



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Samrådshandling

Ny detaljplan för del av Osby 193:1 och del av Kvadraten 1

Dnr SBN/2020:99

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



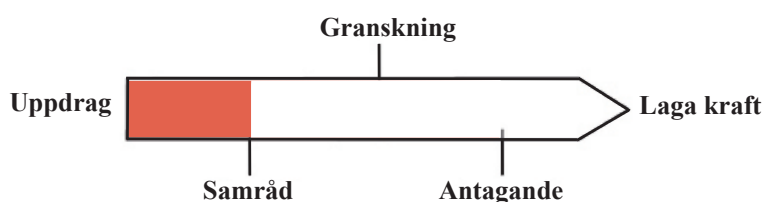
Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött.

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

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

Det aktuella planområdet har diskuterats sedan en tid och möjligheterna att etablera företag och verksamhetstomter på ytan. Planområdet är relativt begränsad i sin utsträckning och ligger i den västra delen av Osby tätort, utmed Mossvägen. Ytan är cirka 3,3 hektar stor. Avsikten är att planlägga marken med kontor, handel och verksamheter. Översiktsplanen, antagen 2010-11-29 pekar till viss del ut planområdet som befintliga bostäder. Detaljplaneförslaget har därmed inte stöd i översiktsplanen och drivs med utökad förfarande. Den del av planområdet som utgörs av Osby 193:1 har inget specificerat användningsområde i översiktsplanen.

INLEDNING

Bakgrund

Kommunen och det kommunala bostadsbolaget Osbybostäder äger mark utmed östra sidan av Mossvägen i västra industriområdet. Marken har sedan tidigare diskuterats för att möjliggöra en utökning av företagstomter.

Förfrågningar har inkommit till kommunen under möten med företagare om det finns möjlighet att utveckla marken.

I Västra industriområdet finns inga tomter som kommunen förfogar över och för att tillskapa nya byggrätter behöver mark planläggas.

Marken hänger samman och angränsar till befintliga industri och företagstomter.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätter för handel, kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Planfakta

Planområdet ligger strax i västra delen av Osby tätort, utmed Mossvägen. Marken som planläggs är cirka 3,3 hektar stor och utgör del av fastigheterna Osby 193:1 och del av Kvadraten 1. Marken är i kommunal ägo men Kvadraten 1 ägs av Osbybostäder. Delen som Osbybostäder äger köps in av kommunen. Planområdet avgränsas i norr och väst av skogsmark samt i sydlig och västlig riktning av industribebyggelse. Längs planområdets västra långsida löper Mossvägen. Marken är relativt kuperad med cirka 5 meter i höjdskillnad beroende på plats inom planområdet. Den södra delen är betydligt högre och blir längre längre norrut. Hela planområdet är skogsmark med blandskog, främst tall och björk men även med vissa inslag av rönn, asp, ek och gran. Den lägre vegetationen består främst av yngre träd, blåbärsris och ljung.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Osby som finns i kommunens översiktsplan, antagen 2010-11-29, pekar ut del av planområdet som befintliga bostäder (fastigheten Kvadraten 1). Resten av planområdet, del av Osby 193:1, har ingen angiven markanvändning i översiktsplanen. Planförslaget bedöms avvika från översiktsplanen och drivs därför med utökat förfarande.

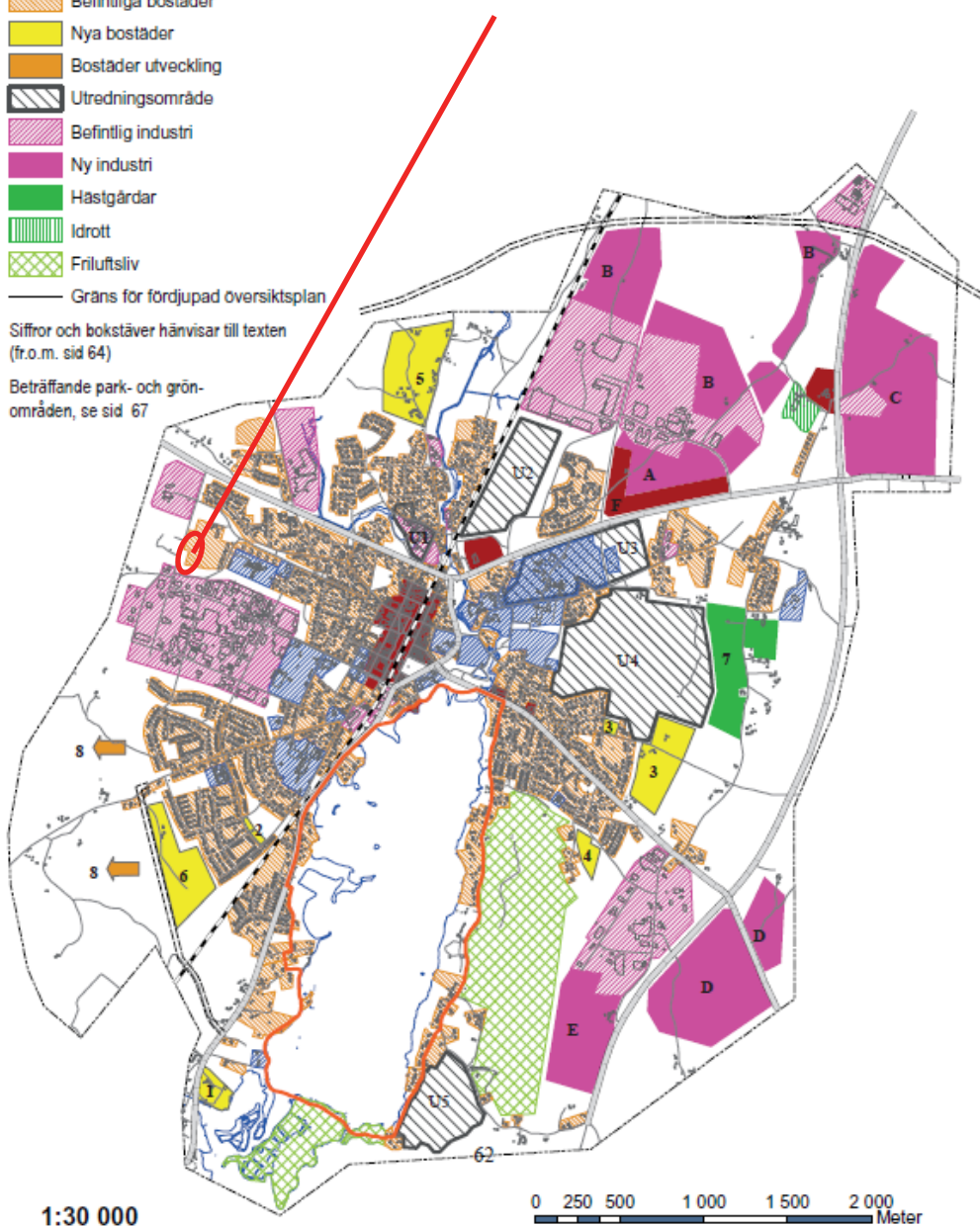
Fördjupad översiktsplan Osby

-  Gång-cykel väg Osbysjön runt
-  Framtida viktig väg
-  Handel - centrum
-  Allmänna byggnader
-  Befintliga bostäder
-  Nya bostäder
-  Bostäder utveckling
-  Utredningsområde
-  Befintlig industri
-  Ny industri
-  Hästgårdar
-  Idrott
-  Friluftsliv
-  Gräns för fördjupad översiktsplan

Siffror och bokstäver hänvisar till texten (fr.o.m. sid 64)

Beträffande park- och grönområden, se sid 67

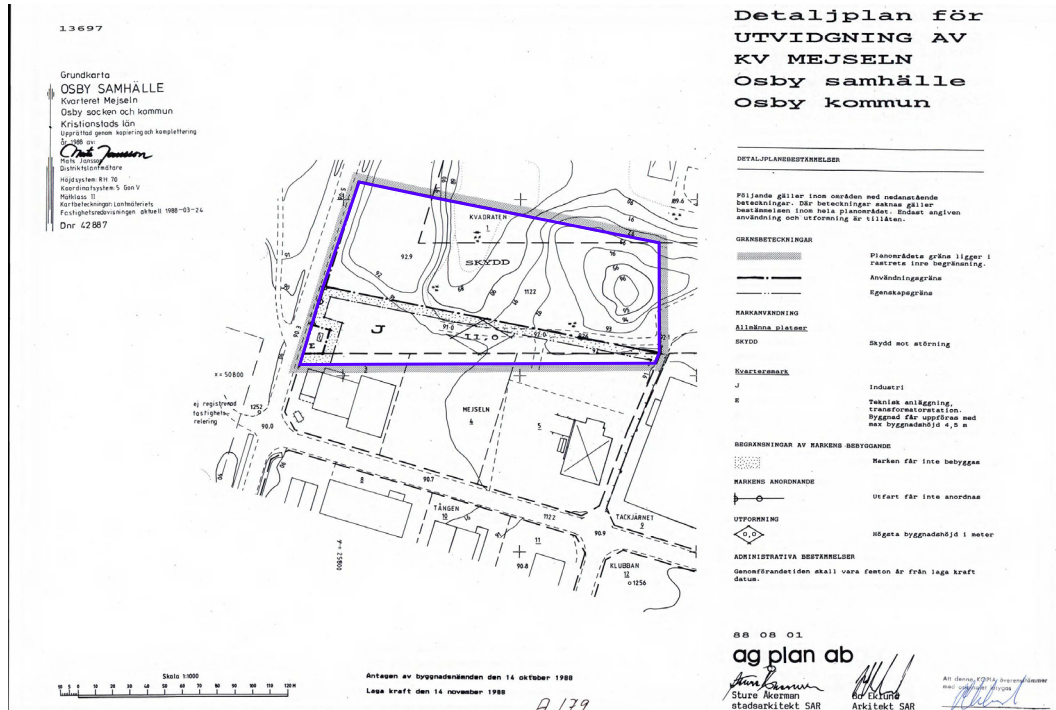
Planområdet i förhållande till den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort.



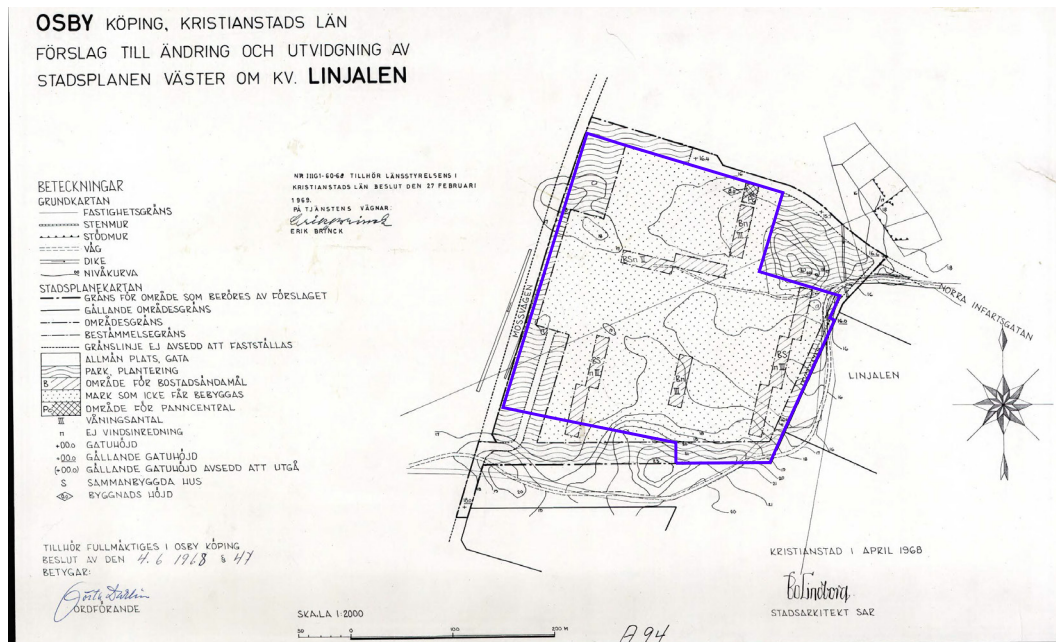
Den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort som är del av översiktsplanen.

Stadsplaner

Planförslaget berör två äldre stadsplaner, antagen 1968-06-04 för Kvadraten 1 respektive 1988-08-01 för del av Osby 193:1. Stadsplanen för Kvadraten 1 anger ett antal byggrätter för bostäder i tre våningar. Resten av av marken mellan dessa byggrätter anges som prickmark. Stadsplanen för del av Osby 193:1 anger skydd.



Stadsplanen för del av Osby 193:1 anger skydd mellan befintlig industri och Kvadraten 1.



Stadsplanen för Kvadraten 1 anger byggrätter för flerbostadshus.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönplanen antagen 2018-09-03 pekar ut planområdet som kvartersskog. Skogsmarken som omfattas i planförslaget är relativt otillgängligt utan omfattande vandringsstigar. Däremot är kvartersskogen närmare bostäderna viktig och kompletterar de större öppna gräsytor som utgör innegården för bostäderna. I detaljplaneförslaget anges kvartersskogen närmast bostäderna som natur. Den otillgängliga ytan utmed Mossvägen anges som område för handel, kontor och verksamheter i planförslaget. Planområdet är inte kategoriserat som park eller rekreationsskog.

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 en begränsad yta för handel, kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet hyser inte heller några rödlistade arter eller annan dokumenterad skyddsvärd natur.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

Planområdet utgörs av skogsmark med inslag av mestadels björk och tall men även ek och rönn. Marken är förhållandevis kuperad och faller i höjd norrut. Inga kända vattendrag eller kulverterade diken finns.

Dock är planområdet till viss del blött i de låglänta delarna.

Några dikningsföretag eller båtnadsområden finns inte.

Kommunen äger begränsat med mark i anslutning till planområdet.

Angränsande mark utgörs främst av företagstomter och Kvadraten 1 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Osbybostäder.

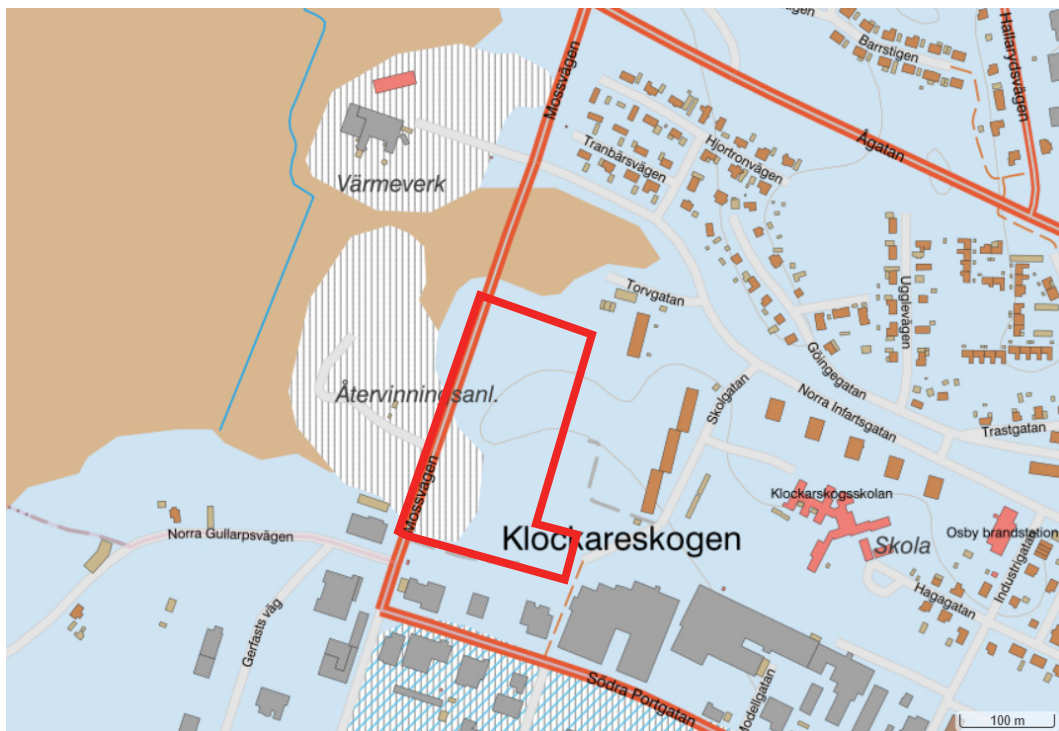
Ett flertal privata fastigheter i form av villatomter är belägna norr om planområdet. Marken som detaljplaneras påverkar inte någon privat mark.

När det gäller miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms dessa inte påverkas negativt. Dels för att detaljplanens exploateringsbara del begränsas i stor utsträckning och dels för att inga miljöstörande verksamheter förelås. Tillkommande VA ansluts till kommunens befintliga VA-system som finns utmed Mossvägen. Planområdet läggs till som verksamhetsområdet för VA.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet främst av morän vilket ger förhållandevis goda grundläggningsförutsättningar. Morän illustreras i blått och torv i brunt. Ett torvområde sträcker sig över Mossvägen precis norr om planområdet. Avgränsningen är till viss del gjord för att undvika att planområdet omfattar torvmark.

I den södra delen av planområdet är marken markerad med vitgrått vilket betecknas som fyllning enligt SGU.



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

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga dokumenterade eller kända forn- och kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet eller i dess närområde enligt kommunens geografiska informationsystem, kopplat till Riksantikvarieämbetets fornsök.

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

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns inga byggnader inom planerat planområde.

Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet företagsomter och till viss del bostadsfastigheter. Detaljplanen bedöms vara av vikt för utvecklingen och förtätningen av befintligt kontors och företagsområde.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Utmed planområdets västra långsida löper Mossvägen som förbinder befintligt företagsområde med väg 15. Enligt den trafikmätning kommunen har för Mossvägen ligger veckomedeldygnstrafiken på 1000-2000 fordon. Trafiken i och till området bedöms öka i mindre skala genom planläggningen. Ut- och infart till planområdet anordnas från Mossvägen.

Inom planområdet ska det vara möjligt att ta sig till ny transformatorstation med tungt fordon. Parkering löses inom detaljplanområdet vid varje enskild fastighet som tillskapas. Möjlighet till gång och cykelbana till planområdet finns inte. Gatorna i området är generellt sett breda och kan användas för cykling utmed väggrenen.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras så att den kan brukas för verksamheter och företag, samtidigt som områdets kvalitéer behöver bevaras i så stor omfattning som möjligt. Ett större naturområde läggs därför in i detaljplaneförslaget. Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Befintligt ledningsystem kopplas på och används.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns framtaget till planområdet i form av el, vatten och avlopp. Dagvattnet hanteras genom befintliga och nya brunnar och kopplas på det befintliga nätet. Övriga delar av planområdet som utgör en majoritet av planområdets yta anläggs som natur och bidrar till infiltrationen av dagvattnet. Även vid kraftiga skyfall, nu och i framtiden, ska dagvattnet hanteras på ett lämpligt vis. Bedömningen är att den naturliga infiltrationen tillsammans med kommunens befintliga nät är tillräckligt vid kraftiga skyfall.

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. Avfallshanteringen löses inom planområdet. Kommunikationen med E.ON är viktig för att på ett lämpligt vis säkra elförsörjningen till kommande bebyggelse.

Ingen flytt av ledningar eller transformatorstation behövs vid detaljplanens genomförande. Inga enskilda fastighetsägare kommer belastas av en transformatorstation för ett allmänt ändamål. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 15 meter.

Markavvattningsföretag

Inget båtnadsområde löper genom planområdet eller i anslutning till det.

Hälsa och säkerhet

Den viktigaste vägen i anslutning till planområdet är Mossvägen med hastighetsbegränsning 60 km/h.

Mossvägen har förhållandevis låg belastning enligt kommunens mätning (1000-2000 fordon i veckomedeldygnstrafik). Enbart verksamheter utan stadigvarande vistelse planeras i form av verksamhetsetableringar.

Det aktuella planområdet har aldrig ianspråktagits för någon tidigare bebyggelse och ligger inte heller i närheten av någon större koncentration av bebyggelse. Eftersom en del av planområdet avses hårdgöras i form av tomtmark för verksamheter används det befintliga kommunala VA-systemet. MKN för vatten bedöms inte påverkas negativt eftersom en begränsad yta med verksamheter med kontor och handel.

Barn i planeringen

I detaljplaneförslaget har hänsyn till barn försökt att tas genom att avgränsningen av planområdet inte gjorts större än vad som bedöms rimligt. Hushållning med mark- och vattenresurser för kommande generationer bedöms därför ha beaktats på ett skäligt sätt. Ingen industri planeras som kan påverka barns hälsa. Området som planeras används inte heller till någon rekreation eller som naturlig lekplats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Lämpliga tomterna kommer styckas av från fastigheterna Kvadraten 1 och Osby 193:1 som planområdet utgör. Ansökan om avstyckning inom skickas in till Lantmäteriet.

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

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första halvåret 2021.

Ansvarsfördelning/Huvudmannskap

Marken ägs av Osby kommun och det kommunala bostadsbolaget Osbybostäder. Den del som ägs av bostadsbolaget köps av kommunen. Framtida byggare är ansvarig för genomförandet av byggnation inom kvartersmark. Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad och skötseln av gator, park- och naturmark m.m. Kommunen är huvudman för VA-verksamheten och dagvattenhanteringen inom området. Driften och utbyggnaden sköts av det kommunala driftbolaget SBVT.

Avtal

Inga avtal bedöms behöva upprättas

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det är fastighetsägaren (kommunen) som ansöker om en lantmäteriförrättning. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

Avstyckning till tomter inom planområdet sker när förslag till detaljplan vunnit laga kraft.

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 lantmåteriförrättning 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 och tas fram av kommunen. Kostnad för planarbetet tas ut vid markförsäljning av tomter. Anslutningsavgift till VA-nätet tas ut av exploitören (kommunen).

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, 2020-10-14

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA