



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning
Laga krafthandling

Antagen 2020-03-30 av kommunfullmäktige i Osby.
Laga kraft 2020-04-29.

Ny detaljplan för Tandläkaren 1

SBN/2019:167

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



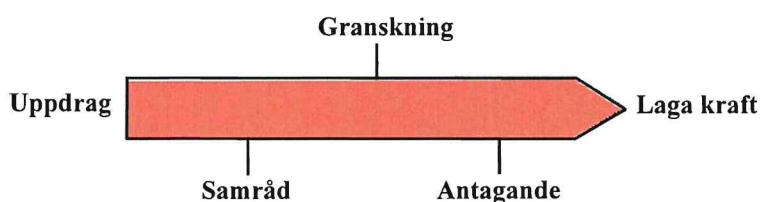
Ungefärlig avgränsning av planområdet, markerat i rött.

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
Granskningsutlåtande
Buller- och riskanalys
Fastighetsägarförteckning

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

Sammanfattning

Kommunen äger Tandläkaren 1. Avsikten med planarbetet är att komplettera gällande detaljplan med bostadsändamål så att byggnaden kan utnyttjas bättre.

INLEDNING

Syfte

Syftet med planförslaget är att komplettera gällande detaljplan för Tandläkaren 1, laga kraft 2016-10-15, med bostadsändamål. Detta skapar en effektivare markanvändning och bättre flexibilitet att använda byggnaden.

Planfakta

Planområdet är centralt beläget i Osby och omfattar Tandläkaren 1.

Närhet finns bland annat till tågstation, service och handel. Planområdet avgränsas av flerbostadshusbebyggelse i väster, Brio Lekoseum i öster och verksamheter i norr samt kvarteret Grossören med parkering i söder.

Växtligheten i och runt planområdet är ytterst begränsad på grund av det centrumnära läget. Några enstaka träd och buskar finns på Tandläkarens innegård samt några mindre träd utmed Västra Storgatan. Precis norr om Södra Portgatan låg BRIOs huvudkontor. Fasaden mot sydöst längs Briogatan har en värdefull karaktär där skylten Bröderna Ivarsson finns kvar. Byggnaden och företaget har blivit starkt förknippat med Osby och byggnadens karaktär bör i denna del av byggnaden inte förvanskas. Därför anges för denna fasad skyddsbestämmelse för att fasaden ska beaktas vid eventuell ändring. Det är denna koppling till industrihistorien och Brio i Osby som är viktig att bevara i den fysiska omgivningen.

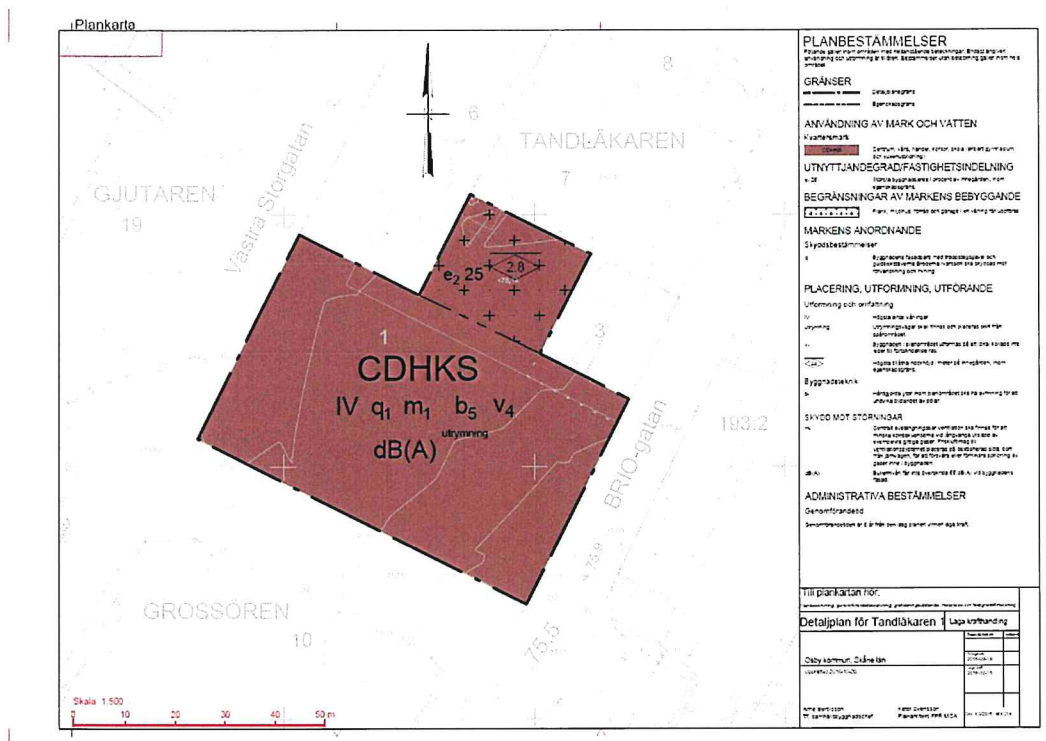
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Fördjupad översiktsplan för Osby centralort anger planområdet som "Handel-centrum". Översiktsplanen (Osby kommun 2010, s 62-63, 66) beskriver arbetet med att planeringen bör särskilt fördjupas i centrum. Eftersom det aktuella planområdet är utpekade som "Handel-centrum" och detaljplanen föreslår bland annat bostäder, kontor och handel, bedöms den inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan från 2016-10-15 anger centrum, vård, handel, kontor och skoländamål (enbart gymnasium och vuxenutbildning).



Gällande detaljplan från 2016.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen. Dock utgör Södra stambanan i nära anslutning till planområdet riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ och är en bana av nationell betydelse. Detaljplaneförslaget kommer inte påverka riksintresset eftersom planområdet inte omfattar riksintresset. Några vägar runt Södra stambanan planläggs inte som kan påverka tillgängligheten. Enbart bostäder i den aktuella byggnadens interiör planeras vilket inte påverkar riksintresset.

Kommunala beslut

Beslut om ändring av detaljplan togs den 2019-05-23 av samhällsbyggnadsnämnden

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.

Det har bedömts att projektet inte medför betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt kommunens geografiska informationssystem. Om fornlämningar däremot skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten kommer dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fastigheten har tillhört Brio med viktig industrihistorisk koppling till Osby. Byggnaderna har successivt byggts ut och Osbys industrihistoria kan läsas i fasaden.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER) Bebyggelseområde och stadsbild

Inom Tandläkaren finns flerbostadshus som ramar in kvarteret. I väster och i norr finns flerbostadshus och verksamheter så som restaurang samt hotell. I öst återfinns Brio Lekoseum och i söder finns kvarteret Grossörens parkering.

Bebyggelsebildens präglas av kvartersstruktur i III till IV våningar med främst tegelfasader och sadeltak. Någon enstaka träbyggnad i II våningar förekommer i den östra delen av kvarteret Tandläkaren.



En del av Tandläkarens bebyggelsen som behöver breddad verksamhetsmöjlighet.



Östra delen av kvarteret Tandläkaren utmed Briogatan.



Innegården på kvarteret Tandläkaren.



Bild tagen längre upp på gatan än bilden ovan, även denna utmed Briogatan. Lekoseum till vänster.

Utevistelsen består i huvudsak av innegården på Tandläkaren 1 med möjlighet till in och utfart för fordonstrafik (bilden ovan). I övrigt finns gott om naturmark i nära anslutning till fastigheten i form av grönområdet Ekbacken, Filosofen och idrottsplatsen. Dessa områden ligger med några minuters gångavstånd från Tandläkaren 1.

Gator och trafik

Genom förslag till detaljplan beräknas fordonstrafiken inte öka i någon större grad eftersom det handlar om att bredda verksamhetsmöjligheterna i befintlig bebyggelse. När det gäller parkering möjliggörs detta främst genom befintlig parkering i kvarteret Grossören, precis söder om planområdet. Parkering finns i viss utsträckning på innegården där användare av kvarteret placerar sina bilar. Om fler parkeringar behövs kan detta lösas på annan fastighet med avtal. För framtida behov kan parkeringsfrågan behöva lösas inom kvarteret Grossören om detta område exploateras.

Teknisk försörjning

Osby kommun svarar för avfallshantering genom ÖGRAB (Östra Göinge Renhållnings AB). Dagvatten tas omhand i kommunens ledningsnät.

Befintliga ledningar får inte byggas över. Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av anläggningar i samband med framtida ändringar av marken bekostas av exploitören.

Försörjning av energi, tele och elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp sker genom anslutning till befintliga nät. Befintliga ledningar får inte byggas över. Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ON Elnäts anläggningar i samband med framtida ändringar av markanvändningen bekostas av exploitören. Utökat elbehov bedöms inte finnas.

Geotekniska förhållanden

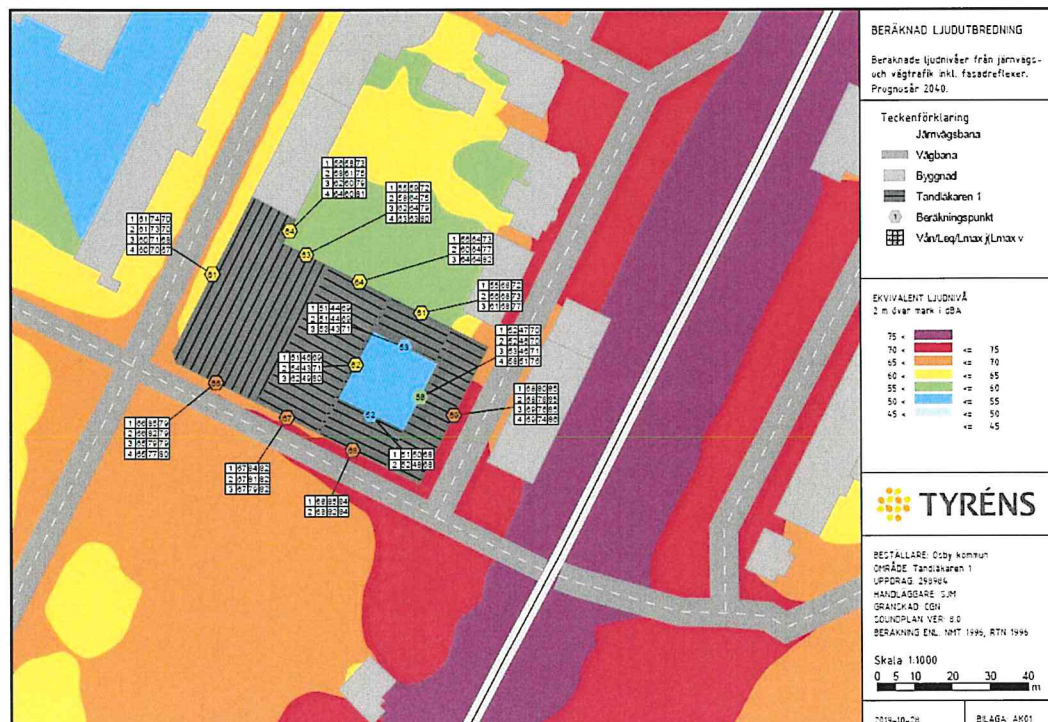
Eftersom det redan finns befintlig bebyggelse i och runt kvarteret bedöms det inte föreligga några problem med de geotekniska förhållandena.

Hälsa och säkerhet

En buller- och riskanalys är framtagen av Tyréns för att redovisa förutsättningar att tillskapa bostäder i byggnaden som planområdet omfattar.

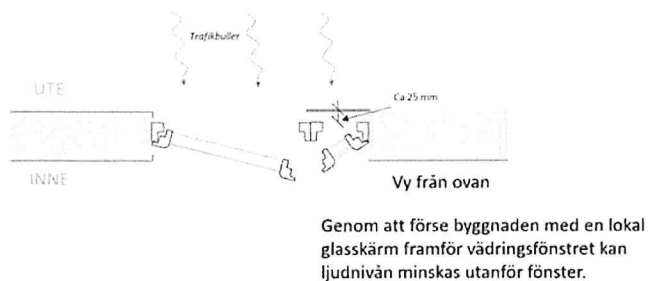
Beräkningsresultaten visar på varierande ljudnivåer med högst nivåer vid fasaden mot järnvägen, längs Briogatan. För att klara ljudnivåerna för bostäder krävs genomgående lägenheter med möjlighet till sida mot iniegården där ljudnivåerna är lägre.

Denna möjlighet att utnyttja iniegården finns i byggnaden vilket tas med i plankartan som planbestämmelse.



Analyskarta över ljudnivåerna i och runt planområdet.

I övrigt krävs tekniska lösningar på byggnaden, eller kompensationsåtgärder som det också benämns i utredningsmaterialet, för att klara bullerkraven. Planbestämmelse för specifika tekniska lösningar ska inte anges i plankartan. Lämpligare lösningar kan komma i takt med att byggnadstekniken utvecklas. I plankartan anges dock att tekniska lösningar behöver tillämpas för att ljudnivåerna ska klaras. Nedan visas ett exempel på en teknisk lösning som behöver tillämpas på delar av byggnaden för att minska ljudnivån. I huvudsak där genomgående lägenheter inte är möjligt på samma sätt som är möjligt i den östra delen av byggnaden. Lösningen baseras på att en extra skärm placeras på utansidan av fönstret för att minska ljudet utanför fönstret och även inomhus.



Fönsterlösning från Tyréns bullerutredning.

Ljudnivåerna som anges i utredningen är dock mätta utanför byggnaden och är inte de ljudnivåer som faktiskt gäller inne i byggnaden, vilket är lägre.

När det gäller fordonstrafiken ingår gatorna i den vanliga kvarterstruktur som präglar området. Enligt den trafikräkning som sammanställts för Osby tätort 2007 av Svevia AB är veckomedeldygnstrafiken 500-1000 fordon längs Briogatan, i den östliga delen av kvarteret. Längs Södra Portgatan i den södra änden av kvarteret är veckomedeldygnstrafiken 5000-6000 fordon. Längs Västra Stortgatan är trafiken 4000-5000 fordon, väster om kvarteret. I norr utmed Fabriksgatan är den 500-1000 fordon. Angående markföroreningar bedöms inga sådana finnas då någon miljöfarlig verksamhet, såsom industri, inte förekommit i planområdet.

Risakanalys

En riskanalys togs fram i samband med planarbetet under 2016 och ett antal skyddsbestämmelser användes i planen. En kompletterande riskutredning har även tagits fram specifikt för bostadsändamål på grund av den stadigvarande vistelsen som därmed medges. Riskutredningen för bostadsändamål kommer fram till att befintliga planbestämmelser i plankartan är fullgott. Dessa bestämmelser fortsätter att gälla utan ändring. Riskanalysen från 2016 (ÅF infrastructure AB) kom fram till att riskerna är acceptabla både ur individrisk och samhällsrisk. Flera riskreducerande åtgärder anges, bland annat att byggnadens utformas så att lokal kollaps inte leder till fortskridande ras. Detaljplaneförslaget ses därmed som godtagbart ur risksynpunkt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

Fastighetsplan för Tandläkaren 1 och 2 upphävdes 10 juli 1985.

Tomtindelning upphävd (AKT 1163-P85/1710).

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen första halvåret 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark. Om fler parkeringsplatser behövs behöver detta lösas på annan fastighet med avtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ingen avstyckning avses göras för den del detaljplanen utgör.

Det är dock fastighetsägaren som ansöker om en lantmäteriförrättning och står för dess kostnader om en sådan skulle bli aktuell. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplan bekostas av kommunen.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Inga exploateringsavtal/markanvisningsavtal är aktuella att upprätta.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2020-05-04



Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef



Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA