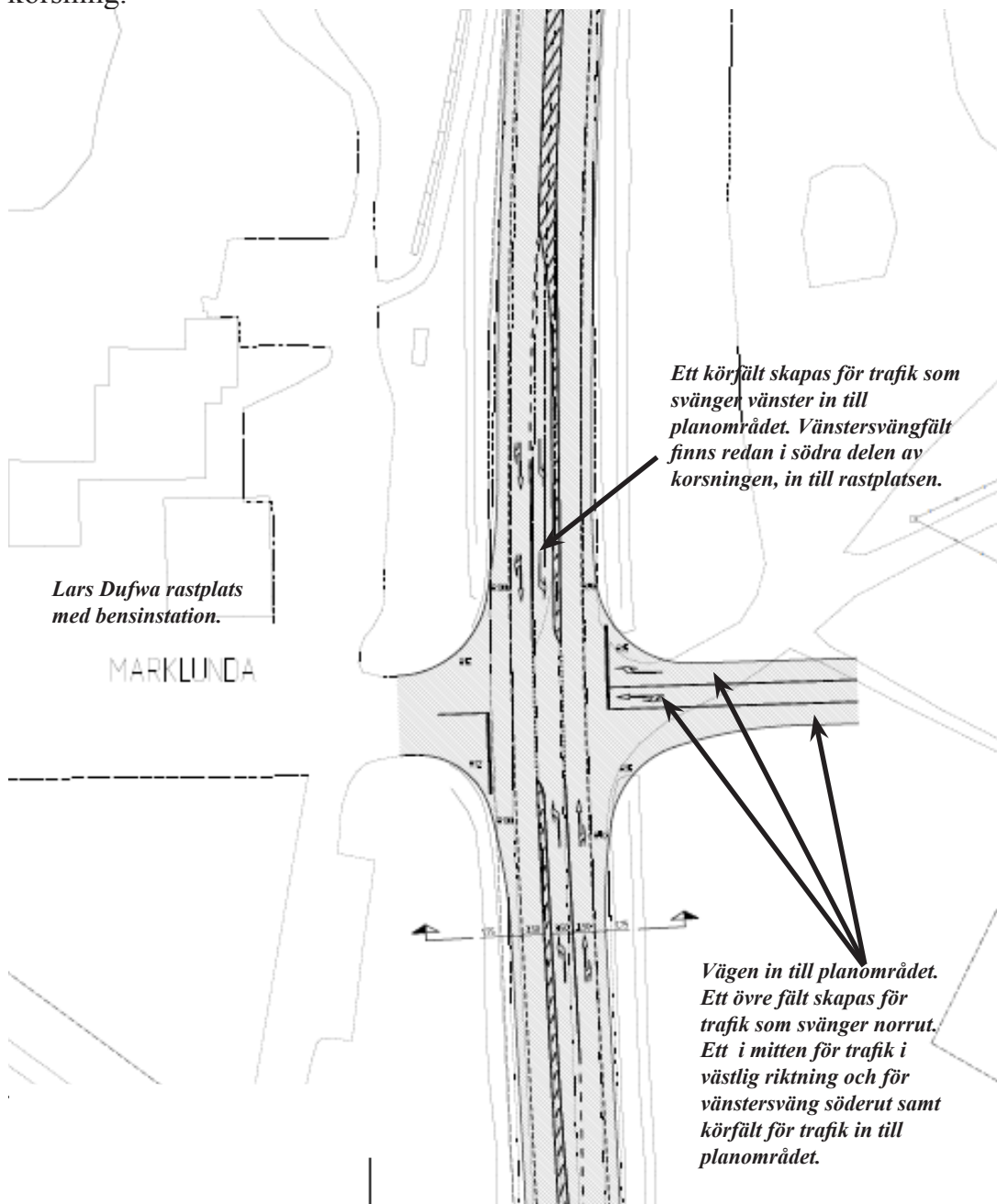
PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)



Illustrationen visar hur etableringsområdet kan komma att se ut i framtiden. Väg 23 löper längs den västra gränsen av planområdet och trafik matas in i områdets södra del. Illustrationsplanen är enbart en illustration i plan och syftar till att ge större förståelse av hur området kan gestaltas. Korsningen vid Lars Dufwa rastplats illustreras snett upp till vänster. Den vänstra avfarten leder in till macken. Trafiklösningen är framtagen enligt trafikutredningen och hör till planhandlingarna. De svarta strecken representerar planområdets avgränsning. Grönområdet är ritat för att få en helhet och kunna illustrera sedimenteringsdammarna.

Gator och trafik

En trafikutredning är framtagen för att ta reda på vilken lösning som lämpar sig vid Lars Dufwa korsning och det tänkta verksamhetsområdet. Möjlighet finns att svänga av till höger, in mot det tänkta området när trafikanterna färdas i norrgående riktning. Möjlighet att svänga av till planområdet åt vänster för de som kör söderut tillkommer. Parkering löses inom detaljplaneområdet. Gång- och cykelväg finns nästan hela vägen ut till planområdet och löper även längs väg 23 från rastplatsen norrut. Gång- och cykelmöjlighet till planområdet bör anordnas men sköts separat eftersom detalj- och vägplan inte ska överlappa varandra. Nedan visas förslag till korsning.



Ritning över korsningen vid Lars Dufwa med körfälten redovisade. Korsningen ritas enligt rådande VGU och skapar möjlighet för trafikanterna att svänga in till det tänkta området vid färd söderut. Möjlighet att svänga höger vid färd norrut finns redan. Bärighet BK 4 avses användas.

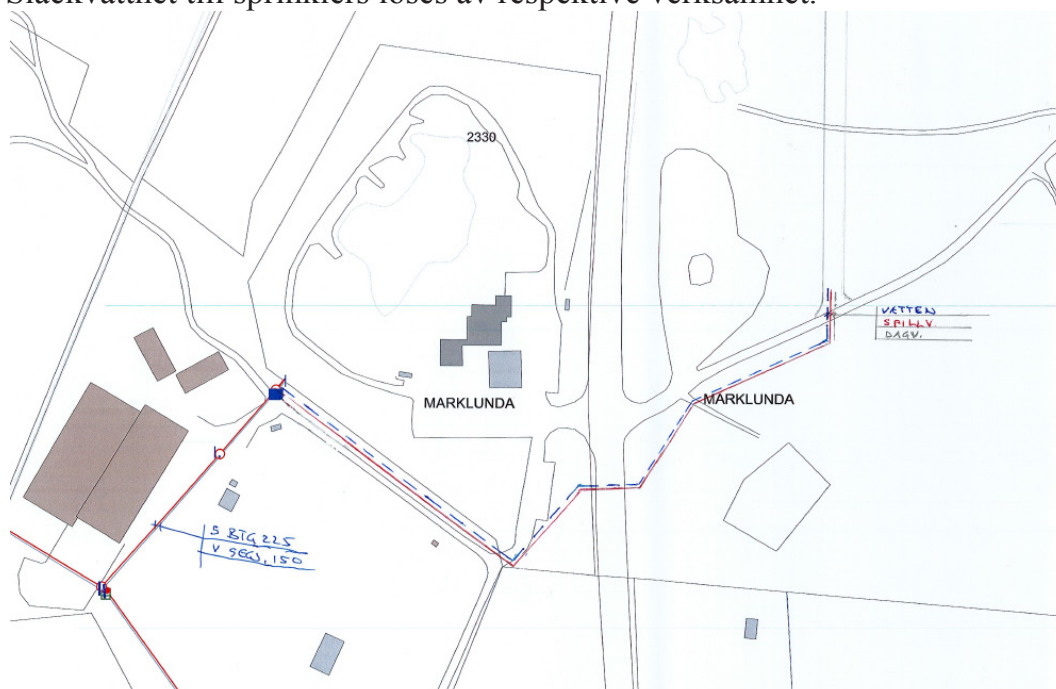
Framkomlighet för stora transporten såsom grävmaskintransporter ges. Söder om planområdet finns en cirkulationsplats som fördelar ut trafiken och bidrar till ett gott trafikflöde vid förslag till korsning. Möjlighet att svänga både höger och vänster finns redan vid Lars Dufwa rastplats vid färd norrut. För vänstersväng vid färd söderut skapas ett nytt körfält för att ordna ett lämpligt trafikflöde, både för trafikanter som fortsätter söderut och för de som svänger av mot planområdet. Konsekvenserna för trafiken vid förslag till korsning och i närheten bedöms som marginella eftersom det redan finns en korsning men som förstärks och byggs ut. Se även miljökonsekvensbeskrivningen. Inom planområdet ska det vara möjligt att ta sig till kommande transformatorstation med tungt fordon.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken behöver ändras så att den kan brukas för verksamheter, samtidigt som planområdets kvalitéer och ytor ska bevaras så långt och effektivt som möjligt. Planområdet bör läggas till som verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjningen finns redan dragen till rastplatsen och består av avlopp, vatten, el, tele och dagvattenhantering samt fiber. Fjärrvärmenätet är inte draget ut till området. Fjärrvärme bör användas om inte någon annan lösning visar sig mer lämplig. Infrastrukturen med avlopp, vatten och el behöver förstärkas till Lars Dufwa rastplats för att sedan dras under väg 23 till etableringsområdet. Kontakt hålls med driftbolaget SBVT för att se över behov, tillvägagångssätt och kostnader. VA avses dras fram enligt ritningen som har tagits fram nedan. Området läggs till som verksamhetsområde för VA. Avsikten är att pumpa spillvattnet till befintligt nät. Eventuellt kommer dricksvattnet tryckstegras beroende på mängd som behöver levereras. Släckvattnet till sprinklers löses av respektive verksamhet.



Även dagvattenhanteringen behöver byggas ut. Ett dike (Hönjarumsdiket) löper i den östra utkanten av planområdet och används som recipient. Två sedimenteringsdammar behöver anläggas för att ta hand om dagvattnet för att få en lämplig flödeutjämning och rening. Dessa dammar anläggas i utkanten av planområdet i anslutning till verksamheten, liknande den damm som finns vid rastplatsen.

Angående elledning i mark får byggnad eller någon annan anläggning inte uppföras utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner 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.

Gällande sedimenteringsdammarna ska avrinningen till Hönjarumsbäcken ske kontrollerat. Avrinningen avses ligga på cirka 1,5 l/s och hektar vilket motsvarar en naturlig avrinning från icke exploaterad mark. Största delen av infiltrationen sker i dammarna.

Hälsa och säkerhet

Planområdet angränsar till väg 23 och har en trafikmängd på cirka 7000 fordon under en period på tre dygn. Den enskilda dygnstrafiken ligger på cirka 2500 fordon enligt Trafikverkets mätningar från 2014. Mätningar från väg 15 från 2015 visar på ungefär liknande siffror enligt Trafikverket. En vall anläggs utmed planområdets västra gräns mot väg 23 för att skapa avskildhet och lägre ljudnivåer för verksamheten. Vallen utformas enligt Trafikverkets synpunkter. Minimalt med bebyggelse ligger i närheten av planområdet och bedöms inte påverkas av eventuellt ljud från kommande etableringar. Bestämmelsen Z med begränsad omgivningspåverkan används också för att minska påverkan på omgivningen. Prickmark läggs i detaljplanen mot väg 23 för att hålla ett gott avstånd till framtida byggnader. Byggnadsfritt avstånd på 30 meter hålls till väg 23 enligt Trafikverkets krav. Någon bullerproblematik bedöms inte föreligga med anledning av avståndet till vägen och vallen som förläggs mot vägen. De lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön angående exempelvis spridning av gödsel tillämpas.

Eftersom planområdet inte är detaljplanelagt sedan tidigare och inte heller använts till någon verksamhet bedöms inga markföroreningar finnas. Den aktuella delen har aldrig ianspråktagits för bebyggelse och ligger inte heller i direkt anslutning till något bostadsområde.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Osby 181:5 är stor och avstyckningar kommer behöva göras för att skapa lämpliga fastigheter. En sådan ansökan om avstyckning kommer skickas till Lantmäteriet. Lagfaren ägare står för kostnaderna om inte köparen tar på sig kostnaden. Möjligheter finns också att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark och kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförrättning.

Planförfarandet

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra halvåret 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannskap

Marken planområdet utgör ägs av Osby kommun. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts och byggs ut av driftbolaget SBVT. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av anslutning, exempelvis lokalgatan i detaljplanen med tillkommande asfaltering med mera. Tillgängligheten i allmänhet och för vägsamfälligheten i området avses bli bättre när området byggs ut.

Avtal

Planändringen berör ingen mark i privat ägo. Eventuella avtal kan behöva skrivas med exploatören för att reda ut kostnadsfördelningar/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.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning från Osby 181:5 kommer behöva göras för den del planområdet utgör och ansökan skickas till Lantmäteriet. Lagfaren ägare står för kostnaderna vid lantmäteriförrättning. Möjligheter finns också att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark och kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av kommunen. Exploatören står för uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar. Inga kostnader ska tillfalla vägsamfälligheten för det kommunen föreslår i detaljplanen.

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 isälvsediment vilket ger goda grundläggningsförutsättningar.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-06-15

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA