



OSBY  
KOMMUN

Dnr: SBN/2021:231  
Samrådshandling  
2022-07-07

## Planbeskrivning för ny detaljplan för del av fastigheterna Osby 193:1, Osby 181:5 och Osby 186:2 i Osby, Osby kommun, Skåne län



*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött.*



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](http://www.osby.se)

Upplysningar om planförslaget lämnas av Kettil Svensson  
Telefon: 0709 318 376  
E-post: [kettil.svensson@osby.se](mailto:kettil.svensson@osby.se)

# Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i tre veckor efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden, SBN. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av SBN ställs planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan får laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Osby kommuns hemsida.

<https://www.osby.se/bygga-bo--miljo/stadsplanering/detaljplaner.html>

# Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	21
Förklaring av planbestämmelserna.....	28
Genomförande av detaljplanen.....	31
Sammanfattade konsekvenser.....	34

## Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Fastighetsförteckning  
Undersökning av betydande miljöpåverkan

### **Utredningar**

Dagvatten/VA – utredning - pågående  
Geoteknisk utredning  
MKN-vattenutredning - pågående

# Administrativa frågor

## Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2021-10-01 och följer Boverkets föreskrifter om detaljplan. Planen handläggs med ett standard planförfarande.

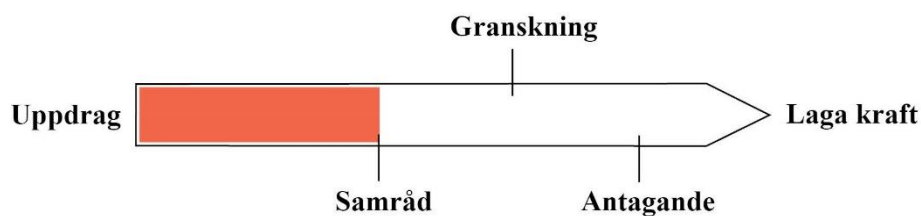
## Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla 60 månader efter det datum planen fått laga kraft.

## Preliminär tidplan

SBN beslut om samråd	2022-06-10
beslut om granskning	andra kvartalet 2022
beslut om antagande	andra kvartalet 2022
Laga kraft	Årskiftet/början på 2023 om planen inte överklagas

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.



Figur 1 - Planprocessen för utökat planförfarande.

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

Lekolar har kontinuerligt utökat sin verksamhet i nordvästra delen av Osby tätort. 2007 tecknades ett köpeavtal med Osby kommun om att köpa mer mark för framtida utveckling av verksamheten. Att en detaljplan skulle tas fram för den mark som inte är planlagd avtalades muntligen från den dåvarande politiken.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2021-09-06 att lämna ett positivt planbesked och att inleda planläggningen för del av Osby 186:2 som ägs av Lekolar.

## Planens syfte

Planen syftar till att pröva markens lämplighet för verksamheter för att möjliggöra en fortsatt utveckling av befintligt industri- och verksamhetsområde.

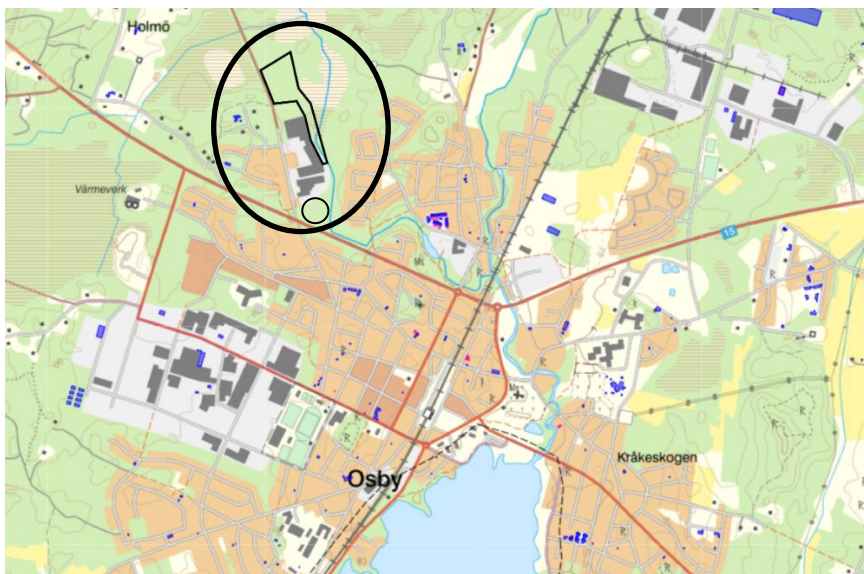
Befintlig verksamhet har sett ett ökat behov av lager och lokaler för material och utrustning varför norra delen av fastigheten Osby 186:2 samt delar av fastigheterna Osby 193:1, Osby 181:5 planläggs för HKZ, Handel, Kontor och Verksamheter. Genom att framför allt planlägga för användningen Z, verksamheter, möter kommunen befintlig behov för verksamheten samt skapar en planberedskap för framtida verksamhetsexploateringar.

## Plandata

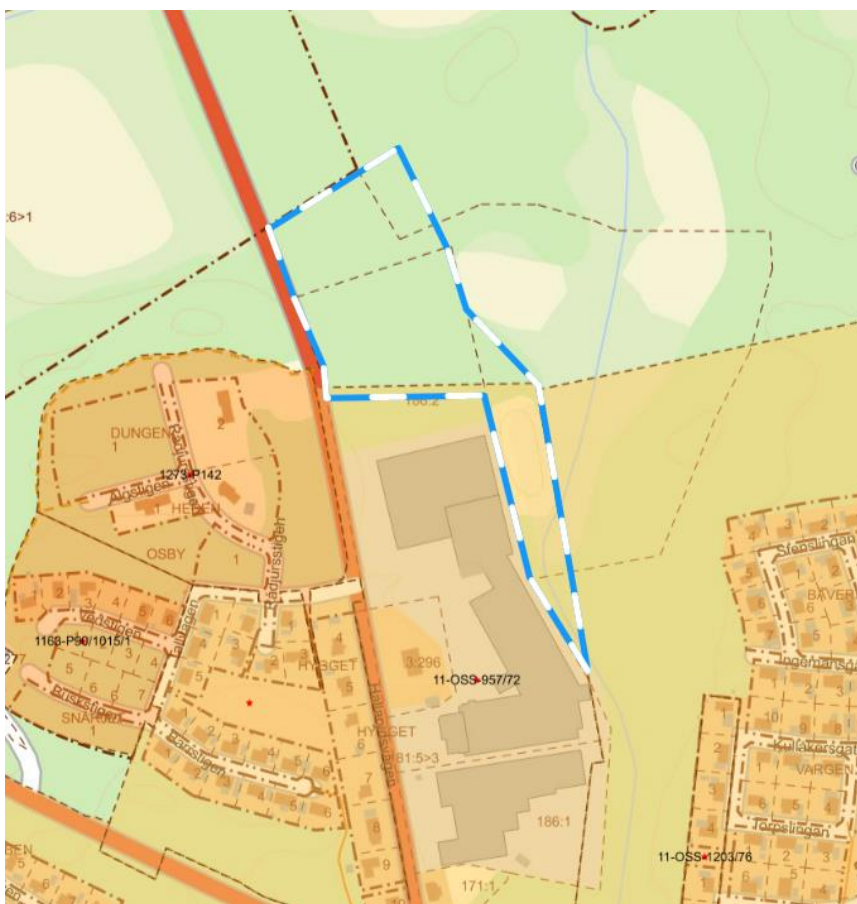
### Läge och areal

Planområdet är cirka drygt 3 hektar stort och är beläget i norra delen av Osby tätort i direkt anslutning till befintligt industriområde. Planområdet omfattar del av fastigheterna Osby 193:1, Osby 181:5 och Osby 186:2.

Planområdet gränsar i norr och i öster av skogsmark, i söder av befintlig industri och i väster av Hallarydsvägen samt natur. Ytan längst i söder inom planområdet ligger vid väg 15.



Figur 2 - Översiktsskarta med planområdets lokalisering i norra delen av Osby tätort, svart linje.



Figur 3 - Översiktsskarta med planområdets huvudsakliga avgränsning, blå-vitstreckad linje. Kartan visar var slutet på angränsande planer finns, gula ytor.

## Markägoförhållande

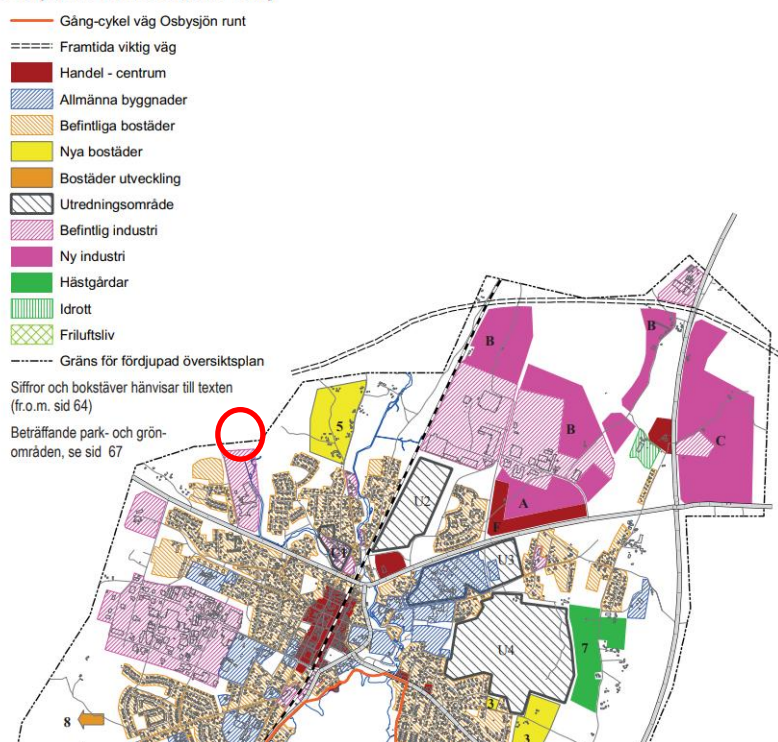
Fastigheterna Osby 193:1 och Osby 181:5 ägs av Osby kommun. Fastigheten Osby 186:2 är privatägd.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

I kommunens Översiktsplan (antagen 2010-10-15) ges ingen rekommendation för aktuellt planområde.

### Fördjupad översiktsplan Osby



Figur 4 - Utsnitt över Översiktsplanens markanvändningskarta för Osby tätort. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd cirkel.

Under rubriken *Övergripande mål och strategiska ställningstaganden* går att läsa att ”Osby kommun erbjuder ett företagsvänligt klimat med en smidig kommunal förvaltning som ger god service med hög kvalitet. Det ska vara så enkelt som möjligt att starta, etablera, driva och utveckla företag och det ska finnas en god mark- och planberedskap för verksamhetsutveckling.”

Då syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för att vidareutveckla pågående verksamhet samt att skapa en planberedskap intill befintliga verksamheter för ytterligare verksamhetsutveckling, gör kommunen bedömningen att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanens övergripande mål och strategier.



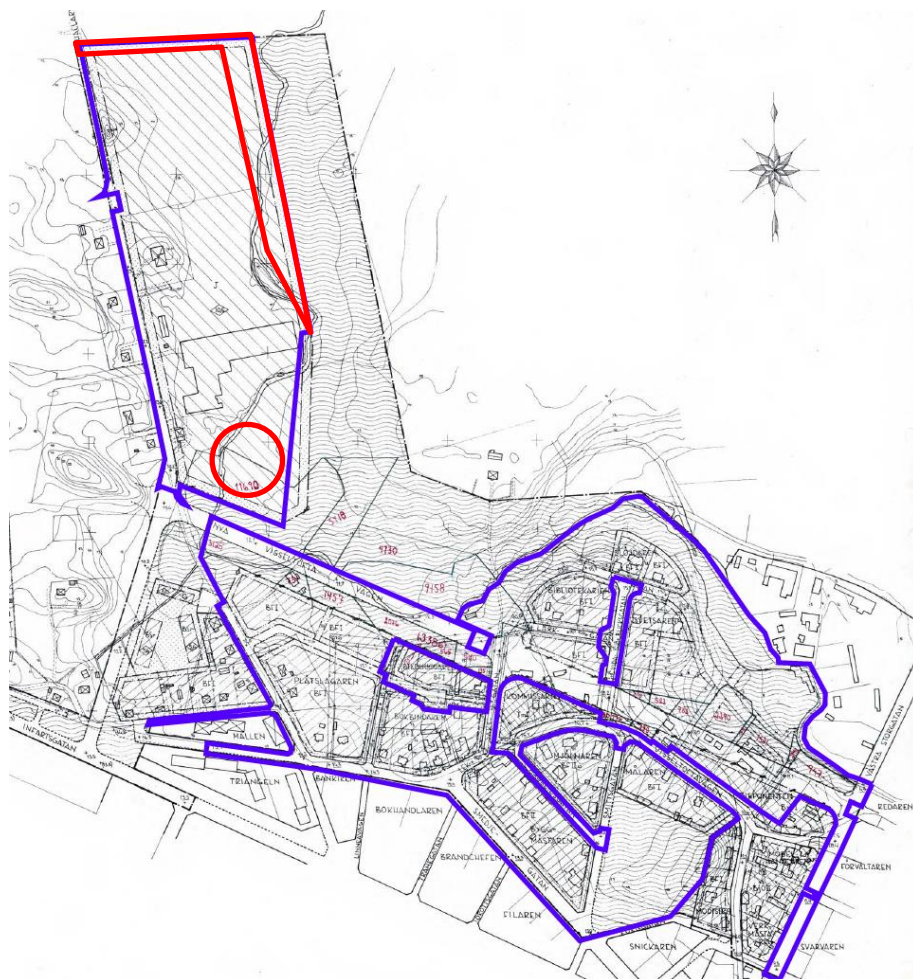
# Grönstrukturplan

Planområdet är inte utpekad i kommunens grönstrukturplan.

## Detaljplaner

Majoriteten av planområdet är inte detaljplanelagt i dagsläget.

Södra delen av planområdet omfattas av en gällande plan, Ändring och utvidgning av stadsplan för kv Svetsaren m.fl (11-OSS-957/72), laga kraft 1972-01-12, anger användningen industri med prickmark inom aktuellt planområde. Berörd yta är markerade med röd linje i följande stadsplaneutdrag.



Figur 5- Gällande plan, stadsplan för Kv Svetsaren m.fl. De delar av stadsplanen som fortfarande gäller avgränsas med blå linje. Den del av stadsplanen som berörs av planområdet avgränsas med röd linje.

# Nuläge, planförslag och konsekvenser

## Befintlig bebyggelse

### **Nuläge**

Hela planområdet är obebyggt. Största delen av planområdet utgörs idag av skogsmark och är obebyggt. I söder utgörs planområdet av skog och en torvvall med en höjd av cirka 4 meter som i gällande plan får bebyggas med industri.

Cirka 70 meter väster/sydväst om planområdet finns bostadsfastigheter bebyggda med tre enbostadshus. Bostadsbebyggelsen är väl avskilt från planområdet med cirka 60 meter natur/skog samt väg Hallarydsvägen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget föreslår byggnation av verksamheter med en byggnadshöjd på 15 meter, likt angränsande plan i söder. För att öka planens flexibilitet regleras bebyggelsen begräsningar endast med högsta nockhöjd.

Den södra kilen av planområdet planläggs som allmän platsmark natur och skydd då marken inte bedöms som lämplig för industri längre. Längs i söder läggs en yta in för hanteringen av dagvatten. Denna yta är del av planområdet men är inte sammankopplad med ytan i norr.

## Befintlig markanvändning

### **Nuläge**

Planområdet utgörs av skog i norr och torvvall i öster samt naturmark i söder. Planområdet gränsar i söder och i väster till befintlig industriverksamhet. Området har en lätt sluttning mot neråt öster. Södra delen av planområdet är i gällande plan planlagd som industriändamål som till viss del är reglerad med prickmark.

Öster om planområdet, cirka 90 meter från planområdet, går Krusån. Planområdets sydöstra hörn berörs av strandskydd men läggs in som naturmark.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget innebär att marken planläggs som kvartersmark för verksamheter, kontor och handel samt att del av gällande plan som är planlagd för industriändamål med prickmark omvandlas till de nya ändamålen och prickmarken släcks ut. I söder tas en yta med industriändamål bort i befintlig plan för att ersättas med dagvattenhantering.

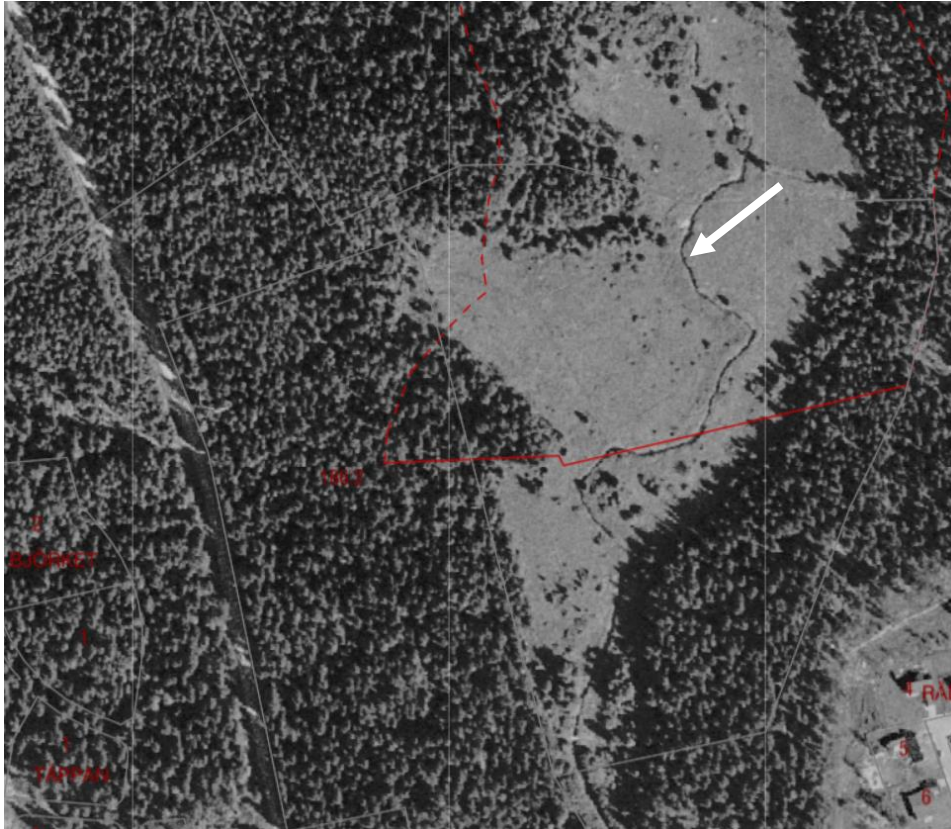
Planområdet omfattas till viss del av strandskydd.

Enligt strandskyddslinjen i kommunens GIS gäller strandskydd på en del av fastigheten 186:2

där avsikten är att fortsätta byggnationen av verksamheten. Dock är Krusån som utgör strandskydd sedan långt tidigare omgrävd och utgör inte samma sträckning längre. Krusån är idag rak jämfört med förr, då ån meandrade sig fram. Strandskyddet bedöms anpassat efter den gamla sträckningen av ån och därför inte helt korrekt. Vid en mätning från Krusån in till den västliga fastighetsgränsen av 186:2 är det cirka 95 meter. Strandskyddet föreslås därför upphävas för den marginella biten som hamnar på insidan av fastigheten och därmed det tänkta exploateringsområdet. I planförslagets östliga och södra delar läggs skydd in mot Krusån respektive natur för att skydda Krusån som ligger tätt intill verksamhetens baksida. Denna yta bakom verksamhet är planlagd som industri i gällande stadsplan, vilket in bedöms som lämpligt. För området med skydd och det rena exploateringsområdet i förslag till detaljplan, åberopas miljöbalkens 7 kapitlet 18 c § punkt 4, att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, för att upphäva strandskyddet.



Figur 6. Strandskyddet i röd linje en bit in på Osby 186:2. Krusån syns till höger i bild och går i en rak linje snett söderut för att sedan vika av mer österut.



Figur 7 - Strandskyddet syns svagt i röd linje. Krusån som syns tydligt i det svartvita flygfotot från 1975 flyter genom ängsytan.

Bestämmelse och gräns för var strandskyddet avses upphävas läggs in i förslag till detaljplan. Företaget Lekolar har sedan lång tid tillbaka bedrivit sin verksamhet i området och bedöms inte kunna flytta sin verksamhet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra inverkan på landskapsbilden. Då exploateringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse och pågående verksamhet (industri) bedöms påverkan acceptabel.

Naturområdet norr och öster om planområdet, samt bäcken öster om planområdet påverkas inte av planförslaget.

Mark, topografi och geotekniska förhållanden

### **Nuläge**

Marken består till största delen av torvmark med sakta växande skog.

Marknivån inom planområdet är flack och varierar i princip inte alls med undantag för en mindre kulle i nordväst. Enligt SGI (Sveriges geologiska institut) består marken av morän och marken bedöms som fastmark.



Figur 8 - Utdrag ur SGI jordartskarta. Blått representeras av morän och brunt av torv.

### Planförslag och konsekvenser

De geologiska förutsättningarna för byggnation av verksamheter anses som goda.

### Natur och rekreation

#### Nuläge

En enkel naturvärdesbedömning gjordes för planområdet under februari månad 2022 tillsammans med kommunekologerna. Planområdet består uteslutande av skogsmark med inslag av tall, björk och salixarter. Inga rödlistade eller skyddsvärda arter har påträffats under inventeringen av området som består av trivial skog. Planområdet används inte heller som ett rekreationsområde.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för byggnation av verksamheter. Inom aktuellt planområde återfinns idag inga höga naturvärden. Ett genomförande av planen bedöms inte ge några negativa effekter på natur- och rekreationsvärden med undantag för att en del skogsmark behöver tas bort.

# Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

## **Nuläge**

Planområdet omfattas inte av några kulturvärden.

Fornlämningar

## **Nuläge**

Planområdet omfattas inte av några fornlämningar.

## **Planförslag och konsekvenser**

Om mynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Skåne kontaktas, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

# Trafik

Gång, cykel, bil och parkering

## **Nuläge**

Planområdet gränsar i väster mot Hallarydsvägen (väg 1953) som längre söder ut ansluter till väg 15. Skyltad hastighet på Hallarydsvägen i höjd med planområdet är 70 km/h.

Det finns inga gång- eller cykelbanor längs Hallarydsvägen.

Det finns ingen parkering längs Hallarydsvägen utan parkering för befintlig verksamhet sker inom den egna fastigheten.

## **Planförslag och konsekvenser**

Trafiken från och till det nya området kommer att gå via, samt anslutas till, Hallarydsvägen som i sig ansluter till väg 15 i söder.

Befintlig tillfartsväg anses tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen och verksamheternas trafikallstring.

Parkering kommer fortsättningsvis ske inom den egna fastigheten.

Det finns tillräckligt med utrymme inom planområdet för att tillgodose tillkommande verksamhetens parkeringsbehov inom den egna fastigheten.

## Kollektivtrafik

### **Nuläge**

Närmaste kollektivtrafikförbindelse återfinns vid stationsområde cirka 1,5 km söderut.

### **Planförslag och konsekvenser**

Inga förändringar i kollektivtrafiken kommer göras.

## Service

### Offentlig och kommersiell service

#### **Nuläge**

Planområdet ligger i Osby tätorts norra del och gränsar i söder till befintlig industriverksamhet som utgör en del av kommunens kommersiella service och är en av kommunens största arbetsgivare. Inom 1-2 kilometers avstånd nås offentlig och kommersiell service.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget skapar möjlighet för befintlig verksamhet att vidareutvecklas inom användningen Z-verksamheter. Vidare skapas en planberedskap inom kommunen för ytterligare verksamheter att lokalisera sig intill befintligt verksamhetsområde.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### **Nuläge**

Fastigheten Osby 186:2 är anslutet till kommunalt VA-nät. Övriga delar av planområdet är inte anslutet till det kommunala VA-nätet.

Bedömningen är att det finns kapacitet att försörja området med kommunalt vatten och avlopp.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Delar av Lekolars verksamhet omfattas inte av verksamhetsområde för VA.

Verksamhetsområdet utökas till att omfatta hela verksamheten och det nya planområdet.

Eftersom det är en ny lager/verksamhetshall bedöms inte utbyggnaden belasta vatten- och avloppsnätet i någon stor bemärkelse.

## Dagvatten

### **Nuläge**

Fastigheten Osby 186:2 är i viss utsträckning ansluten till det kommunala dagvattennätet, för de delar som är bebyggda av fastigheten. Övriga delar av planområdet är inte anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet rinner därefter ut i recipienten som är Krusån. Stora asfaltsytor finns inom fastigheten 186:2 och vattnet leds ner i vanliga dagvattenbrunnar. En skyddsvall finns även upplagd mellan Lekolars verksamhet och Krusån i den norra, bebyggda delen av 186:2.

Inom ramen för planarbetet tas en dagvatten- och MKN-vattenutredning fram.

### **Planförslag och konsekvenser**

Dagvattnet som genereras inom, och även till viss del utanför planområdet från uppställningsytor, körytor och parkering et cetera kommer ledas till en fördröjningsyta. Denna fördröjningsyta förläggs separat i söder, utmed väg 15. Fördröjningsytan läggs in som en yta i förslag till detaljplan. Fördröjningsdammen tas till ordentligt i storlek för att hantera 100-årsregn och övriga risker för översvämning. Dagvattenledningarna kommer dras längs Hallarydsvägen ner till dagvattenytan som placeras in i förslag till detaljplan. Flera av de befintliga ledningarna i området som löper ut i Krusån dras om för att ansluta till dammen i söder. Bedömningen är att detta klart kommer förbättra vattenkvaliteten och öka skyddet ifall ett läckage av något slag sker inom fastigheten 186:2. Flera avlastningsterminaler finns här för långtradare som servar företaget med leveranser.

En MKN-utredning för vatten tas fram för att undersöka eventuella extraåtgärder och för hur vattenkvaliteten kan påverkas av planförslaget.

En lagerlokal med mycket tung trafik och närheten till Krusån gör att den redan befintliga vallen mellan ån och byggnationen förlängs för att motverka att eventuellt spill från fordon kommer ut i ån och därför minimeras de skador som kan uppstå. I huvudsak leds dagvattnet till fördröjningsdammen i söder.

El, tele, optik och uppvärmning

### **Nuläge**

Fastigheten Osby 186:2 är anslutet till befintligt eldistributionsnät som ägs av E.ON.

Det finns fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet i höjd med planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Hela planområdet kan anslutas till befintligt eldistributionsnät



## Elektronisk kommunikation

### **Nuläge**

Fastigheten Osby 186:2 är anslutet till befintligt fibernät.

### **Planförslag och konsekvenser**

Enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning. Detta finns preciserat i 3 kap. 20a § plan- och byggförordningen (PBF) hur egenskapskrav ska användas. Vidare har Boverket också tagit fram nya allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning. Det anges också i 3 kap. 20a § PBF att:

En byggnad som innehåller arbetslokaler ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att lokalerna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation. Detta säkerställs i kommande bygglovsprocess.

### **Avfall**

Avfallshantering ska ske i samråd med Ögrab, på samma vis som för befintlig bebyggelse.

## Sociala aspekter

### **Tillgänglighet**

Begreppet tillgänglighet används exempelvis för att beskriva hur väl en verksamhet, plats eller lokal fungerar för personer med funktionsnedsättning. Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler (BBR). Dessa frågor bevakas under bygglovet. Tillgänglighet handlar även om hur lätt personer tar sig till och från ett område, tillgänglighet till offentlig och kommersiell service och andra viktiga målpunkter i och kring planområdet. Planförslaget kommer innebära en ökning av biltrafik till och från planområdet och dess verksamheter. Planförslaget bidrar inte förbättrad kollektivtrafik eller utbyggda gång- och cykelbanor till och från området.

Planförslaget kommer i viss mån förändra situationen gällande handel i Osby tätort då förslaget medger verksamheter vars ändamål bidrar till arbetsplatser och småskalig handel inom ändamålet.

### **Barnperspektivet**

Aktuellt planområde ligger 1,5-2 kilometer nord/nordväst om Osby tätort i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde. Som barn betraktas alla människor under 18 år.

Planförslaget berör barn, flickor och pojkar i alla åldrar.

Planområdet och föreslagen markanvändning, Z-verksamheter, är lokaliserad till utkanten av Osby tätort i anslutning till befintligt industriområde utan övriga målpunkter för barn och unga vilket bedöms som positivt för barnperspektivet då risken att barn och unga blandas med tung trafik till och från verksamhetsområdet minskas.

### Jämställdhet

Alla ska ha lika förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola, skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Det finns ingen gång- och cykelbana längs Hallarydsvägen och Osby tätort saknat kollektiv linjetrafik. För att ta sig tryggt till och från planområdet på fler sätt än med bil behöver kommunen bygga ut gång- och cykelvägnätet och/eller införa kollektiv linjetrafik.

## Omgivningspåverkan

### Gemensamma eller motstående intressen

#### **Nuläge**

De gemensamma intressen som medföljer detaljplanen är att den nya bebyggelsen skapar möjligheter för befintlig verksamhet att utöka pågående verksamhet och på så vis vara kvar på sin nuvarande lokalisering, samt att en planberedskap skapas för nya verksamhetsetableringar. Vidare skapas möjligheterna för fler arbetstillfällen i Osby kommun vilket skulle kunna leda till att fler bosätter sig i kommunen.

De motstående intressen som medföljer detaljplanen är att de nya verksamheterna kan komma att påverka bostadsbebyggelse cirka 70 meter väster om planområdet genom visuell påverkan då byggnadshöjden tillåts till 15 meter. Även viss ökning av trafiken kan förekomma.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Att förändringar sker i och vid befintliga bebyggelsemiljöer är en naturlig samhällsutveckling i form av förtätning. Att placera bebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur är en viktig hållbarhetsaspekt eftersom infrastrukturen används mer effektivt.

Om möjligt ska ny bebyggelse placeras så att påverkan på befintlig bebyggelse minimeras. Då befintliga bostadsfastigheter är cirka 70 meter från planområdet samt avgränsas av ett 60 meter brett naturområde bedöms eventuell visuell påverkan som begränsad.

Tillkommande verksamheters eventuella omgivningsbuller får inte vara störande för närliggande bostäder och kommer att regleras via miljötillstånd. Z, verksamheter används därför i planen med begränsad omgivningspåverkan.

## Alternativ och andra ställningstaganden

### Alternativ utformning

Ansökan om upprättande av ny detaljplan avser den icke sedan tidigare planlagda delen av Osby 193:1 samt del av Osby 181:5 och Osby 186:2.

De alternativa utformningar eller lokaliseringar som valts bort har bestått i att planlägga för verksamheter på andra platser i kommunen för att möta företagets behov för att kunna utveckla verksamheten. Då det inte ses som ekonomiskt försvarbart att flytta befintlig verksamhet till annan lokalisering inom kommunen har alternativa lokaliseringar inte utretts vidare i planarbetet.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

Planförslaget berörs inte av något riksintresse.

I närheten av planområdet finns riksintresse för järnväg, Södra stambanan, för sträckan Älmhult – Hässleholm. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hallarydsvägen ansluter i söder till väg 15 som är riksintresse för väg, Tvärleden för sträckan Halmstad – Karlshamn. Tvärleden mellan Halmstad och Karlshamn är viktig för näringslivets godstransporter genom att den knyter samman tunga områden med tillverkningsindustri i västra Blekinge och Västsverige. Vägen är också viktig för lokal och regional tillgänglighet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

## Mellankommunala frågor

Planförslaget omfattar inga kommunövergripande frågor.

## Strandskydd

Vid planläggning inom strandskyddat område ska strandskyddet beaktas. Planrådets sydöstra hörn ligger cirka 9 meter från Kruseån och inom strandskyddat område. Denna del planläggs dock som natur.

### Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

### Nuläge

Planområdet ligger i anslutning till befintlig industriverksamhet. Halva fastigheten Osby 186:2 är detaljplanlagd för industriändamål, närmare befintligt vattendrag. Stor del av fastigheten är bebyggd med industri och pågående verksamhet är i behov av att utöka sin pågående verksamhet.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att strandskyddet föreslås upphävas inom planrådets östra och norra del.

Som särskilda skäl vid prövningen av upphävande av strandskyddet anges att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, för att upphäva strandskyddet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### **Nuläge**

Planområdet ligger i anslutning till befintlig industrietablering. Detaljplaneförslaget möjliggör för etablering av ändamålet verksamheter. Planområdet består idag endast av skog och orsakar ingen bullerpåverkan på omgivningen.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Inom användningen verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom användningen Industri.

Hur mycket tillkommande etableringar inom användningen verksamheter får bullra kommer att prövas och regleras i miljötillstånd. Avsikten med planförslaget är att Lekolar ska uppföra en större lagerbyggnad där i stort sett all verksamhet sker inne i hallen. Bland annat ska truckar kunna köras mellan befintlig lagerbyggnaden och den tillkommande som kopplas samman med den redan existerande.

### Föroreningar

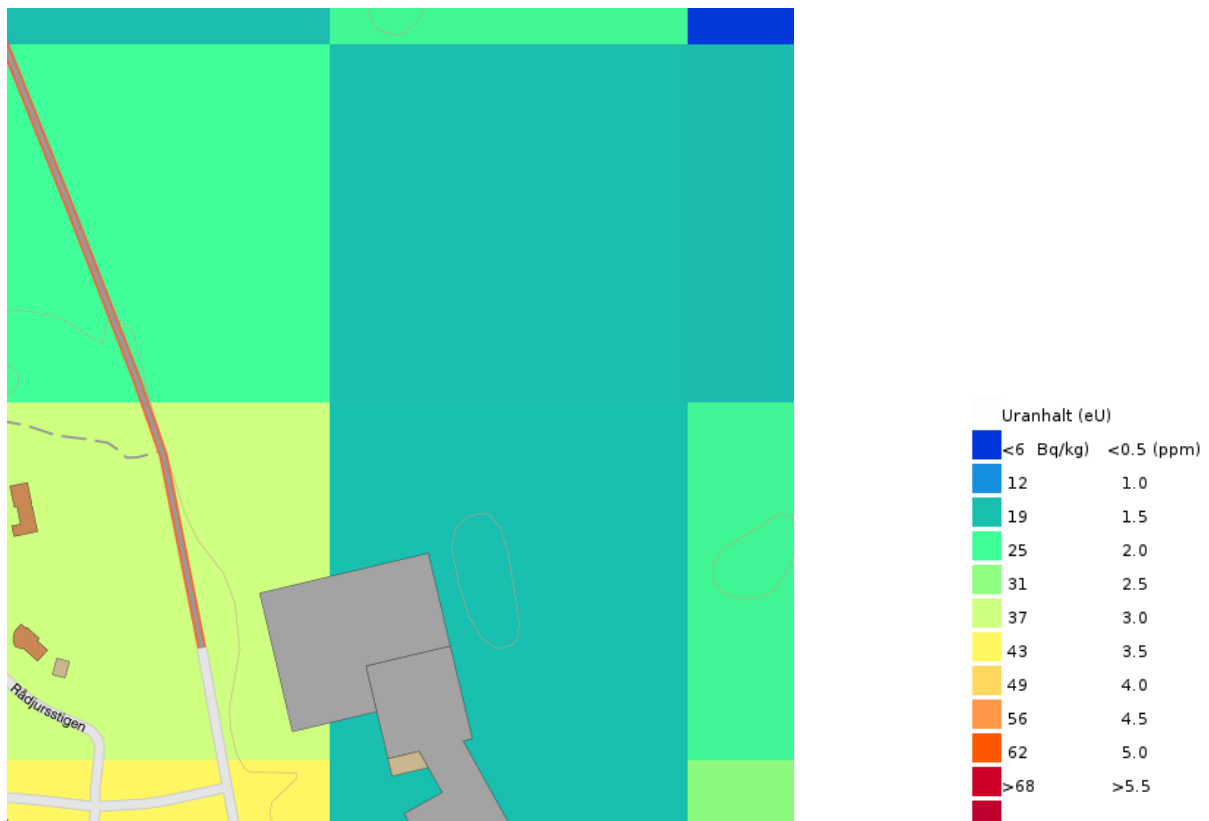
#### **Nuläge**

Planområdet utgörs av skog och är jungfrulig mark. Planområdet berörs inte av några kända markföroreningar.

### Radon

#### **Nuläge**

Enligt SGUs kartvisare över gammastrålning - uran så varierar strålningen inom planområdet mellan 1,5-3 ppm.



Figur 9 - Utdrag ur SGUs kartvisare över Gammastrålning - uran

### Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Brand, Farligt gods, m.m. (Se behovsbedömningsmallen)

### Nuläge

Hällarydsvägen löper i nord-sydlig riktning intill planområdet och ansluts till väg 15 cirka 500 meter söder om planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka trafiksäkerheten och berörs inte av transporter för farligt gods.

# Risker

Ras och skred

## **Nuläge**

Enligt SGI (Sveriges geologiska institut) består marken av morän (se redovisning under rubrik ”mark, topografi och geotekniska förhållanden”).

## **Planförslag och konsekvenser**

De geologiska förutsättningarna för byggnation av verksamheter anses som goda. En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts och risken för ras och skred bedöms som acceptabla.

Risk för högt vattenstånd

## **Nuläge**

Inom planområdet finns en höjdvariation från cirka som är nästan obefintlig (RH2000).

## **Planförslag och konsekvenser**

Risk för översvämning på grund av högt vattenstånd i Kruseån bedöms som obefintliga då skyddsvallar likt de befintliga är tänkta att placeras in. Avståndet till Krusån blir betydligt större också. Från cirka 9 meter till befintlig byggnad upp till cirka 100 meter till den tillkommande.

# Miljö kvalitetsnormer

Luft/Buller/Vattenkvalitet

## **Nuläge**

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts.

Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

## **Planförslag och konsekvenser**

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas marginellt av vägtrafik och vedeldning i närområdet.

Med tanke på planområdets läge och omkringliggande vägars relativt begränsade trafikmängder bedöms det inte finnas risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft ska överskridas.

En MKN-utredning för vatten tas fram i anslutning till planarbetet för att analysera eventuell påverkan och säkerställa att ingen negativ påverkan sker för MKN vatten. Bedömningen är att MKN-vatten kommer förbättras eftersom dagvattnet släpps ut i Krusån orenat från stora tak och asfaltsytor. Planförslaget innebär att vattnet fördröjs med en damm i södra delen av planförslaget, för att sedan släppas ut i Krusån.

## Miljömål

God bebyggd miljö

### **Nuläge**

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Planen möjliggör en utveckling av mark vilket medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet ”Säker strålmiljö”.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planen möjliggör en utökning av Osby tätort i norr samt att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Detta bedöms medföra ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur samt minska markanspråket för ytterligare system, till exempel ytterligare anslutningsväg.

## Ekosystemtjänster

### **Nuläge**

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Ekosystemtjänster definieras och indelas i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.





Ekosystemtjänster kategoriseras oftast som försörjande, reglerande, kulturella och stödjande tjänster.

Figur 10 - Illustration som visar olika typer av ekosystemtjänster indelat i fyra kategorier (Naturvårdsverket).

## Planförslag och konsekvenser

Planförslaget behandlar försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

### *Försörjande*

Genom att planera och exploatera i anslutning till redan bebyggda områden bidrar kommunen till ett resurseffektivt markutnyttjande vilket bidrar till att annan viktig mark, för exempelvis matproduktion, biologisk mångfald, med mera inte tas i anspråk.

### *Reglerande*

En omvandling av området som idag är skog till område för verksamheter främjar inte de reglerande ekosystemtjänsterna. För att minska påverkan på de reglerande ekosystemtjänsterna görs inte planområdet större än nödvändigt. En viss del industrimark i den gällande stadsplanen gör även om till natur och skydd. Tillkommande verksamhet kategoriseras inte heller som industri.

### *Kulturella*

Planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av kulturella ekosystemtjänster.

### *Stödjande*

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning inom planområdet. Idag består planområdet av skog och planförslaget möjliggör för exploatering i form av verksamheter. Planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av stödjande ekosystemtjänster.

# Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Föreslagen detaljplan möjliggör för nya verksamheter i anslutning till befintlig industri och infrastruktur i norra delen av Osby tätort. Att nytillkomna verksamheter lokas i ortens utkant intill befintlig verksamhet bedöms som positivt sett ur energihushållning.

Vid god utformning av byggnaders tak och fasad kan tekniska förutsättningar ge energihushållning utan att arkitektoniska värden påverkas. Energihushållning inom verksamheternas byggnader beaktas i kommande bygglovskede.

# Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning om betydande miljöpåverkan utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bland annat genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagna.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Undersökningen grundas på följande:

- Planförslaget leder inte till någon negativ påverkan på riksintressen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna bedöms inte komma att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom dagvattenhantering.

# Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom planområdet. Fastighetsägaren/exploatören kommer att svara för och bekosta all utbyggnad eller flytt av infrastruktur som ledningar, vägar och belysning etc. inom planområdet.

### Huvudmannaskap

Planområdet ägs av Lekolar till stora delar (Osby 186:2). Kommunen äger övriga delar av planområdet. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark et cetera). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts av VA-bolaget SBVT. Exploatören är ansvarig för kvartersmarken.

## Avtal

### Exploateringsavtal

Inga avtal ska tas fram i detta ärende mellan kommunen och exploatören då kommunen muntligen lovat exploatören att ta fram detaljplanen.

### Tekniska frågor

Tillkommande infrastruktur som krävs för det nya bygget bekostas av exploatören, såsom el, VA anslutningar etc.

# Ekonomiska frågor

## Kostnader

Kommunen svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning.

Exploatören svarar för övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren/exploatören svarar också för kostnader i form av lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation.

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Flyttningar av befintlig VA-ledning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningsanläggningars funktion ska bekostas av exploatörerna.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av vatten- och avlopp fram till respektive fastighet. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom den egna fastigheten från anvisad anslutningspunkt.

Avfallshantering sker i samråd med drift- och serviceförvaltningen.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Fastighetsägaren/exploatören ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

## Gemensamhetsanläggning

Exploatörerna svarar för utbyggnad av gata inom planområdet, samt drift och underhåll till dess att gemensamhetsanläggning inrättats för anläggningarna om detta behövs.

## Rättigheter

Det finns en ledningsrätt som går genom befintlig byggnad på grund av ett kuverterat dike. Denna ledningsrätt ses över och kan behöva dras om då den inte helt stämmer över med ledningens dragning.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmåteriförrättningar (Lekolar). Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmåteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning. Eventuellt önskas förändringar i fastighetsbildningen göras och då ansöker exploitören om detta till Lantmäteriet.

## Sammanfattande konsekvenser

Planområdet omfattas inte av några skyddsområden för djur, natur eller artskydd. Dock gränsar planområdet till utpekad våtmark med höga naturvärden i våtmarksinventeringen. Våtmarken bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då föreslagen bebyggelse avses uppföras söder om våtmarken.

Planområdet är inte utsatt för buller då det ligger i anslutning till ett fritidshusområde med inslag av permanentbostäder med begränsad trafikmängd, på en mindre lokalgata med få målpunkter, låg hastighet och som saknar genomfartstrafik då den slutar i en vändplats.

Planområdet gränsar till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Dagvatten från befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet hanteras idag genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Ledningar som idag korsar planområdet kommer att behöva förändras. Vid en större exploatering finns osäkerhet om elnätets kapacitet och en förstärkning kan bli aktuell.

# Medverkande tjänstemän

Sofia Ljungquist, planarkitekt, Metria AB

Jan Karlsson  
Mark- och exploateringschef

Ketil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA