Kommunstyrelsen

Tid: Måndag den 14 december 2020, klockan 18:00

Plats: Sammanträdesrum Osby och via Microsoft teams

Ärende

1 Upprop och protokollets justering

2 Godkännande av dagordning

3 Detaljplan Castor 17 och del av Osby 194:1, samt Castor 13

4 Finansiering av LSS-boende på Ängdalen

Niklas Larsson
Ordförande

Robin Skoglund
Sekreterare

Besöksadress Västra Storgatan 35
Postadress
Kommunstyrelseförvaltningen
283 80 Osby

Telefon 0479-52 80 00 vx
Fax 0479-52 82 97
E-post kommun@osby.se

Hemsida www.osby.se
Organisationsnr 212000-0902

PlusGiro 11 16 61-5
Bankgiro 281-6809

3

§ 116

Ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1, samt Castor 13

SBN/2019:238 214

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Förslag till kommunstyrelsen
Förslag till kommunfullmäktige

- Ny detaljplan för Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13, antas.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet berör barn. Förslag till detaljplan utformas för att ta hänsyn till barn i det offentliga rummet genom goda tillgångar till cykel- och gångstråk, en naturnära miljö och nya bostäder. Området är till viss del avgränsat utifrån att det ska vara möjligt att ta sig fram utan tillgång till på ett säkert sätt. Flera trafikseparerade gångvägar finns både söder och norr om planområdet (b.la. genom en gång och cykelbro över väg 15). Närhet till förskola och utbildning kommer finnas cirka 150 meter från planområdet där en ny förskola byggs som bidrar till att knyta ihop området.

Sammanfattning av ärendet

Den aktuella marken är belägen i den östra delen av Osby tätort och ligger i anslutning till villabebyggelse, mellan Ängsgårdens förskola och äldreboendet Lindhem. Planförslaget innebär att planera för bostäder. Fullmäktigeberedningen anger att naturbruksområdets tillkommande bostäder ska harmonisera med befintlig bebyggelse i området.
Enligt gällande översiktsplan för Osby kommun (antagen av fullmäktige 2010-11-29) pekas stora delar av naturbruksområdet ut som utredningsområde, U3. Översiktsplanen beskriver att området kan förtätas med kommunala verksamheter eller bostäder.
Även dagvattenledningarna som går genom området tas upp i översiktsplanen samt de föroreningar och ojämna flöden som de orsakar i Osbysjön. Dessa är inlagda som
U-områden i förslag till detaljplan. Gällande stadsplan, fastställd 1975-07-29, anger allmänt ändamål för det aktuella planområdet. Det innebär att stadsplanen behöver göras om till bostäder för den aktuella delen. Allmänt ändamål medger enbart kommunala, statliga och offentliga inrättningar.
2019-06-10 beslutade kommunfullmäktige att dokumentet "Naturbruksområdets framtida gestaltning" från 2019-05-21, från fullmäktigeberedningen för naturbruksområdet, antas. I dokumentet förordas bostäder i det aktuella området.

Planförslaget skickas på nytt för antagande för att säkerställa ett antagande efter att Länsstyrelsen fortsatt har synpunkter på planens utformning. Dessa synpunkter har att göra med översvämningsrisken Länsstyrelsen menar finns i området.
Mindre tekniska ändringar kan behöva göras under processens gång.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse "Förslag till ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13", daterad 2020-11-05, från planarkitekt Kettil Svensson och förvaltningschef Mathias Karlsson.

Planbestämmelse "Detaljplan för del av Castor 17 och Osby 194:1 samt Castor 13", upprättad 2019-10-22, från planarkitekt Kettil Svensson och förvaltningschef Mathias Karlsson.

Granskningsutlåtande "Ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13", daterad 2020-05-12, från planarkitekt Kettil Svensson och förvaltningschef Mathias Karlsson.

Plan- och genomförandebeskrivning "Ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13", daterad 2020-11-05, från planarkitekt Kettil Svensson och förvaltningschef Mathias Karlsson.

Fastighetsförteckning till ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1, daterad 2019-10-16, från GIS-ingenjör Zlatko Abazagic.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

OSBY KOMMUN

Ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13

Osby tätort, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på granskning under tiden 2020-03-04 – 2020-03-24 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-02-19.

Förslag till detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare.
Under granskningstiden har detaljplan funnits tillgänglig på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens, Lantmäteriets och Trafikverkets yttranden är återgivna i sin helhet. De yttranden som inkommit därutöver har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns att tillgå på kommunhuset, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2020-03-25	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2020-03-23	med synpunkter
Trafikverket, 2020-03-16	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2020-03-24	med synpunkter
E.ON, 2020-03-17	med synpunkter
SBVT, 2020-03-17	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2020-03-25 följande:

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planområdet är i stort sett helt flackt utan några större höjdvariationer och omfattar drygt 4 hektar. Största delen av ytan är öppna gräsytor utan någon större växtlighet.
Enligt den fördjupade översiktsplanen som finns i översiktsplanen (antagen 2010-11-29) pekas befintligt Naturbruksområde ut som både ”utredningsområdet”, U3, samt ”allmänna byggnader” (Osby kommun 2010, sid 62). Översiktsplanen redogör för att använda ytorna till kommunal utbildningsverksamhet eller bostäder. De stora dagvattenledningarna som genomkorsar planområdet tas upp samt dagvattendamm för dagvattenhantering. Kommunen bedömer att förslag till detaljplan med bland annat bostäder stämmer väl överens med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen. Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, buller och markföroreningar. Nu aktuella planhandlingar hanterar delvis de lämnade synpunkterna.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen framförde i samrådet synpunkter angående att det finns skäl att anta att sannolikheten är stor för att planområdet kan komma att översvämmas, detta framförallt mot bakgrund av att stora delar av planområdet ligger inom ett båtnadsområde för dikningsföretag samt att planområdet ligger i ett stråk av lågpunkter (från norr om planområdet och vidare ner mot Driveån och Osbysjön). Sedan samrådet har kommunen utökat området med prickmark, alltså område som inte får bebyggas, samt för in en yta för fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken för bostäder. Kommunen har också utvecklat sina resonemang och sin bedömning i planbeskrivningen.
Länsstyrelsen menar att kommunen inför antagande av detaljplanen måste tydliggöra hur ansvarsfrågan för dagvattenhanteringen är tänkt att se ut. Under rubriken *Genomförande* i plan- och genomförandebeskrivningen framgår det att kommunen är huvudman för VA-verksamheten, samt att driften och utbygganden sköts av det kommunala driftbolaget SBVT. Samtidigt är plankartan reglerad så att yta av fördröjning av dagvatten är placerad på kvartersmark för bostäder, samt att den yta där kommunen enligt handlingarna avser att avkulvertera och öppna upp befintlig dagvattenledning också ligger inom kvartersmark för bostäder. Länsstyrelsen bekräftar att det behövs ytor för dagvattenhanteringen för att marken ska bli lämplig för sitt ändamål. Länsstyrelsen förordar att det sker på allmän plats med kommunen som huvudman.

Om kommunen väljer att fortsatt hantera dagvattnet inom kvartersmark är det lämpligare med en reglering enligt 4 kap. 14 § PBL och att gemensamhetsanläggning bildas. Länsstyrelsen bedömer att miljökvalitetsnormer för vatten kan följas/klaras om ytan för dagvattenhantering och genomförandet säkerställs.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen framförde i samrådet att planhandlingarna behövde kompletteras i fråga om bullersituationen. Länsstyrelsen efterlyser fortsatt kommunens bedömning av eventuellt buller från vägtrafik. I planbeskrivningen redovisas en bullerutredningskarta, enligt denna berörs inte planområdet. Samtidigt har kommunen sedan samrådet infört markanvändningen allmän plats – skydd i den norra delen av planområdet med preciseringen bullervall, Länsstyrelsen kan inte utläsa av planbeskrivningen vad som föranleder behovet av vallen.
Länsstyrelsen menar att kommunen inför ett antagande av detaljplanen behöver klargöra hur bullersituationen inom planområdet ser ut:
Kommunen måste visa hur bullersituationen för området ser ut. Planbeskrivningen ska enligt 4 kap. 33 a PBL innehålla en redovisning av beräknade värden från omgivningsbuller *om* det inte anses obehövligt. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och uteplats.
Kommunen måste tydliggöra sin bedömning av om den bullerutredning som bullerutredningskartan är hämtad ifrån är möjlig att använda i den nu aktuella planen, bla. genom att tydliggöra vilka bullerkällor som ingått i bullerutredningen, samt att ta ställning till om de ingångsvärden som använts för att beräkna bullret fortfarande är aktuella att använda idag.
-Kommunen måste tydliggöra om det utifrån bullersituationen behövs åtgärder, t.ex. i form av bullervall, för att det ska vara möjligt att klara gällande riktvärden för trafikbuller.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Länsstyrelsen lämnade i samrådet rådgivning gällande arkeologi. Av rådgivningen framgick att Länsstyrelsen eventuellt skulle kunna komma att ställa krav på att arkeologisk utredning ska genomföras. Länsstyrelsen rådde därför kommunen att samråda med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet i frågan. Det framgår varken av plan- och genomförandebeskrivnigen eller av samrådsredogörelsen om något sådant samråd skett. Om sådant samråd inte skett råder Länsstyrelsen kommunen att genomföra det innan planen tas till antagande, för att säkerställa att planen blir genomförbar.

Råd om planteknik

Länsstyrelsen vill påminna om att om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt ska kommunen låta granska förslaget igen, enligt 4 kap. 25 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan ytterligare kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Kommentar: Plankartan ändras gällande prickmarken och ytan för dagvattenhantering enligt Länsstyrelsens yttrande om kvartersmark kontra allmän plats. Förtydligande görs om huvudmannaskapet i plan- och genomförandebeskrivningen.

Gällande ljudmiljön har en bullerrapport tagits fram (av Tyréns) och som biläggs planhandlingarna. Rapporten visar att ljudnivåerna inte kräver någon åtgärd i detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats (enligt 4 kap. 33 a PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden från omgivningsbuller) med ett resonemang utifrån rapporten samt med en analyskarta från rapporten över bullervärdena vid planområdet. Ett resonemang om ljudmiljön för uteplats har kompletterats i plan- och genomförandebeskrivningen, främst på sidan 13.

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2020-03-23 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-02-11) har följande noterats:

Plankarta med bestämmelser
Bestämmelsen om fördröjning är i plankartan belägen inom område för bostadsändamål (B) men bland planbestämmelserna så står den under rubriken Utformning av allmän plats. Bestämmelse om genomförandetid bör förtydligas från när den börjar löpa.

Genomförandebeskrivning
Gällande allmänna anläggningar som exempelvis transformatorstationer så torde det inte vara helt förenligt med planen att sådan ska i anspråkstaga mark planlagd för bostadsändamål. Så som det uttrycks i planbeskrivningen, att transformatorstationer inte ska belasta privata fastigheter, kan tolkas som att de i sådana fall placeras inom allmän plats. Om så inte är fallet är det inte säkert att ledningsrätt för transformatorstation skulle upplåtas inom kvartersmarken förutom inom u-område.
Gällande stycket om ledningsrätt på sidan 16 vill Lantmäteriet påpeka att förrättningskostnad i princip *alltid* debiteras. Enligt styckets sista mening kan det tolkas som att förrättningskostnad *kan* bli aktuellt, men så är inte fallet när ansökan inkommit till myndigheten. Detsamma gäller för stycket under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sidan 15.

Grundkarta
Teckenförklaring till grundkartan saknas. För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader.

Kommentar: Gällande genomförandetiden är det angivet i planbeskrivningen att den börja från dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Ändring görs av fördröjningsdammen. Komplettering görs om förrättningskostnaderna.

Trafikverket meddelar i yttrande 2020-03-16 följande:
Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i Osby.
Trafikverket har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

Kommentar: Ingen

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2020-03-24 följande:

1. Bestämmelse om exploateringsgrad saknas även i granskningsunderlaget.
2. Genomförandetiden har förlängts från 5 till 15 år.
3. Detaljplanen har nu ändrats och tar nu hänsyn till eventuella störningar från norr genom anläggande av bullervall.
4. Marken där bostäderna/bostadstomterna ska placeras ska uppfylla kravet på känslig markanvändning enligt Naturvårdverkets generella riktvärden för förorenad mark (2008-10-28)

Kommentar: De generella riktvärdena för förorenad mark har tillhandahållits från miljö- och bygg.

E.ON meddelar i yttrande 2020-03-17 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON noterar kommunens kommentarer i planbeskrivningen om att transformatorstationen (OBY-102) kan eventuellt behövas flyttas. E.ON har för avsikt att bibehålla transformatorstationen. Innan planen antas måste avtal tecknas som både reglerar kostnadsfördelning samt den nya placeringen för stationen.
I annat fall hemställer E.ON att ett 6x6 meter E_1-område läggs ut i plankartan, för vår befintliga transformatorstation. Samt även hemställer vi om att mellanspänningskablarna som går fram till stationen skyddas med ett 4 meter brett u-område.Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Om parkeringsplatser ska anläggas i närheten av transformatorstation så får inte parkeringens utformning utformas på så sätt att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen,E.ON noterar u-områdena från norr till söder som är utlagt på plankartan. Dock bör u-området justeras efter inmätningen som har skett så att u-området är 4 meter med kabeln som mittlinje. Under förutsättning att man ta hänsyn till ovan så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Eftersom befintlig transformator och kabel eventuellt kan behöva flyttas avses inte någon teknisk anläggning ritas in eller att U-området utökas.
I plan- och genomförandebeskrivningen noteras att exploatören står för kostnaderna vid flytt av ledning etc.

SBVT meddelar i yttrande 2020-03-17 följande:

- I plan och genomförandebeskrivningen omnämns dagvattenlösningar såsom fördröjningsyta, sedimenteringsdamm, sedimenteringsyta och sedimenteringsbädd. Det bör klargöras om det avser en och samma lösning eller om det är exempel på lösningar.

- På sida 12 och 13 i genomförandebeskrivningen omnämns en dagvattenlösning där delar av dagvattenledningarna kommer att grävas ut, avkulverteras och att en sedimenteringsyta kommer att tillskapas. I texten omnämns Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT) och att driftbolaget även bedömt detta som den lämpligaste lösningen. SBVT vill lyfta fram att denna lösning enbart har diskuterats och har därmed inte säkerställts genom inmätning eller på något annat sätt projekterats. Därav kan SBVT inte ännu förorda denna lösning.

  Förutsättningarna för en sedimenteringsdamm är beroende av bland annat höjderna och markområdet i sin helhet. Avkulvertering med sedimenteringsdamm bör istället ses som ett av flera förslag på en dagvattenlösning för området och det bör utredas närmare inför ett eventuellt genomförande.

- Som SBVT tidigare har yttrat sig om 2019-12-19 så bör dagvattenhanteringen ses över för detta och närliggande område sett till sin helhet.

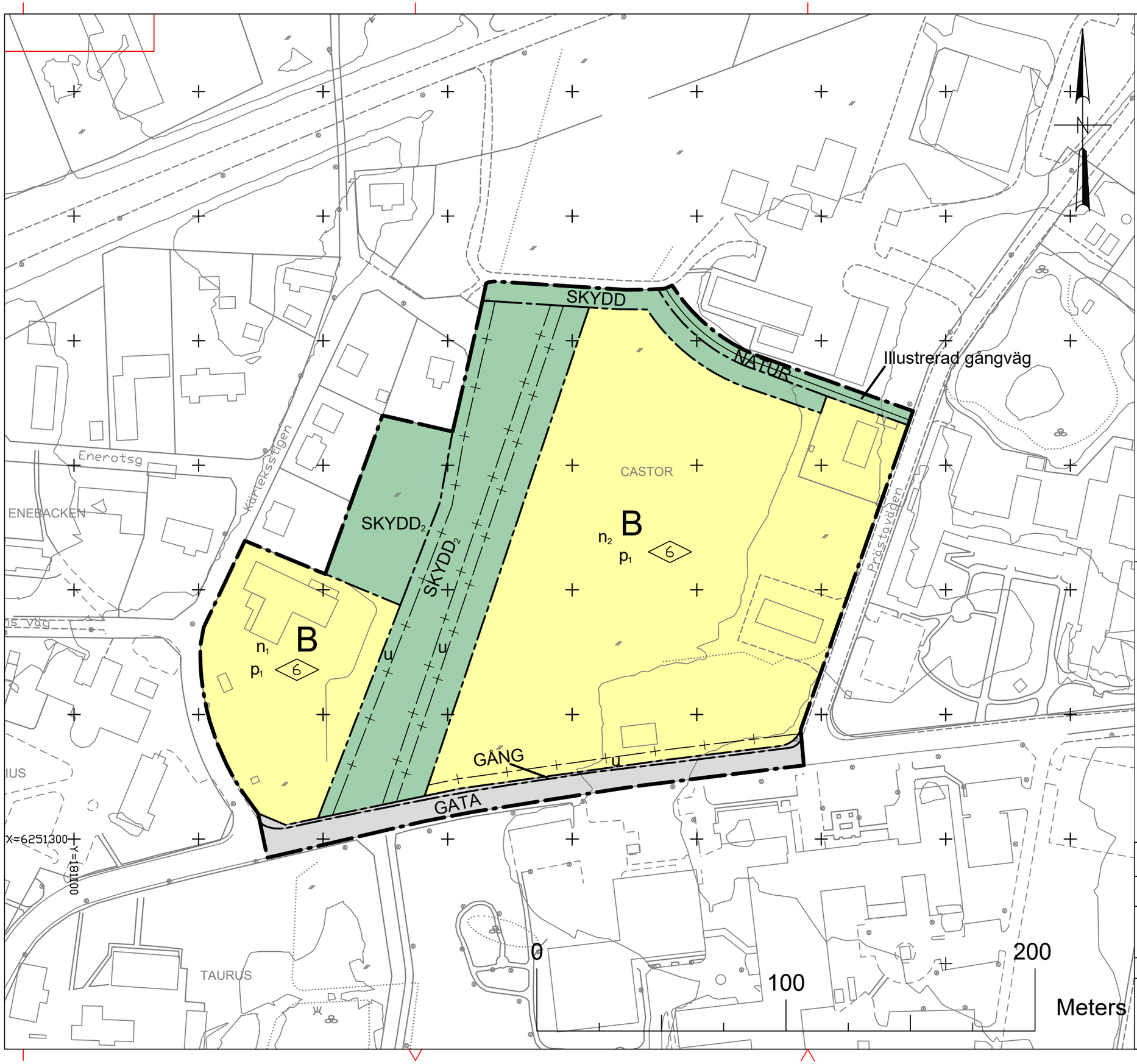
  Precis som det skrivs i detaljplanen är dagvattenledningen äldre och inte helt tät. Detta medför en stor osäkerhet kring dagvattenledningens kapacitet för området. Inför planeringen av dagvattenhanteringen bör även omkringliggande områdens inverkan på dagvattenledningen beaktas. Skåne Blekinge Vattentjänst rekommenderar att dagvattenledningens kapacitet utreds och att det görs upp en plan med en helhetslösning för dagvattenhanteringen. Dagvattenlösningen bör omfatta även intilliggande områden, både planerade och befintliga.

Kommentar: Benämningarna på fördröjningsytan görs enhetliga i plan- och genomförandebeskrivningen. Gällande dagvattenlösningen behöver en närmare mätning m.m. göras. I detaljplanen är det enbart fördröjningsytan som är reserverad till att hantera dagvattnet. I övrigt styr inte detaljplanen någon exakt lösning, bortsett från att det inte är möjligt att bygga i området närmst ledningsstråket där prickmarken finns.

Samhällsbyggnad i Osby, 2020-05-12

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
NATUR	Naturområde
SKYDD	Skydd
SKYDD$_2$	Översvämningsyta

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

6 — Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p_1 — Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 — Markens höjd över nollplanet ska minst vara +75,5 meter vid ny bebyggelse, 4 kap. 10 §

n_2 — Markens höjd över nollplanet ska minst vara +76 meter vid ny bebyggelse, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

u — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Till planen hör:
Plan- och genomförandebeskrivning, granskningsredogörelse
bullerutredning och fastighetsförteckning

Detaljplan för del av Castor 17 och Osby 194:1 samt Castor 13

Antagandehandling

Koordinatsystem: Sweref 99 13 30

Osby kommun. Skala 1:1500

Upprättad 2019-10-22. Grundkarta inmätt 2019-10-15.

	Beslutsdatum	Instans
Antagande		KF
Laga kraft		

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Zlatko Abazagic, 0479-52 83 84
zlatko.abazagic@osby.se

Datum
2020-03-09

Dnr SBN/2019:238

Fastighetsförteckning till ny detaljplan för del av Castor 17, del av Osby 194:1 samt Castor 13

Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
CASTOR 13		
	Billing, Ebba Maria Cecilia Prästavägen 7 283 42 Osby	*Lagfaren ägare*
	Lindholm, Bengt Anders Prästavägen 7 283 42 Osby	
CASTOR 17		
	Osby Kommun 283 80 Osby	*Lagfaren ägare*
OSBY 194:1		
	Osby Kommun 283 80 Osby	*Lagfaren ägare*

Belastande rättigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning:	Ägare/Innehavare, adress:	Akt, ändamål, övrigt:
CASTOR 17		
Belastas av		
		Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 11-OSS-1258/77.1
Till förmån för		
	OSBY KOMMUN	*Ledningshavare*

Fastigheter utom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
CASTOR 1		
	Aljanadi, Waleed Kärleksstigen 8 283 42 Osby	*Lagfaren ägare*
	Alkoumi, Hiam Kärleksstigen 8 283 42 Osby	
CASTOR 2		
	Karlsson, Sven Anders Tomas Kärleksstigen 6 283 42 Osby	*Lagfaren ägare*
	Nilsson, Anne-Marina Carola Kärleksstigen 6 283 42 Osby	
CASTOR 3		
	Johnsson, Kjell Verner Kärleksstigen 4 283 42 Osby	*Lagfaren ägare*
CASTOR 12		
	Olsson, Kim Arne Christian Kärleksstigen 14 283 42 Osby	*Lagfaren ägare*
CASTOR 15		
	Lindsköld, Emanuel Lennart Kärleksstigen 10 283 42 Osby	*Lagfaren ägare*
	Lindsköld, Ida Suzan Kärleksstigen 10 283 42 Osby	
CASTOR 16		
	Osby Kommun 283 80 Osby	*Lagfaren ägare*
ENEBACKEN 10		
	Mattsson, Martin Ronnie Tobias Östra Kalhult 2061 283 91 Osby	*Lagfaren ägare*
SIRIUS 3		
	Osby Kommun 283 80 Osby	*Lagfaren ägare*
TAURUS 1		
	Osby Kommun 283 80 Osby	*Lagfaren ägare*

Zlatko Abazagic

Zlatko Abazagic
GIS-ingenjör

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13

Dnr SBN/2019:238

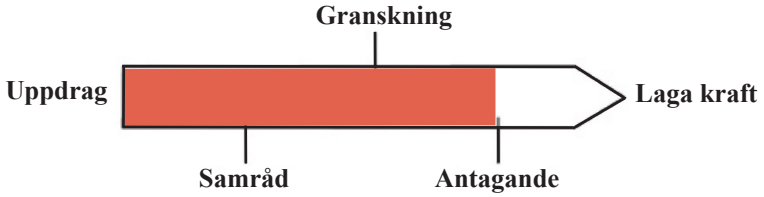
Osby tätort
Osby kommun
Skåne län

Ungefärlig avgränsning i rött av planområdet, del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13.

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 Kettil Svensson
Telefon: 0709 318 376
kettil.svensson@osby.se



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

HANDLINGAR
Plankarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningsutlåtande
Fastighetsägarförteckning
Bullerutredning

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) 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

Under både 2018 och 2019 har framtida markanvändning för det så kallade naturbruksområdet diskuterats. Tidigare låg ett naturbruksgymnasium som nyligen lades ner vilket skapar förutsättningar för andra markanvändningar i området. Planområdet är relativt begränsat till sin yta och ligger precis söder om väg 15. Ytan är drygt 4 hektar stor. Avsikten är att använda platsen till markbostäder, såsom radhus, parhus och även villatomter. Översiktsplanen pekar ut området som U3, det vill säga utredningsområdet. Översiktsplanen redogör för att plats kan användas både som kommunal utbildningsverksamhet eller bostäder. Förslag till detaljplan avser att skapa flexibilitet och förutsättningar att göra tomter i varierande storlek och upplåtelseformer.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan ett antal år tillbaka har naturbruksområdets framtida markanvändning diskuterats mer konkret. Det tidigare naturbruksgymnasiet har avslutat sin verksamhet och en fullmäktigeberedning tillsattes. Politiker och berörda tjänstemän har genomfört medborgardialog och samtal för att få in förslag från medborgarna vad platsen kan användas till. Olika förslag har skissatsfram för de olika delarna i området. Den huvudsakliga användningen för marken avser bli bostäder och natur/rekreationsområde.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

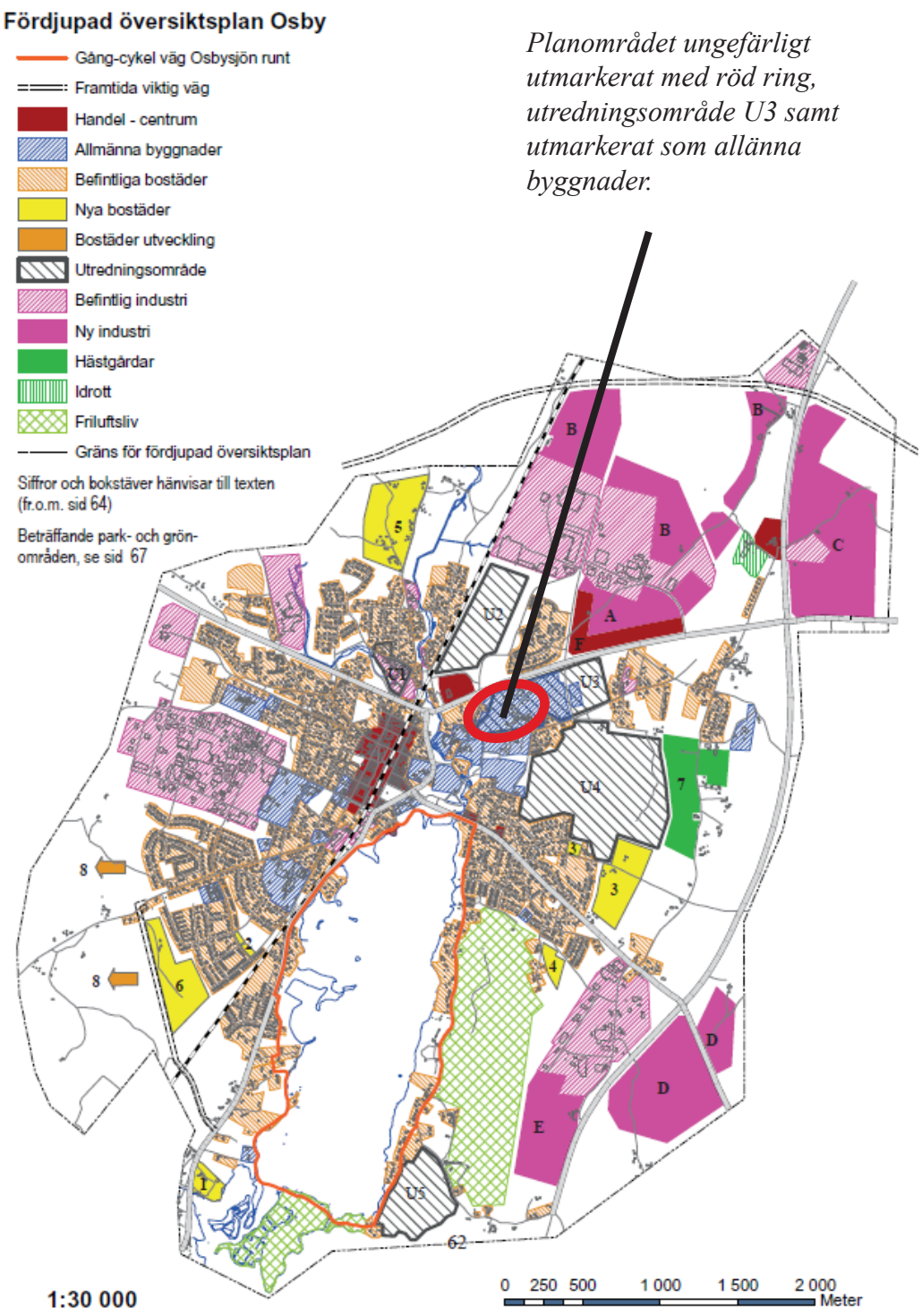
Planfakta

Planområdet ligger i Osby tätort och omfattar del av Osby 194:1 och del av Castor 17 samt Castor 13. Avgränsningen har gjorts utifrån beslut i fullmäktigeberedningen. Planområdet avgränsas i norr av väg 15 med dike och vägområde och i väst av privata villafastigheter. I öst och söder avgränsar planområdet av kommunala äldreboenden, Lindhem och Rönneback. Marklundavägen löper i planområdets södra gräns. Planområdet är i stort sett helt flackt utan några större höjdvariationer och omfattar drygt 4 hektar. Största delen av ytan är öppna gräsytor utan någon större växtlighet. En mindre förskola innefattas i planområdet tillsammans med två villor varav en är privatägd. Förskolans verksamhet flyttas till en nybyggd förskola i närheten. I förslag till detaljplan föreslås bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt den fördjupade översiktsplanen som finns i översiktsplanen (antagen 2010-11-29) pekas befintligt Naturbruksområde ut som både ”*utredningsområdet*”, U3, samt ”*allmänna byggnader*” (Osby kommun 2010, sid 62). Hela området som översiktsplanen pekar ut är större än vad som planläggs genom förslag till detaljplan.
Översiktsplanen redogör för att använda ytorna till kommunal utbildningsverksamhet eller bostäder. De stora dagvattenledningarna som genomkorsar planområdet tas upp samt dagvattendamm för dagvattenhantering.

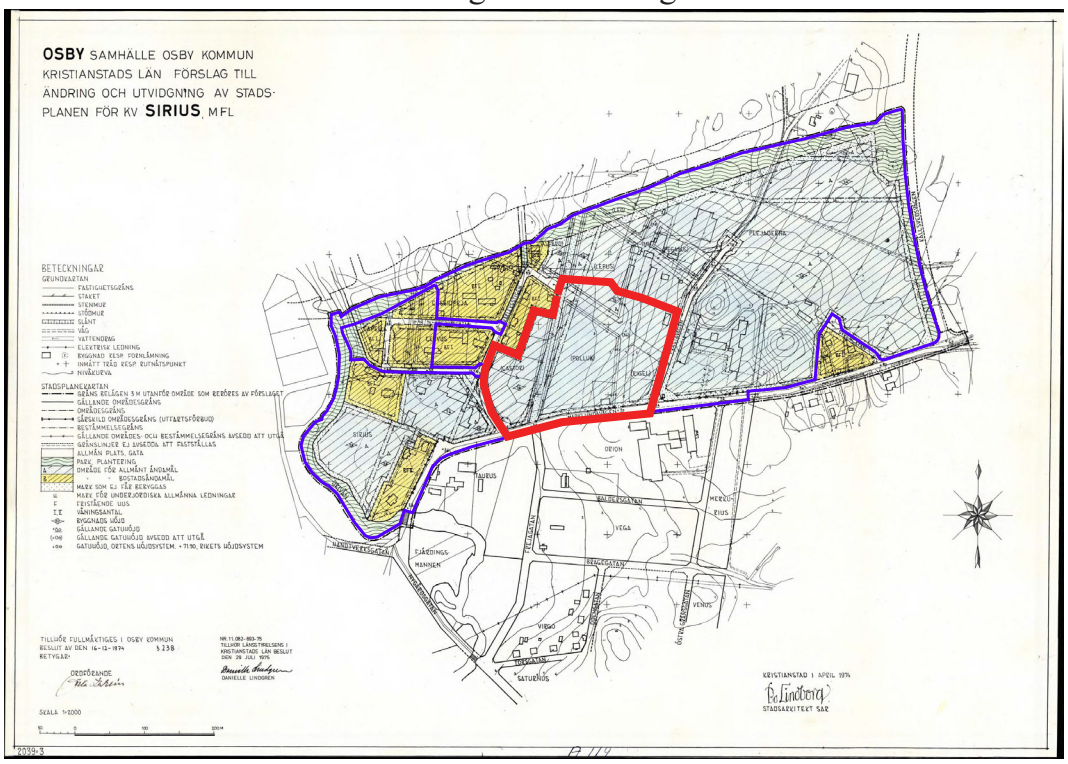


Planområdet ungefärligt utmarkerat med röd ring, utredningsområde U3 samt utmarkerat som allänna byggnader.

Bedömningen är att förslag till detaljplan med bland annat bostäder stämmer väl överens med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen. Utredningsområdet bedöms väl genomgånget och utrett i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Stadsplaner

Planområdet är tidigare planlagt och berör en ensam större stadsplan som fastställdes genom Länsstyrelsens beslut 1975-07-29. Stadsplanen anger allmänt ändamål för hela området som den nya förslag till detaljplan utgör. Framför allt de nordvästliga delarna i stadsplanen anger bostadsändamål, friliggade byggnadssätt.
Ingen exploateringsgrad anges och byggnadshöjden är 7,6 meter.
I områdena med bostadsändamål gäller 1 våning.



Stadsplanen som gäller för det utpekade planområdet. Röd ring markerar det nya planområdet som berörs i gällande stadsplan.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönplanen antagen 2018-09-03 nämner inte det aktuella planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen. Strandskydd gäller längs Driveån som ligger väster om planområdet men berör det inte.

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. Planen tillåter inte någon störande eller belastande verksamhet. Planområdet hyser inte heller några rödlistade arter eller annan dokumenterad skyddsvärd natur.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

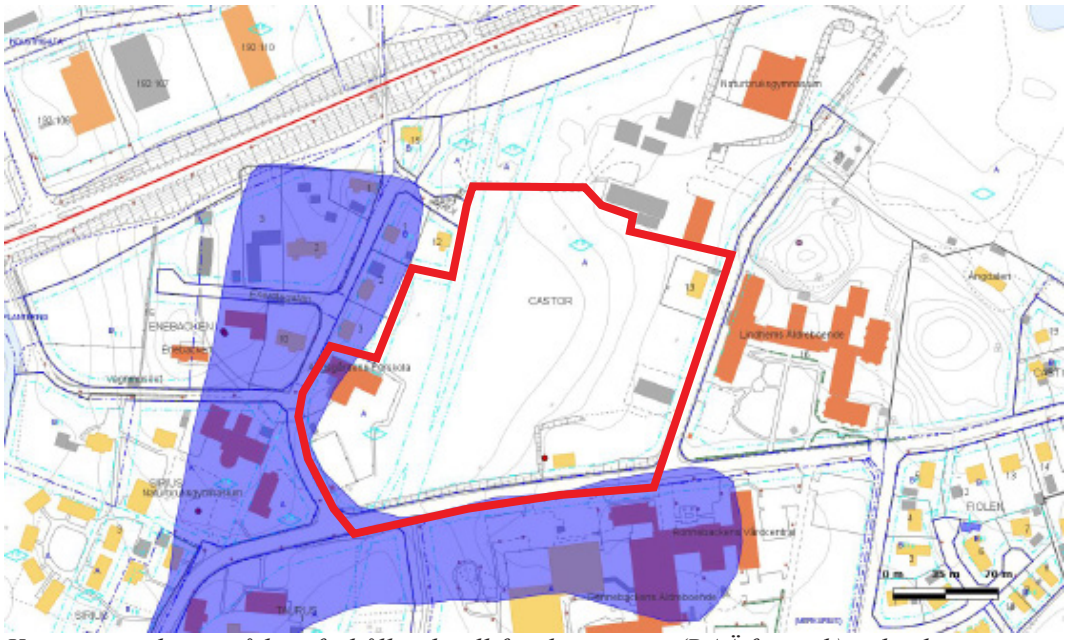
Mark och vegetation/vatten

I planområdet växer i stort sett inga träd alls. Den lägre vegetationen består av ängsytor. Planområdet består till allra största delen av dessa öppna ytor. Inga diken eller mindre bäckar förekommer inom planområdet.
Dock förekommer ett kulverterat dike i form av en större dagvattenledningen. Denna dagvattenledning korsar planområdet.
Ett båtnadsområde med ett dikningsföretag sträcker sig längs denna dagvattenledning genom planområdet. Ledningar för vatten- och avlopp korsar även planområdet och ligger bredvid dagvattenledningen.
Norr om planområdet löper väg 15. På andra sidan om väg 15 äger kommunen en del mark som är naturområde. Även i söder och öster är kommunen fastighetsägare där det finns kommunala äldreboenden.
Ett flertal privata fastigheter i form av villatomter finns också men ligger i huvudsak strax utanför planområdet i väster. Marken som detaljplaneras påverkar inte någon privat mark då enbart kommunal mark planläggs och ett skäligt avstånd hålls till privat egendom.
När det gäller miljökvalitetsnormerna (MKN) bedöms dessa inte påverkas negativt. Detaljplanen är en del i ambitionen att förbättra vattenkvaliteten i Osbysjön genom förbättrad infrastruktur i planområdet samt att skapa en fördröjningsyta i området och längre norrut för den dagvattenledning som löper genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvssediment (grönt). Detta ger lämpliga förutsättningar för grundläggning.
Morän illustreras i blått och torn i brunt vilket det inte bör finnas något av vid en översiktlig bedömning. Närmare undersökning kommer göras i form av provgropar för att tydliggöra de geotekniska förutsättningarna.
Marken inom planområdet ligger till viss del lägre än den övriga marken, framför allt i de mittersta och södra delarna. Vissa tider på året kan dessa delar upplevas som blöta men behöver nödvändigtvis inte inneha sämre geotekniska förhållande. Dagvattenledningen som löper genom området är gammal och inte helt tät.

Jordartskarta över planområdet (röda markeringar) visar på isälvssediment (grönt).



Karta över planområdet i förhållande till fornlämningar (RAÄ fornsök) och riksintressen enligt kommunens geografiska informationssystem. Väg 15 är riksintresse och rödmarkerat. Blått fält och röda punkter samt lila punkter är forn- eller kulturhistoriska lämningar (information från Riksantikvarieämbetet). En ”bytomt” sträcker sig utmed planområdets utkanter och representeras av den blå ytan.

Kulturmiljö och fornlämningar

I planområdets ytterkanter löper en gammal ”bytomt” som representeras av det blå fältet. Riksantikvarieämbetets fornsök beskrivning av bytomten lyder ”*Idag är här villabebyggelse, skolområde och vårdinrättning.*”Eftersom bytomten löper i utkanten av planområdet och området i sin helhet är sedan länge är ianspråkstaget av bebyggelse, bedöms inte lämningen bli påverkan av förslag till detaljplan.

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 med undantag för en carport och Ängsgårdens förskola.
Den huvudsakliga bebyggelsen i närområdet är de kommunala äldreboendena samt villabebyggelsen. Detaljplanen bedöms ha stor betydelse för utvecklingen och förtätningen av ett centralt läge i Osby tätort.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Strax väster om planområdet finns en cirkulationsplats som fördelar ut trafiken på väg 15 och bidrar till ett gott trafikflöde i närområdet.
Den huvudsakliga vägen till planområdet är Marklundavägen som är en kommunal väg med relativt lite trafik. Trafiken till området bedöms öka till viss del, vilket inte anses vara ett problem då Marklundavägen är förhållandevis lågt trafikerad. Ut och infarter finns redan med Prästavägen och Kärleksstigen. Inom planområdet ska det vara möjligt att ta sig till ny transformatorstation med tungt fordon om ny transformator bedöms behövas. Parkering löses inom detaljplaneområdet och även genom de ytor som den stängda gymnasieskolan tidigare använde. Kollektivtrafik går ut till Rönnebackens äldreboende vilket ligger mitt emot planområdet. Möjlighet till gång- och cykel finns med befintliga cykel- och gångbanor. Strax väster om planområdet finns en cirkulationsplats som fungerar lämpligt som huvudsaklig in- och utfart till väg 15 som anslutningspunkt.

Detaljplanen utformas i övrigt så att en fortsatt detaljplaneläggning ska vara möjlig för resterande delar av naturbruksområdet.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ny bebyggelse tillkommer och marken ändras så att den kan brukas främst för bostäder, samtidigt som planområdets kvalitéer och ytor ska bevaras. Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns redan draget till området och består av avlopp, vatten, fiber, el och tele. Fjärrvärmenätet är draget ut till området och är huvudalternativet till uppvärmning. Infrastrukturen med avlopp, vatten och el behöver till viss del förstärkas.

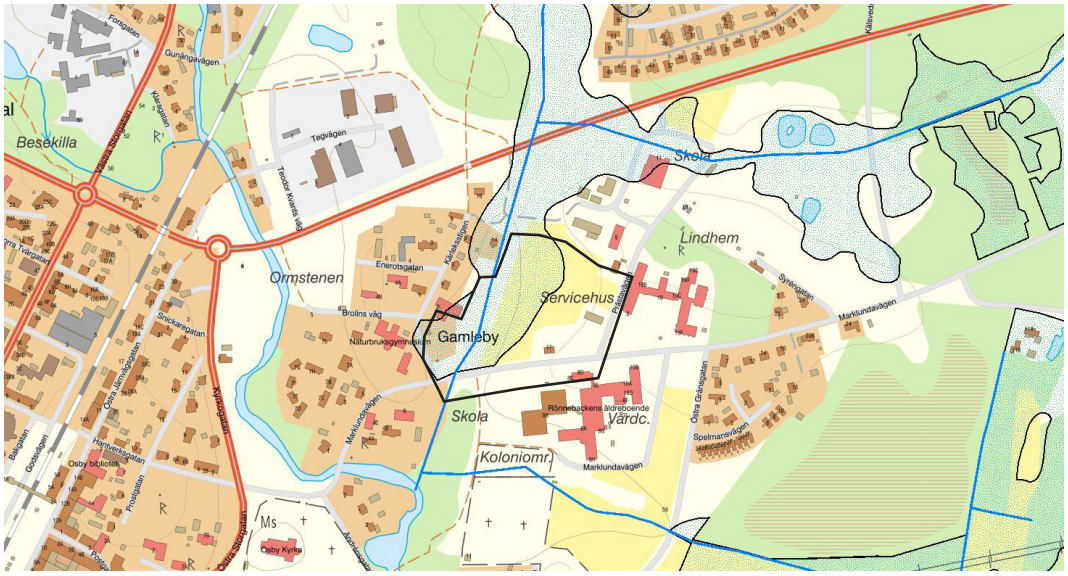
Kontakt hålls med driftbolaget/VA-bolaget SBVT (Skåne Blekinge Vattentjänst AB) för att se över behov, tillvägagångssätt och kostnader för dagvattenhanteringen.

En fördröjningsyta används i området för att hantera dagvattnet och fördröja det innan det rinner vidare ut till Driveån. Även vid kraftiga skyfall, nu och i framtiden, ska dagvattnet kunna hanteras på ett lämpligt vis med rådande kapacitet i området. Tanken är dock att den naturliga infiltrationen tillsammans med sedimenteringytorna som även beskrivs under hälsa och säkerhet, ska vara tillräckligt vid kraftiga skyfall.
I plankartan läggs ett området in som fördröjningsyta för dagvatten utmed ledningsområdet. Av vikt är att den föreslagna sedimenteringslösning utformas estetiskt för att skapa ett tilltalande område för bostadsändamål.

Angående 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. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll blir svårt att genomföra.
Avfallshanteringen löses inom planområdet.
Kommunikationen med E.ON är viktig för att på ett lämpligt vis säkra elförsörjningen till kommande bebyggelse. Vid eventuell flytt av ledningar eller transformatorstation vid detaljplanens genomförande bekostas av exploatören. Inga enskilda fastighetsägare kommer belastas av en transformatorstation för ett allmänt ändamål.

Markavvattningsföretag

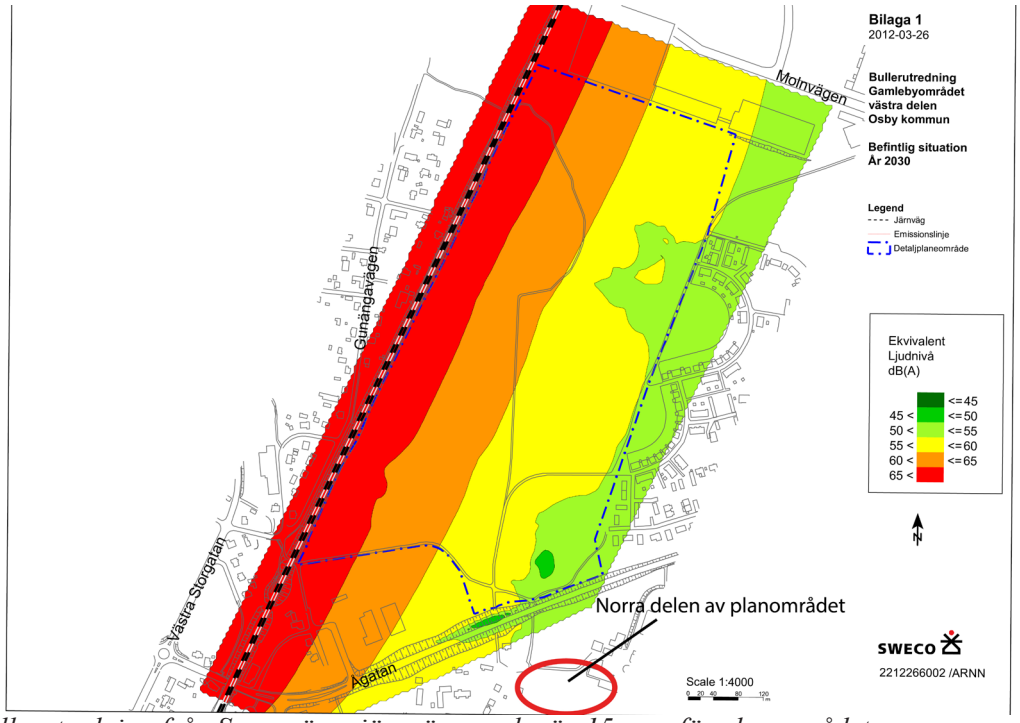
Ett båtnadsområde löper genom planområdet där en större dagvattenledning går. Ett U-område läggs in i detaljplanen. I övrigt bedöms inte båtnadsområdet påverkas negativt.



Båtnadsområdet markerat i blått med blå linjer.

Hälsa och säkerhet

Den viktigaste vägen i närheten av planområdet är vägen 15. Avståndet till planområdet från väg 15 är över 100 meter, vilket bedöms vara ett skäligt avstånd utifrån landskapets karaktär och de givna förutsättningarna.
Väg 15 har en god vägbredd. Hastigheten är avsevärt begränsad i relation till vägens storlek och satt till 60 km/h. Avståndet till järnvägsspåret är över 400 meter och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa- och säkerhet. Det aktuella planområdet har aldrig ianspråktagits för någon tidigare bebyggelse och ligger inte heller i närheten av någon industribebyggelse. En skydsvall är inlagd i norra delen av planområdet som skydd mot trafiken på väg 15 (cirka 100 meter från plangränsen).
Gällande riskhänsyn i planeringen pekar RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen) bland annat på att hänsyn behöver tas genom lokalisering av bebyggelse till lämpliga områden och att skyddsavstånd upprättas. Att minska konsekvenserna av en eventuell olycka behöver planeras och det är i detta sammanhang som avståndet från väg- och järnväg har bedömts i relation till planområdet. Avsikten med detaljplanen är att begränsa omgivningspåverkan så mycket som det är möjligt. Därav inga bestämmelser som tillåter annat än bostäder, handel och övriga verksamheter som inte påverkar omgivningen i större omfattning än nödvändigt. Ingen industri planeras och det finns inte heller några vattendrag i direkt närhet som kan bidra till att planområdet påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Eftersom VA-systemet kontinuerligt ses över och rustas upp vid detaljplaneläggning blir hanteringen och förutättningarna för bland annat dagvattenhanteringen bättre.

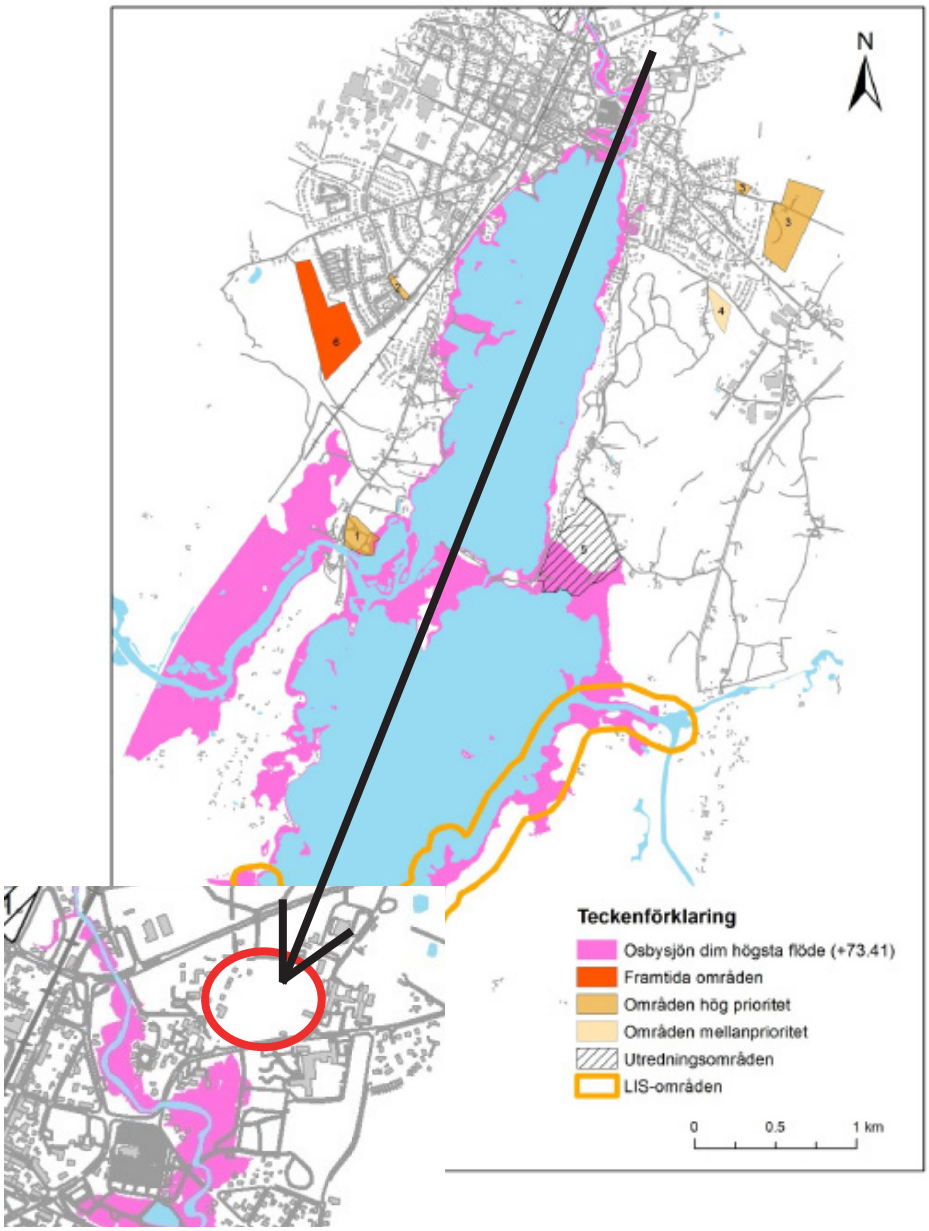


Bullerutredning från Sweco över järnvägen och väg 15 ovanför planområdet. Norra delen av planområdet är inringat med röd ring.

TYRÉNS

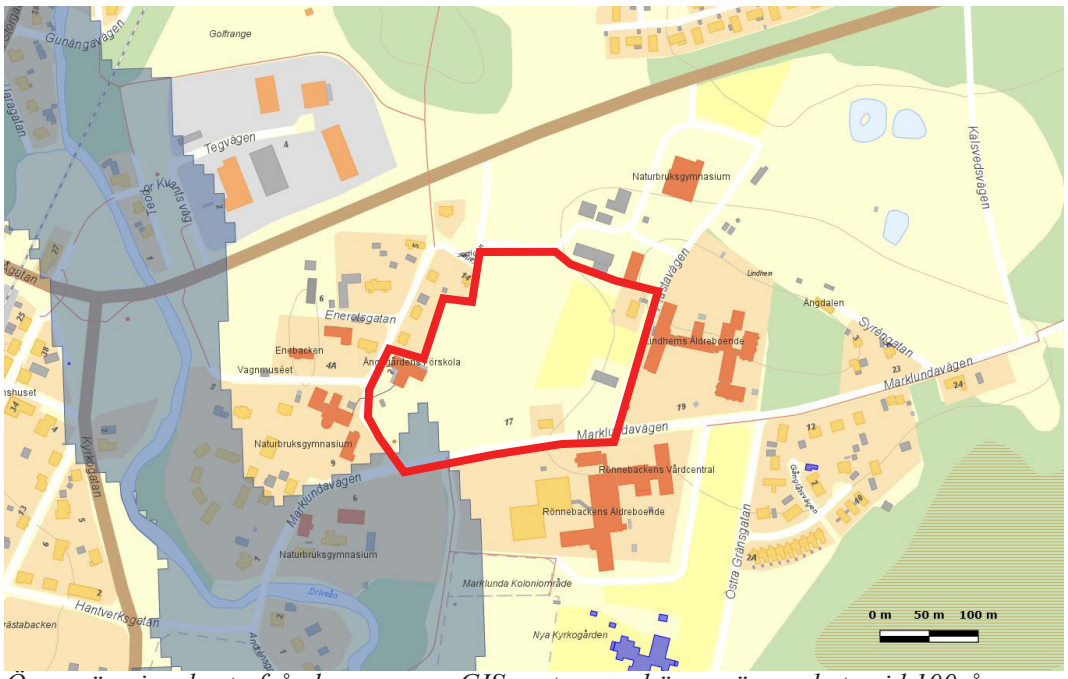
Bilaga 2

Översvämningsytor dimensionerande högsta flöde

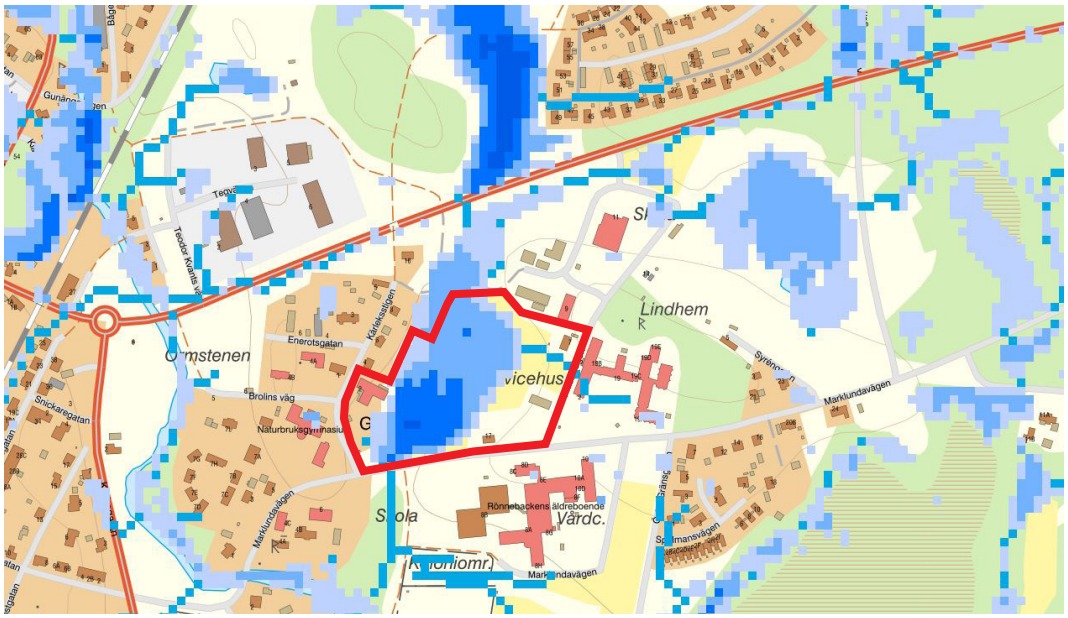


Översvämningsanalys_Osbysjön_120120.docx 2012-01-20

Enligt den översvämningsanalys (Tyréns 2012) som finns för både Osbysjön och Driveån (som löper strax väster om planområdet) berörs inte planområdet av en eventuell översvämning. De rosamarkerade områdena är områden som kan drabbas av översvämning enligt beräknat dimensionerat högsta flöde (+73,41).



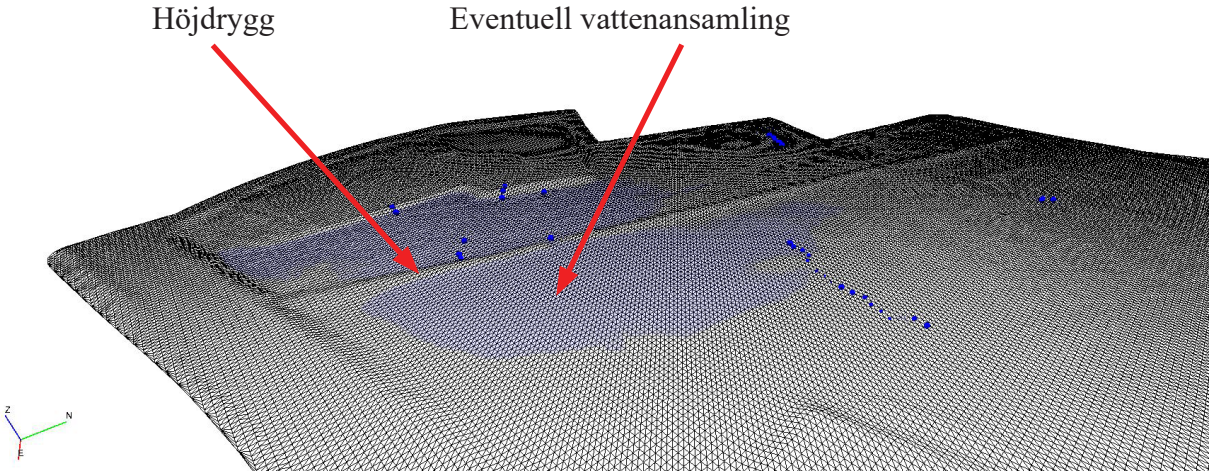
Översvämningskarta från kommunens GIS-system med översvämmad yta vid 100-års flöde. Den sydvästra hörnan av planområdet berörs i liten utsträckning.



Lågpunktskarteringen från Länsstyrelsen visar på att viss vattenansamling kan förekomma inom planområdet. Kontakt hålls med VA bolaget SBVT för att redovisa lämpliga åtgärder.

Trots att Tyréns översvämningsanalys visar att planområdet inte är översvämningsdrabbat, läggs ett skyddsområde ut i delarna längs ledningarna som korsar planområdet. Det är detta stråk som tydligast är utmarkerat i Länsstyrelsens lågpunktskartering. Marken längs ledningarna föreslås grävas ur och delar av dagvattenledningen avkulverteras.
En sedimenteringsyta tillskapas för att ta hand om dagvattnet som sedimenteras och renas innan det fortsätter till resterande del av dagvattenledningen som löper ut i Driveån. Massor tillförs övriga delar av planområdet för att höjda nivån och undvika den potentiella översvämningsrisken.

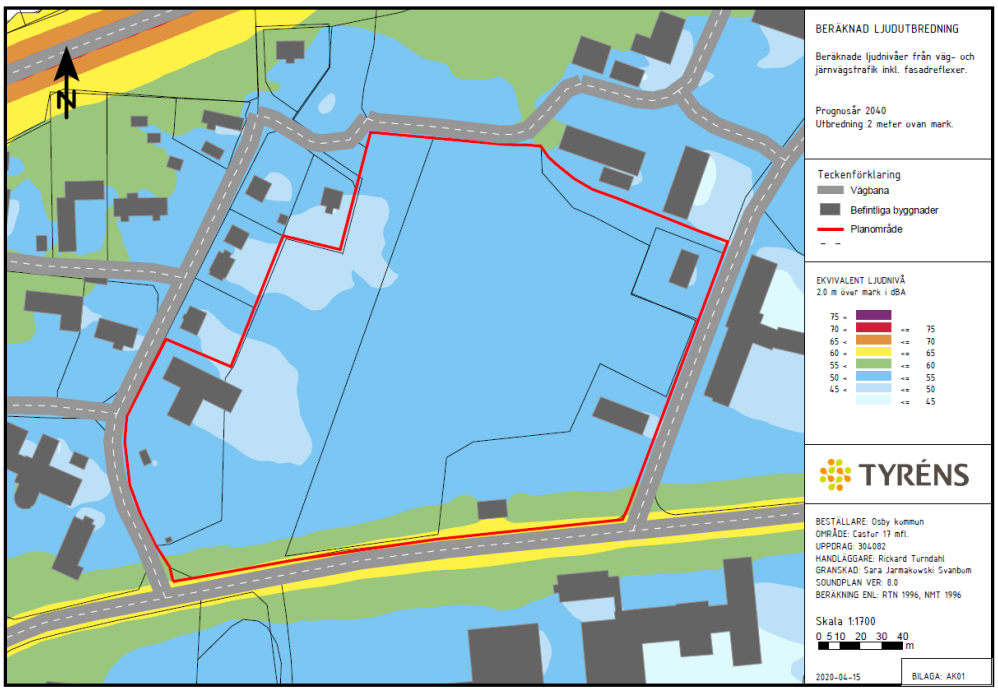
I samråd med VA-bolaget SBVT bedöms detta vara den lämpligaste lösningen. Det ger även dagvattnet förutsättningar att renas innan det går vidare i dagvattenledningen och ut i Driveån för att sedan nå Osbysjön. MKN för vatten ges förutsättningar att kraftigt förbättras istället för att rinna helt orenat ut i Driveån. Med hänsyn till MKN för vatten bedöms nollalternativet, med befintlig dagvattenledningen, inte vara lämplig ur miljösynpunkt. Ledningen är i undermåligt skick med olika rördimensioner. Undersökningar av vattenkvalitén i Driveån visar på sämre vatten direkt nedanför dagvattenledningens utlopp. En välfungerande fördröjningsyta i planområdet kan därmed förbättra förutsättningarna väsentligt. Dagvattenhanteringen i detaljplanen sker på allmän platsmark. En vattenanalys har genomförts som visar hur vattnet rinner och var ansamlingen sker i förhållande höjderna i planområdet. Modellen nedan visar en befintlig höjdrygg. Vattenansamling förekommer på vardera sida om höjdryggen, som förblir opåverkad. Höjdryggen som löper genom planområdet har en högsta höjd på +74,60. I förslag till detaljplan regleras byggrätten för bostadsändamål med en minsta höjd på +75,5 respektive +76 meter. Regleringen i detaljplanen innebär att tillkommande bebyggelse uppförs med god marginal ovanför områdena som påverkas av eventuella vattenansamlingar. Bostadsändamålet bedöms därmed säkerställt.



Modellering av höjder och eventuell vattenansamling. Bilden är tagen mot nordväst.

Gällande ljudnivåerna har en bullerutredning som läggs till planhandlingarna tagits fram av Tyréns för området (se analyskartan längre ner). Bullerkällorna är både från fordon- och spårtrafik. Bedömningen utifrån bullerutredningen är att det inte föreligger några problem med ljudnivåerna som kräver åtgärder i detaljplanen. Ljudnivåerna ligger på Leq 50-55 dBA ljudnivå för större delen av planområdet. För några mindre delar i västra delen av planområdet är Leq 45-50 dBA ljudnivå. Grundriktvärdet (Leq ≤ 60 dBA) i gällande trafikbullerförodning uppfyller alltså för hela planområdet. Ljudnivåerna för uteplats överskrids marginellt enligt bullerutredningen. Det finns två ljusare fläckar inom planområdets västra del, strax nedanför befintliga villor. Dessa ljusare områden har en lägre ljudnivå eftersom de skärmas av den västra bebyggelse. Vid uppförande av ny bebyggelse inom planområdet kommer en liknande skärmande effekt uppnås, både genom tillkommande byggnadskroppar men även genom plank, carportar eller liknande som tillkommer i området. Bedömningen är därmed att utnyttjandet av byggrätten som förslag till detaljplan ger, förbättrar ljudmiljön i området eftersom platsen inte kommer ha samma öppna karaktär som den har utan bebyggelse.

Överlag förekommer låga trafikmängder på Marklundavägen (1000-2000 fordon i medeldygnstrafik). Ett område för skydd finns även i plankartans norra del mot väg 15, (detta skydd är inte inräknat i bullerrapporten) som också har förhållandevis låga trafikmängder (4000-5000 fordon i veckomedeldygnstrafik). Avståndet till väg 15 bedöms som lämpligt, cirka 100 meter till planområdet. Planområdet har aldrig ianspråkstaget för någon typ av bebyggelse. Det finns inte heller någon verksamhet som kan påverka miljön i närheten av planområdet. Det ligger en förskola, äldreboende och villor runt planområdet. Växthuset strax utanför planområdet är ett utrymme som kommunen använder för vinterförvaring av växter. På sommaren står arrangemangen ute i det offentliga rummet.
Det tidigare Naturbruksgymnasiet har även använt byggnaden för utbildningsverksamhet. Inga miljöfarliga ämnen har använts Kommunen har under en lång tid ägt byggnaden och inga bekämpningsmedel har använts. Ingen kommersiell verksamhet har förekommit.



Bulleranalyskarta från Tyréns bullerutredning med ljudutbredningen för prognosår 2040. Området för planerade bostäder är markerade med rött. Blått och grönt område uppfyller grundriktvärdet (Leq ≤ 60 dBA). Ljusblått område uppfyller riktvärdena för uteplats (Leq ≤ 50 dBA).

Fotografiet över planområdet är taget från Marklundavägen i planområdets sydvästra utkant. Till vänster i bild syns förskolan som också är en del av planområdet. Nivåskillnaderna mellan Marklundavägen och de omkringliggande byggnaderna i förhållande till ängsytan är små.

Illustrationsförslag

Illustrationsbild med ny bebyggelse inritad i planområdet. Bild tagen mot sydväst och är enbart ett förslag.

Illustrationsförslaget med vy mot nordöst.

Barn i planeringen

I detaljplaneförslaget har barns rörlighet och säkerhet försökt att tillgodoses genom bland annat tillgång till gång- och cykelvägar.
Detta ger goda kommunikationer och säkrar de viktiga förbindelserna som bland annat finns till den nya förskolan söder om Rönnebacken.
Avgränsningen av planområdet har inte gjorts större än vad som bedöms rimligt med hänsyn till efterfrågan på planerad mark i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Castor 17 är relativt stor och avstyckningar kan eventuellt komma att göras för att skapa lämpliga fastigheter. En ansökan om avstyckning skickas i sådana fall till Lantmäteriet. Del av Osby 194:1 berörs också för att inga mindre delar av gällande stadsplan ska gälla kvar. Därför tas en bit av Marklundavägen med.

Kostnaden för fastighetsindelning tas ut i samband med om det sker en markförsäljning. 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 utifrån nuvarande läge eftersom goda förbindelser finns. Inga rättigheter avses skapas i övrigt. Rättighetsfrågor prövas vid förrättning. Kostnader för förrättning och ersättning för markupplåtelse kan bli aktuellt för de fall åtgärden bedöms genomförbar.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med det utökade förfarandet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första halvåret 2020.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Marken ägs av Osby kommun.
Eventuellt framtida exploatörer är ansvarig för genomförandet 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.

Uppförande transformatorstationer ska vara möjlig inom planområdet. Transformatorstationer ska inte belasta privata fastigheter.

Avtal
Planändringen berör en privat bostadsfastighet.
Planläggning sker av den privata fastigheten utan planavtal med avsikt att rätta nuvarande ändamål (allmänt ändamål) till bostad (bostadsändamål). Eventuella avtal kan behöva skrivas med exploatör för att reda ut kostnadsfördelningar och markpriser ifall detta blir aktuellt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Det är fastighetsägaren (kommunen) som ansöker om en lantmäteriförrättning. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning. Eventuell avstyckning 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 lantmäteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet. Frågor om rättigheter prövas vid förrättning. Kostnader för förrättning och ersättning för markupplåtelse kan bli aktuellt om åtgärden bedöms som lämplig och genomförbar. Förrättningskostander debiteras dock i princip alltid.

Flyttningar eller andra åtgärder som kan komma att krävas för att säkerställa E.ON:s kablar och deras funktion bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Någon flyttning eller annan åtgärd bedöms dock inte behövas för att säkerställa E.ON:s kabelfunktioner. 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. Detta är viktigt att beakta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Upprättande av detaljplan bekostas av och tas fram av kommunen. Kostnad för planarbetet tas ut vid markförsäljning om detta blir aktuellt. Flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören. Utbyggnad av allmänn platsmark bekostas av kommunen. Anslutningsavgift till VA-nätet tas ut av exploatören.

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.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2020-11-05

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kettil Svensson
Tel 0709 318 376
kettil.svensson@osby.se

Förslag till ny detaljplan för del av Castor 17 och del av Osby 194:1 samt Castor 13

Dnr SBN/2019:238 214

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till samhällsbyggnadsnämnden

Föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet berör barn. Förslag till detaljplan utformas för att ta hänsyn till barn i det offentliga rummet genom goda tillgångar till cykel- och gångstråk, en naturnära miljö och nya bostäder. Området är till viss del avgränsat utifrån att det ska vara möjligt att ta sig fram utan tillgång till på ett säkert sätt. Flera trafikseparerade gångvägar finns både söder och norr om planområdet (b.la. genom en gång och cykelbro över väg 15). Närhet till förskola och utbildning kommer finnas cirka 150 meter från planområdet där en ny förskola byggs som bidrar till att knyta ihop området.

Sammanfattning av ärendet

Den aktuella marken är belägen i den östra delen av Osby tätort och ligger i anslutning till villabebyggelse, mellan Ängsgårdens förskola och äldreboendet Lindhem. Planförslaget innebär att planera för bostäder. Fullmäktigeberedningen anger att naturbruksområdets tillkommande bostäder ska harmonisera med befintlig bebyggelse i området.
Enligt gällande översiktsplan för Osby kommun (antagen av fullmäktige 2010-11-29) pekas stora delar av naturbruksområdet ut som utredningsområde, U3. Översiktsplanen beskriver att området kan förtätas med kommunala verksamheter eller bostäder.
Även dagvattenledningarna som går genom området tas upp i översiktsplanen samt de föroreningar och ojämna flöden som de orsakar i Osbysjön. Dessa är inlagda som U-områden i förslag till detaljplan. Gällande stadsplan, fastställd 1975-07-29, anger allmänt ändamål för det aktuella planområdet. Det innebär att stadsplanen behöver göras om till bostäder för den aktuella delen. Allmänt ändamål medger enbart kommunala, statliga och offentliga inrättningar. 2019-06-10 beslutade kommunfullmäktige att dokumentet ”Naturbruksområdets framtida gestaltning” från 2019-05-21, från fullmäktigeberedningen för naturbruksområdet, antas. I dokumentet förordas bostäder i det aktuella området.

Planförslaget skickas på nytt för antagande för att säkerställa ett antagande efter att Länsstyrelsen fortsatt har synpunkter på planens utformning. Dessa synpunkter har att göra med översvämningsrisken Länsstyrelsen menar finns i området.
Mindre tekniska ändringar kan behöva göras under processens gång.

Beslutsunderlag

Plankarta
Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

Beslutet skickas till:
Kettil Svensson
Samhällsbyggnad

4

§ 113

Beslut om finansiering för LSS-boenden på Ängdalen

SBN/2020:208 050

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Förslag till kommunstyrelsen
Förslag till kommunfullmäktige

- 7 500 000 kronor avsätts till projektet efter inkomna anbud.
- Projektet sätts igång.
- 2021 års driftbudget utökas för att finansiera utökade driftkostnader enligt finansieringsförslag.

Barnkonsekvensanalys

Ej aktuellt

Sammanfattning av ärendet

Hälsa- och välfärdsnämnden beslutade 2020-09-07 HVN/2020:159 att beställa två särskilt anpassade bostäder inklusive personalutrymmen av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande beslutade 2020-09-24 att inleda upphandling av ovanstående bostäder.

Placeringen av bostäderna kommer att bli där Ängdalens korttidsboende idag finns, varpå befintliga byggnader rivs. Lokaliseringen är ypperlig för denna placering då individerna som ska bo där kräver avskildhet och lugn.

Det vinnande anbudet innebär en projektkostnad á 6 800 000 kr samt en rivningskostnad av befintlig byggnad samt byggherrekostnader á 700 000 kr. Total projektbudget 7 500 000 kr

Byggnationen kommer att starta omedelbart efter beslut och tilldelning för att stå färdigt under 2021

Kostnadsökningar per förvaltning och år:

Samhällsbyggnad

Driftkostnader (el, värme, service, underhåll, admin osv.)	ca 140 000 kr
Städning	ca 30 000 kr

Kommunstyrelsen

Kapitalkostnader(ränta och avskrivning)	ca 281 800 kr

Hälsa och Välfärd
Personalkostnaderna är i dagsläget oklara då det är verkställighetsbeslut som sker för de boende där försäkringskassan går in och täcker delar alternativt stora delar av assistanskostnaden.

Finansiering

Finansiering sker genom ett extra investeringsanslag á 7 500 000 kr.
Den ökade driftkostnaden sker genom utökning av driftbudgeten för 2021 och framåt á 170 000 kr till samhällsbyggnad och 281800 kr för kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse "Nybyggnation av LSS-boende, Ängdalen, som passivhus", daterad 2020-11-02, från chef för tekniska enheten Anders Edwall och förvaltningschef Mathias Karlsson.

Delegationsbeslut "Beslut om upphandling av LSS-boende", daterad 2020-09-24, undertecknad av samhällsbyggnadsnämndens ordförande Lotte Melin.

Hälsa- och välfärdsnämndens beslut 2020-09-17, § 59.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

§ 59

Beslut om byggnation av särskilt anpassad bostad

HVN/2020:159 731

Hälsa- och välfärdsnämndens beslut

- Hos samhällsbyggnadsförvaltningen beställa byggnation av två särskilt anpassade bostäder inklusive personalutrymme.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet berör inte barn.

Sammanfattning av ärendet

Två beslut är fattade gällande personlig assistans i särskilt anpassad bostad. Brukarna har behov av en bostad i lugn omgivning och miljö och i viss avskildhet då det kan förekomma höga ljud. Förvaltningen har tillsammans med fastighetschef letat efter lämplig bostad och tittat på flera olika bostäder. Samtliga har varit olämpliga av olika orsaker. Förslag kom upp att renovera nuvarande Ängdalens barnkorttid till två lägenheter samt ett personalutrymme. Denna lösning bedömer förvaltningen som mycket lämplig. Även brukarnas familjer är mycket positiva till förslaget.

Hälsa och välfärd föreslår därför att nämnden fattar beslut om beställning av ombyggnation av lämplig lokal som uppfyller gällande byggnormer till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse "Beslut om byggnation av Särskilt anpassad bostad", daterad den 15 september 2020, från hälsa och välfärd, MAS/Verksamhetsutvecklare Lina Bengtsson och förvaltningschef Helena Ståhl.

Beslutet skickas till
Hälsa- och välfärdsförvaltningen
Förvaltningschef, Helena Ståhl
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Förvaltningschef samhällsbyggnad, Mathias Karlsson
Chef tekniska enheten, Anders Edwall

Samhällsbyggnad
Anders Edwall
0479-52 81 23
anders.edwall@osby.se

Nybyggnation av LSS-boende, Ängdalen, som passivhus

Dnr SBN/2020:208 050

Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnad föreslår samhällsbyggnadsnämnden förslå kommunstyrelsen förslå kommunfullmäktige att:

- avsätta 7 500 000 mnkr till projektet efter inkomna anbud
- igångsättning av projektet
- utöka 2021 års driftbudget och kommande för att finansiera utökade driftkostnader enligt tjänsteskrivelsen

Barnkonsekvensanalys

ej aktuellt

Sammanfattning av ärendet

Hälsa- och välfärdsnämnden beslutade 2020-09-07 HVN/2020:159 att beställa två särskilt anpassade bostäder inklusive personalutrymmen av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande beslutade 2020-09-24 att inleda upphandling av ovanstående bostäder.

Placeringen av bostäderna kommer att bli där Ängdalens korttidsboende idag finns, varpå befintliga byggnader rivs. Lokaliseringen är ypperlig för denna placering då individerna som ska bo där kräver avskildhet och lugn.

Det vinnande anbudet innebär en projektkostnad á 6 800 000 kr samt en rivningskostnad av befintlig byggnad samt byggherrekostnader á 700 000 kr. Total projektbudget 7 500 000 kr

Byggnationen kommer att starta omedelbart efter beslut och tilldelning för att stå färdigt under 2021

Kostnadsökningar per förvaltning och år:

Samhällsbyggnad

Driftkostnader (el, värme, service, underhåll, admin osv.)	ca 140 000 kr
Städning	ca 30 000 kr

Kommunstyrelsen

Kapitalkostnader(ränta och avskrivning)	ca 281 800 kr

Hälsa och Välfärd
Personalkostnaderna är i dagsläget oklara då det är verkställighetsbeslut som sker för de boende där försäkringskassan går in och täcker delar alternativt stora delar av assistanskostnaden.

Finansiering

Finansiering sker genom ett extra investeringsanslag á 7 500 000 kr.
Den ökade driftkostnaden sker genom utökning av driftbudgeten för 2021 och framåt á 170 000 kr till samhällsbyggnad och 281800 kr för kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

Beställning av HVN – Hälsa- och Välfärdsnämnden 2020-09-17
Beslut om upphandling – Lotte Melin 2020-09-24

Mathias Karlsson
Förvaltningschef

Anders Edwall
Chef Tekniska Enheten

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

OSBY KOMMUN

Anmälan av delegationsbeslut

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutsdatum	Nr (enligt delegations-ordning	Ärendetyp (enligt delegationsordning)
2020-09-24	Ordförandebeslut	Beslut om upphandling
Dnr enligt diariet		
SBN/2020:208		

Ärende

Upphandling av LSS-boende

Beslut

Godkännande att inleda upphandling av ett nytt LSS-boende för två brukare på Ängdalen

	Beslut skickas till:
Lotte Melin	SBN Upphandlingsenheten
Underskrift delegat	
Ann-Charlotte Melin Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden	
Namnförtydligande	