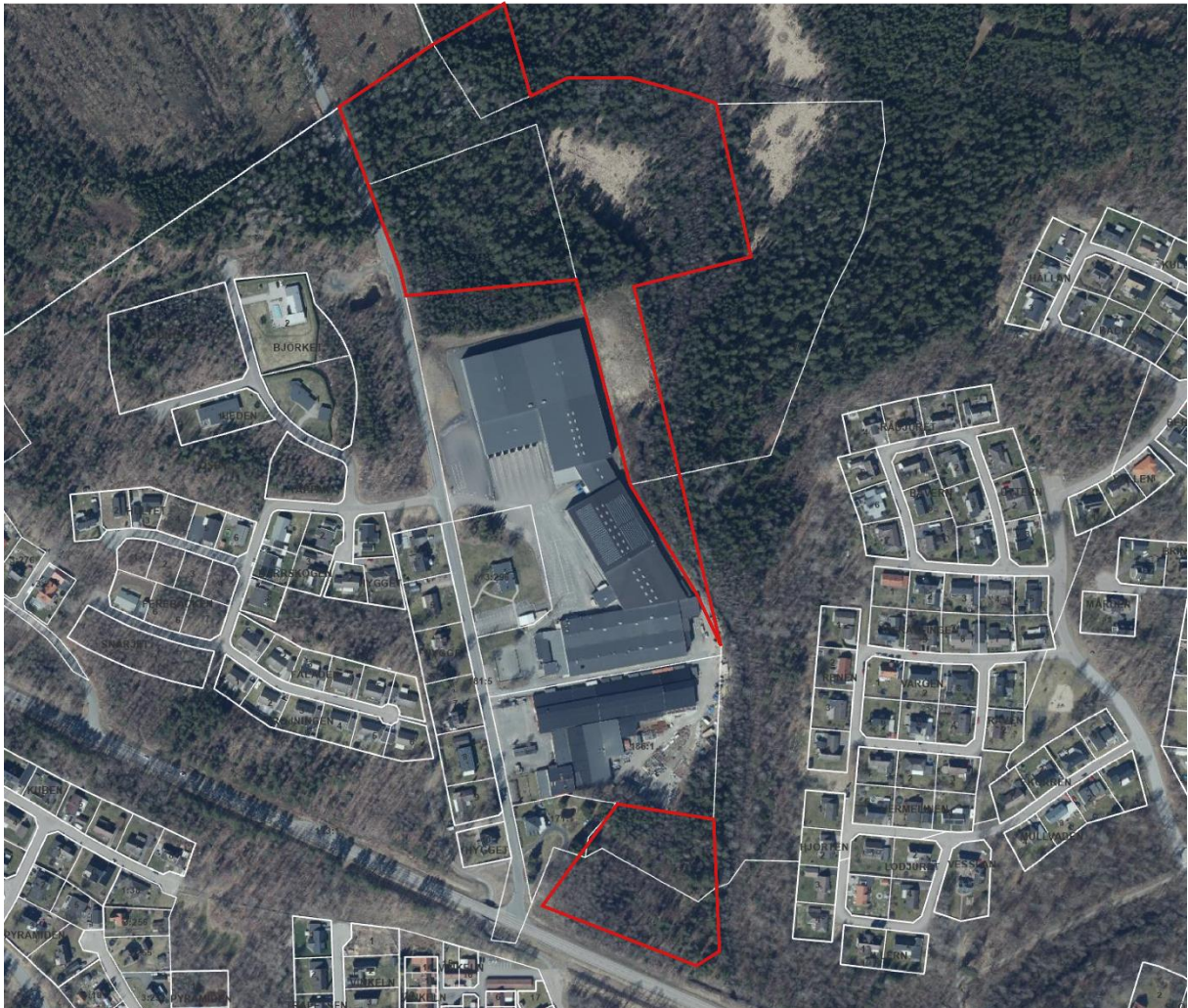


Planbeskrivning till ny detaljplan för del av fastigheterna Osby 193:1, 181:5, 186:2 och 171:1 i Osby, Osby kommun, Skåne län



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

Upplysningar om planförslaget lämnas av Kjetil Svensson
Telefon: 0709 318 376
E-post: kjetil.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 samrådstiden 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.

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
Granskningsutlåtande
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

Dagvatten, MKN vatten- och VA-utredning
Geoteknisk utredning
Miljöteknisk utredning

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 (BFS 2020:5). Planen handläggs med ett standard planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla 60 månader (5 år) efter det datum planen fått laga kraft.

Preliminär tidplan

SBN beslut om granskning	2023-03-22
beslut om antagande	andra kvartalet 2023

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



Figur 1 - Planprocessen var i processen planen befinner sig.

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.

Planförslaget har varit ute på samråd under sommaren 2022 varefter ett flertal utredningar har tagits fram till detaljplanen, bland annat geoteknik och miljöteknik.

Planens syfte

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

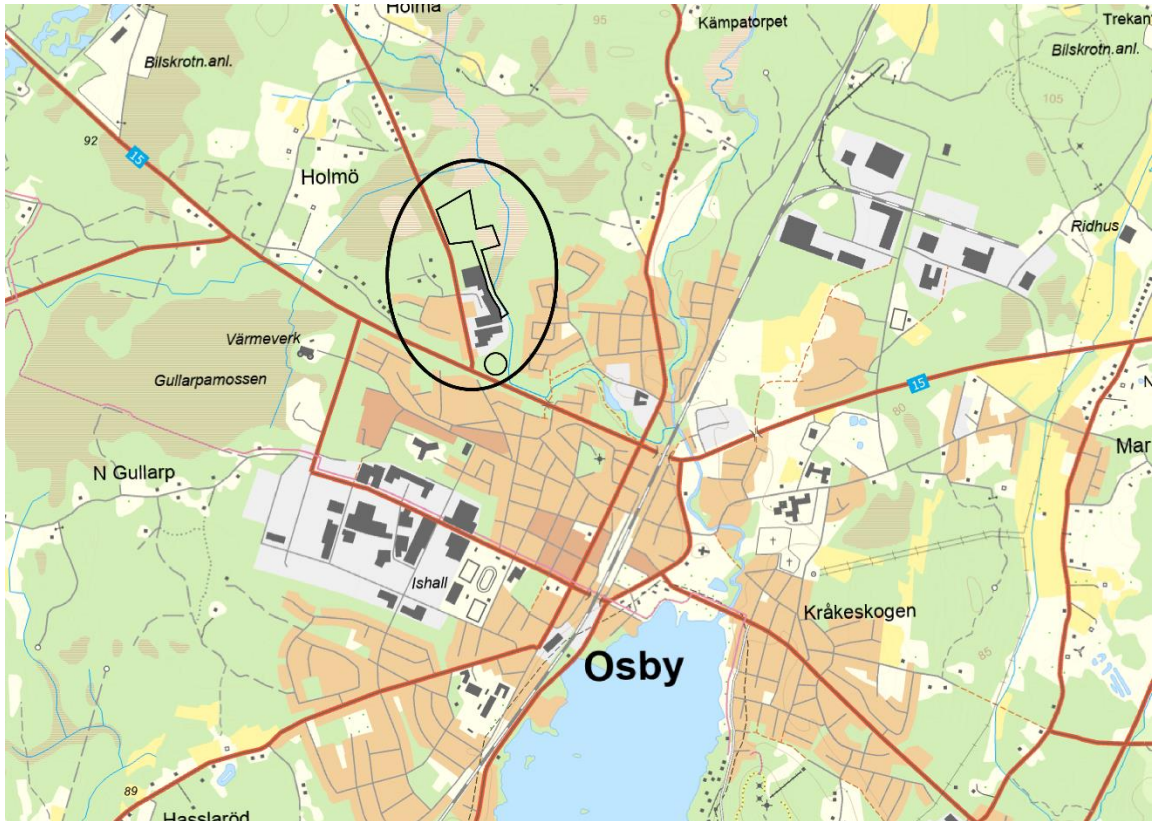
Befintlig verksamhet har sett ett ökat behov av lager och lokaler för material och utrustning varför norra delen av fastigheten Osby 186:2 samt delar av fastigheterna Osby 193:1, Osby 181:5 planläggs för HKZ, Handel, Kontor och Verksamheter. Genom att bland annat planlägga för användningen Z, verksamheter,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

Plandata

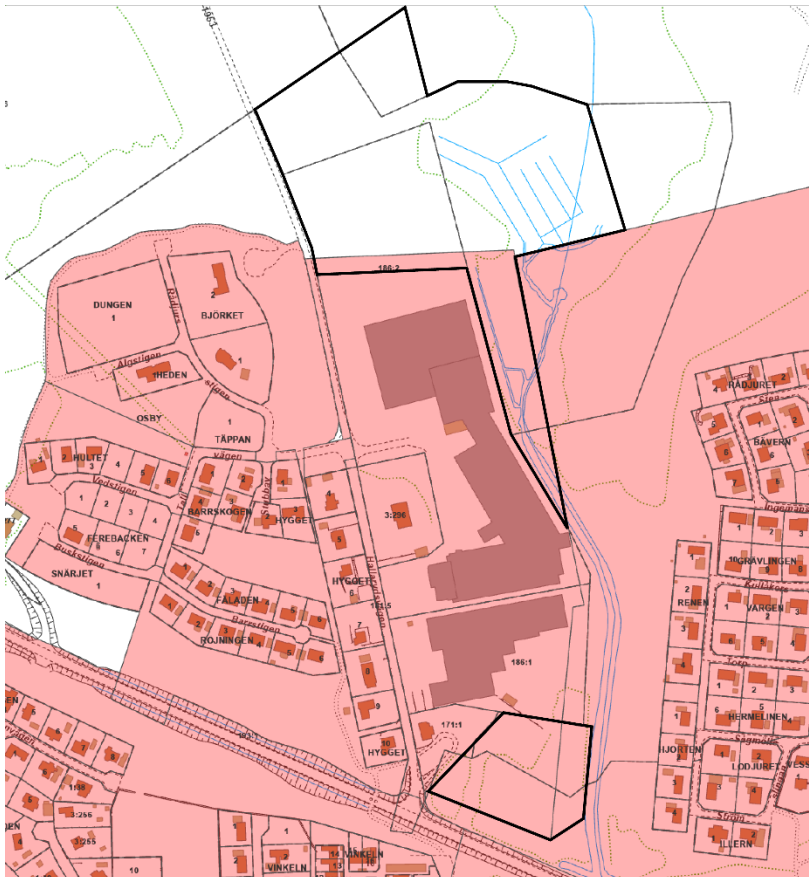
Läge och areal

Planområdet är cirka drygt 6,1 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 samt Osby 171:1.

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, svart linje. Kartan visar var slutet på angränsande planer finns, röda ytor.

Markägoförhållande

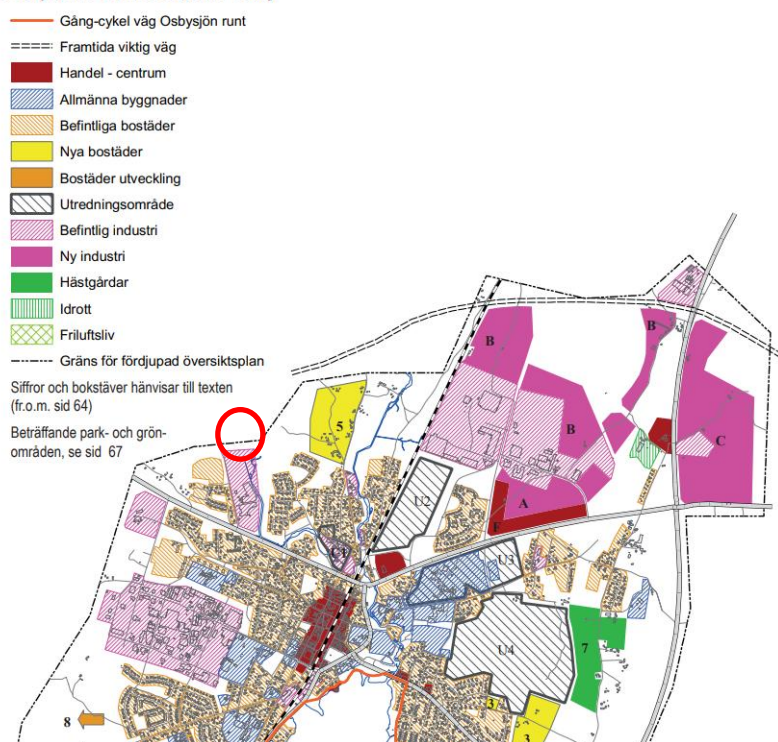
Fastigheterna Osby 193:1 och Osby 181:5 ägs av Osby kommun. Fastigheten Osby 186:2 är privatägd och även 171:1 är privatägd.

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 fördjupning 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.

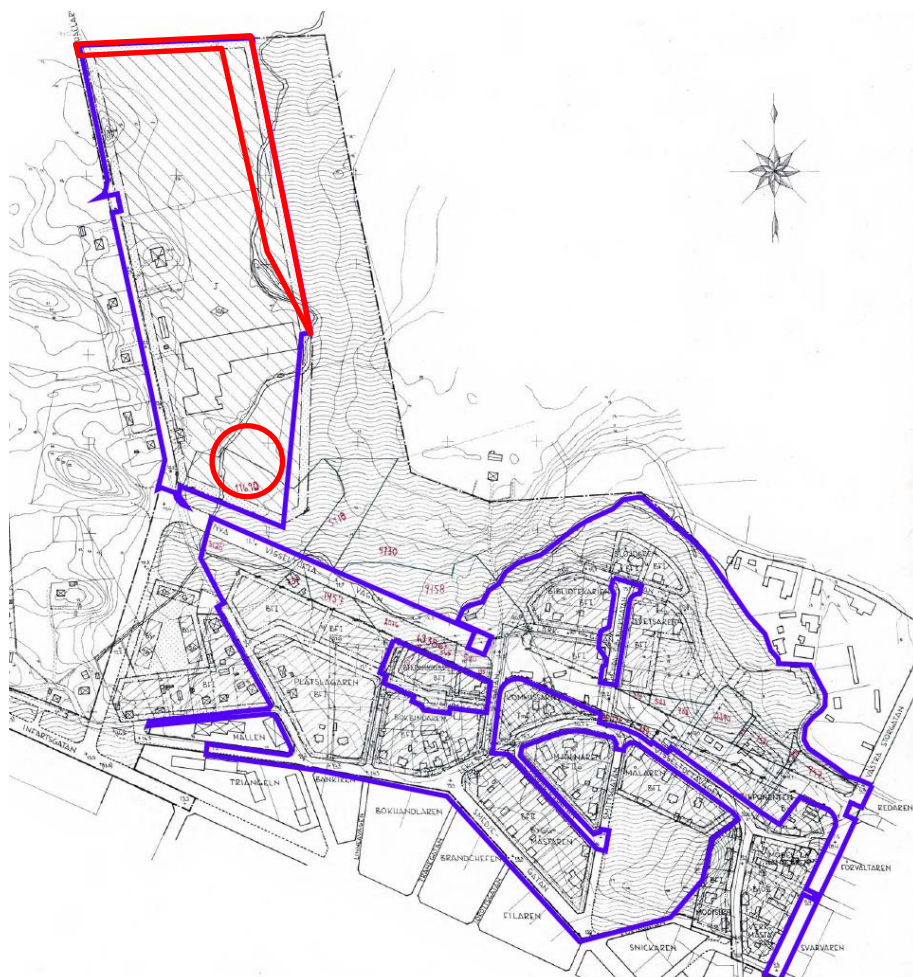
Grönstrukturplan

Planområdet är inte utpekad i kommunens grönstrukturplan.

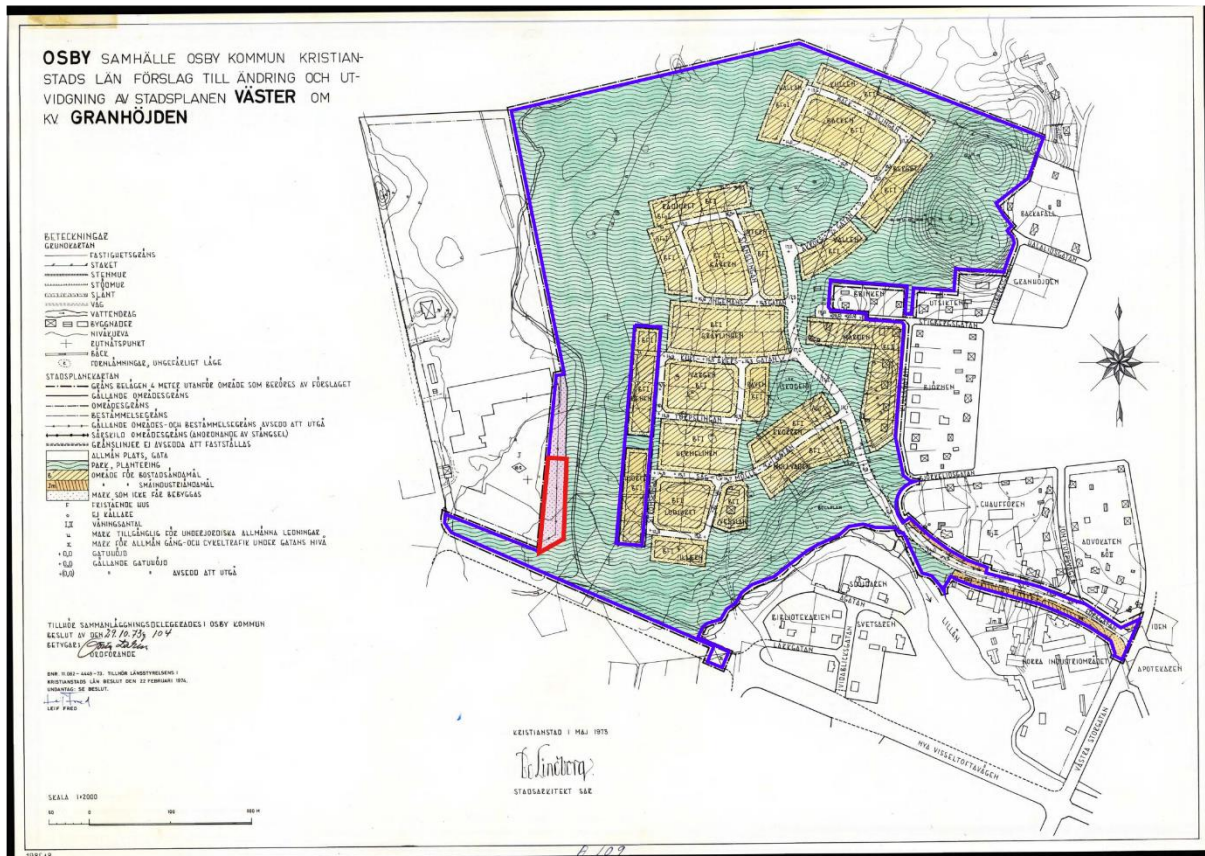
Detaljplaner

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. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



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 ungefärlig röd linje.



Figur 6-Gällande plan, stadsplan för Kv Granhöjden. De delar av stadsplanen som fortfarande gäller avgränsas med blå linje. Den del av stadsplanen som berörs av planområdet avgränsas med ungefärlig röd linje.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Befintlig bebyggelse

Nuläge

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

Cirka 70 meter väster 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

I planförslaget föreslås byggnation av verksamheter med en byggnadshöjd på 15 meter, likt angränsande plan i söder. För att öka planens flexibilitet regleras bebyggelsens begränsningar endast med högsta nockhöjd.

Den östra kilen/remsan av planområdet planläggs som allmän platsmark natur då marken inte bedöms som lämplig för industri längre.

Anledningen till att den planläggs som Natur är för att Kruseån går precis bakom Lekolars verksamhet. Torvvallen fungerar också som visst skydd eftersom den ligger mellan Kruseån och Lekolars byggnad. 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 ner mot öster. Södra delen av planområdet är i gällande stadsplan 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.

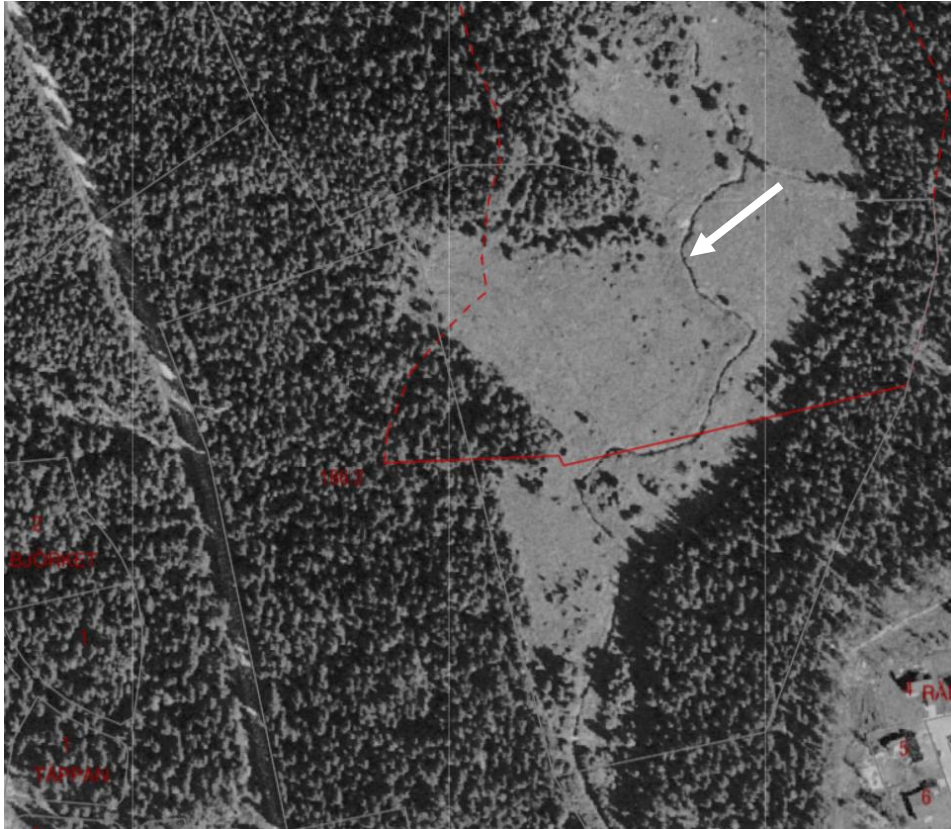
Planförslag och konsekvenser

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. Krusån som utgörs av strandskydd är sedan långt tidigare omgrävd och utgör inte samma sträckning längre. Krusån är idag rak jämfört med förr, då ån meandrade sig fram. Strandskyddet bedöms mer anpassat efter den gamla sträckningen av ån. Dock är strandskyddet ett flytande strandskydd vilket gör att det ändras med vattennivån. Vid en mätning från Krusån in till den östliga fastighetsgränsen av 186:2 är det cirka 100 meter. Eftersom strandskyddet varierar beroende på vattenståndet förslås strandskyddet upphävas för den del som är utmarkerat i kartunderlaget. Det är denna linje som kommunen kan ta ställning till och bedöms rimlig eftersom det är ett flytande strandskydd. Det är lämpligt att följa kartunderlaget för att få med en buffert om vattenståndet ökar. Blåa linjer ritas in som markerar en yta i öst-västlig riktning inom befintlig stadsplan (även röd bakgrundsfärg). I gällande stadsplan omfattas denna yta/remsa av prickmark och blir exploateringsbar i förslag till ny detaljplan. Strandskyddet behöver därmed upphävas även här. Blåa linjer markerar även en yta i svag nordvästlig-sydligöstlig riktning vilket utgörs av skyfallsdiket där strandskyddet också behöver upphävas. Strandskyddsbestämmelse finns inlagd i förslag till detaljplan. I planförslagets östliga delar läggs natur in mot Krusån eftersom ytan utgörs av en torvvall som skydd mot översvämning. Denna yta bakom verksamhet är planlagd som industri i gällande stadsplan, vilket inte bedöms som lämpligt. För området med kvartersmarken, HKZ, 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.
För områdena med natur, damm et cetera i förslag till detaljplan inträder strandskyddet men upphävs inte eftersom de är förenliga med strandskyddet och dess syften.



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. Röda ytor markerar var marken redan är planlagd.



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

I detaljplanen läggs en planbestämmelse in för området där strandskyddet upphävs. 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 även om inslag av torv kan förekomma.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Planområdet omfattas inte av några kulturvärden.

Fornlämningar

Nuläge

Planområdet omfattas inte av några fornlämningar.

Planförslag och konsekvenser

Om fynd 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 sker anslutning till väg 15. Skyltad hastighet på Hallarydsvägen i höjd med planområdet är 70 km/h. Planområdet ligger i närhet av riksväg 15, som är en funktionellt prioriterad väg av riksintresse.

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 Hallarydsvägen som i sig ansluter till väg 15 i söder. Infarten av transporter sker huvudsakligen vid infarten mitt emot Tallvägen på Hallarydsvägen.

Befintlig tillfartsväg bedöms tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen och verksamheternas trafikstring. Bedömningen är att varken Hallarydsvägen eller väg 15 påverkas betydligt av förslag till detaljplan utifrån den trafikmätning kommunen gjort, samt utifrån den transportstatistik som mottagits från det aktuella företaget (Lekolar) som vill bygga ut. Leveranserna varierar till Lekolar men enligt den genomsnittliga godsstatistiken avgår 6-8 långtradare som lastar per dag, och 15-20 ankommer som lossar. Med den tänkta utbyggnaden kan antalet transporter potentiellt öka men i begränsad omfattning.

Enligt trafikmätningen på Hallarydsvägen som kommunen gjort 2022-06-02 – 2022-06-09, precis utanför Lekolars verksamhet och utmed plangränsen, är veckodygstrafiken 4016 fordon och dygntrafiken 573. Under samma period utfördes även trafikmätning på väg 15 genom Osby. Antalet passager under veckan var här 45 411. Dygnstrafiken uppgick till 6487. På grund av de oerhört låga transportsiffrorna Lekolar har i relation till det faktiska antalet fordon på både väg 15 och Hallarydsvägen, bedöms riksintresset inte påverkas alls. Att göra någon ny trafiklösning bedöms som obefogad med avseende på trafiksiffrorna. Planförslaget innebär inte att åtgärder genomförs som påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjande av anläggning. Tillgängligheten i området är god.

Parkering kommer fortsättningsvis ske inom den egna fastigheten. Det finns tillräckligt med utrymme inom planområdet för att tillgodose tillkommande verksamheters 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 och 171:1 är anslutna till kommunalt VA-nät. Övriga delar av planområdet är inte anslutna 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 men behöver utökas när förslag till detaljplan antagits och vunnit laga kraft. Eftersom det är en ny lager/verksamhetshall som ska byggas bedöms inte utbyggnaden belasta vatten- och avlopps nätet i någon stor bemärkelse. En VA-utredning är framtagen som föreslår att ledningsstråket i Hallarydsvägen kan bytas ut. Detta är däremot främst kopplat till dagvattenfrågan.

Brandvattenförsörjning saknas i området. Vid byggnation inom aktuellt planområde ska brandvattenförsörjning anordnas. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt avstånd 150 meter mellan brandposterna (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschorganisationen Svenskt Vattens anvisningar VAV P114. Om brandvattenförsörjningen ska anordnas på annat sätt än genom konventionellt system ska samråd ske med Räddningstjänsten Osby och SBVT.

Avsikten från Lekolar är att bygga en sprinkleranläggning på sin fastighet.

Dagvatten

Nuläge

Fastigheten Osby 186:2 är i viss utsträckning ansluten till det kommunala dagvattennätet. Flera dagvattenrör löper dock ut i Kruseån som fungerar som recipient via den aktuella fastigheten. Övriga delar av planområdet är inte anslutet till det kommunala dagvattennätet. Stora asfaltsytor finns inom fastigheten 186:2 och vattnet leds ner i vanliga dagvattenbrunnar. En vall finns även upplagd mellan Lekolars verksamhet och Krusån i den norra, bebyggda delen av 186:2. Inom ramen för planarbetet har en dagvatten, MKN vatten- och VA – utredning tagits fram.

Planförslag och konsekvenser

Det dagvatten som genereras inom planområdet och till viss del utanför planområdet från uppställningsytor, körytor och parkering et cetera leds till fördröjningsytor.

Fördröjningen och risk för översvämning är utredd i VA-utredningen. Dagvattenhanteringen förläggs både i norr och i söder, utmed väg 15. Fördröjningsytorna läggs in som ytor i förslag till detaljplan. Angående fördröjningsytan i söder är den ordentligt tilltagen i storlek för att hantera vattenmängderna och inte riskera översvämning, även från de hårdgjorda områdena utför planområdet. Avsikten är att dagvattenledningarna dras längs Hallarydsvägen ner till dagvattenytan för att fördröja dagvattnet. Syftet är att möjliggöra borttagning av de befintliga dagvattenledningarna i området som löper ut i Krusån, för att sedan leda vattnet till dammen i söder. I utredningen har fördröjningsdammen beräknats utifrån att omhänderta dagvatten från flera områdena, bland annat villaområdet väster om Hallarydsvägen och befintligt verksamhetsområde. Fördröjningsytan utgör strax över 9 000 kvadratmeter för att möjliggöra hantering av detta dagvatten och inte riskera översvämning.

En remsa med naturmark bibehålls mellan dammen och Kruseån och strandskyddsdispens får sökas innan genomförandet. VA-utredningen påpekar att det kan finnas risk för föroreningar efter den gamla industriverksamheten i anslutning till området där dagvattendammen förslås. Fastigheten Osby 186:1 har Länsstyrelsen tillsyn över och där har bedrivits industriverksamhet sedan länge. Denna fastighet planläggs dock inte. Kommunen har tagit fram en miljöteknisk undersökningen på den yta som fördröjningsdammen avses förläggas på. Det är denna yta som kan vara påverkad av föroreningar då marken ligger i anslutning till Osby 186:1. Den miljötekniska rapporten, som diskuterats med Länsstyrelsen, kommer fram till att fördröjningsdammen kan anläggas. Dock rekommenderas bland annat att det vid schaktarbete inför själva anläggandet av dagvattendamm görs provtagning av överskottsmassor inför borttransport för verifiering av föroreningsgraden och korrekt hantering. Dessa rekommendationer i den miljötekniska utredningen ska följas vid genomförandet av anläggningen.

I den nordöstra delen av planområdet finns ett torvområde som i VA-utredningen föreslås användas som infiltrering och hantering av skyfall. Även den här ytan läggs in i detaljplanen, SKYDD1 Översvämningsyta, för att komplettera den fördröjningsyta som placerats ut i den södra delen av planområdet. SKYDD1 har den funktionen idag vid extrema vattenflöden i Kruseån och kan redan idag bredda över. Tanken är att ytan kan fortsätta användas i dess naturliga utformning utan anläggning eller åtgärd för att fylla syftet som naturlig återvätning och översvämningsyta. I VA-utredningen preciseras ytan som möjligt läge för våtmark och fördröjning av skyfall. Ingen anläggning är därmed tänkt att uppföras inom ytan. De norra ytorna för dagvattenhantering avser specifikt att omhänderta vattnet från den nya exploateringsrätten som skapas i förslag till detaljplan.

Ett skyfallsdike föreslås också i VA-utredningen utmed hela den östra långsidan av det exploateringsbara området, HKZ. Diket ritas in i detaljplaneförslaget för att dagvattnet vidare ska omhändertas i våtmarksområdet. Skyfallsdiket kommer dock att även fungera som fördröjning med sin storlek, cirka 25 meter brett. En bestämmelse om villkorat startbesked läggs in i detaljplanen för att säkerställa att fördröjningsdiket anläggs innan någon bebyggelse kan uppföras.

Vidare nämner utredningsrapport att det finns gällande MKN-vatten för Kruseån. Den ekologiska statusen för MKN vatten för Kruseån är måttlig och uppnår ej god kemisk status med avseende på bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Betydande påverkanskällor bedöms vara skogsbruk och atmosfärisk deposition. Fördröjningslösningarna som föreslås i planhandlingarna kan reducera föroreningarna i Kruseån och har därmed positiv inverkan på MKN-vatten. En väsentlig skillnad blir att dagvattnet kan fördröjas och inte rinna direkt ut i Kruseån. MKN-vattenutredningen kommer vidare fram till att fortsättningen av verksamhetsområdet kan påverka vattenkvaliteten negativt i Kruseån men att dagvattenlösningarna i utredningen skapar rening och fördröjning av dagvatten vilket blir en förutsättning för MKN-vattenstatusen.

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 90 meter från planområdet samt avgränsas av ett 60 meter brett naturområde bedöms eventuell visuell påverkan som begränsad.

Söderut är bostadsbebyggelse längs Hallarydsvägen placerade cirka 180 meter från förslag till detaljplan. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka dessa fastigheter negativt heller, då det är HK samt Z med begränsad omgivningspåverkan som planeras. Synpunkterna som framfört mot planförslaget gäller det som redan är bebyggt inom gällande stadsplan från 70-talet.

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. Planområdets 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. En 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 för en mindre yta inom planområdets nordöstra 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

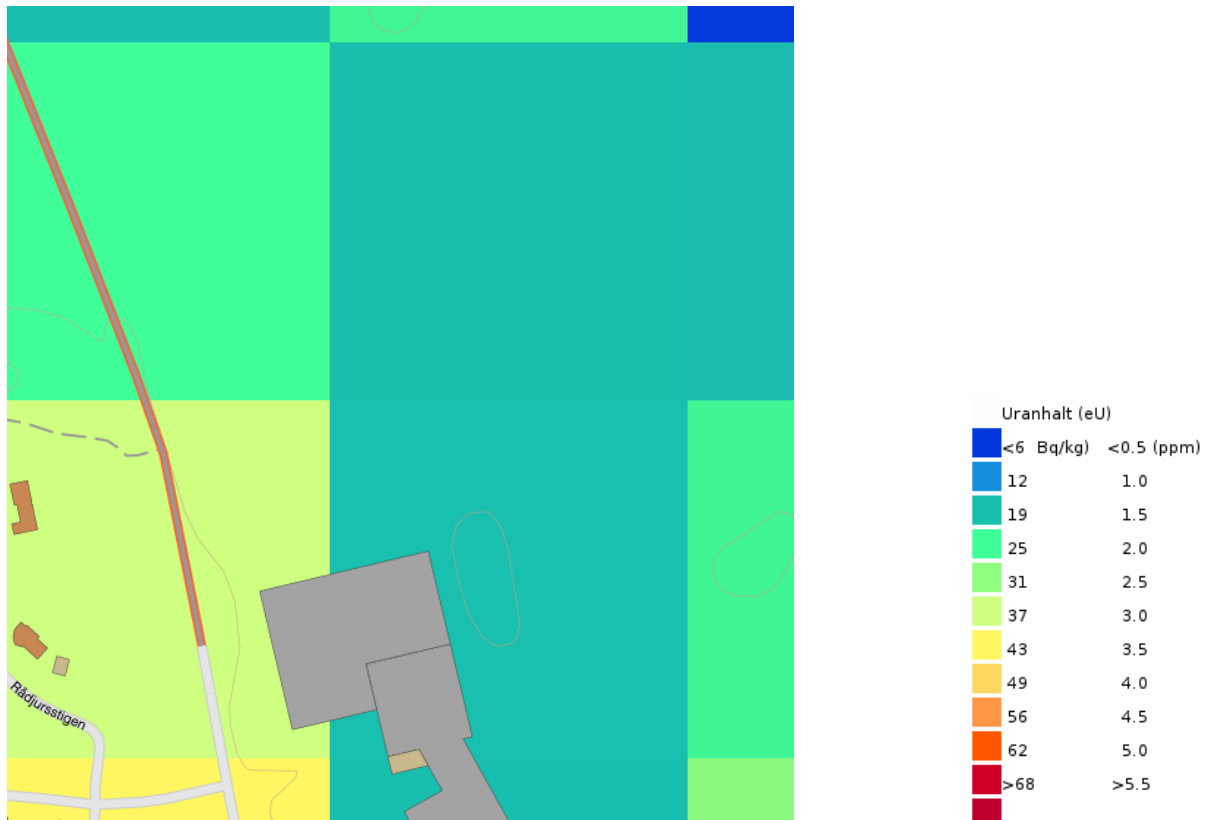
Nuläge

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/m³.

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 är genomförbara men kräver urgrävning av organiskt material och ordentlig grundläggning. En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts och risken för ras och skred bedöms som acceptabla.

Risk för högt vatten- och grundvattenstånd

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 låg då vattnet hanteras genom framtagna dagvattenlösningar. Avståndet till Krusån blir betydligt större också. Från cirka 9 meter till befintlig byggnad upp till cirka 100 meter till den tillkommande byggnaden.

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 är framtagen 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 samt genom ett större översvämningssdike i norr.

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 görs även om till natur. 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 bygglovske.

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

Exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom planområdet. Exploatören kommer att svara för och bekosta all utbyggnad eller flytt av infrastruktur som ledningar, dagvattenfördröjning, 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 och kostnaden för utbyggnaden av den.

Avtal

Inget planavtal tas fram i detta ärende mellan kommunen och exploatören då politiken muntligen lovat exploatören att ta fram detaljplanen. Ett exploateringsavtal kommer dock tas fram för reglering av mark och ansvarsfrågor.

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, ledningsrätter och liknande.

Gemensamhetsanläggning

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

Rättigheter

Det finns en ledningsrätt som går genom befintlig byggnad på grund av ett kulverterat 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 exploatören om detta till Lantmäteriet. I viss mån är det osäkert vad som vidare kommer ske gällande fastighetsbildning. Sannolikt regleras delar av Osby 193:1 och 181:5 in till 186:2 som ägs av Lekolar idag, i takt med att företaget byggs ut i framtiden. Sannolikt genomförs fastighetsbildningsåtgärder med överenskommelse som grund.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet omfattas inte av några skyddsområden för djur, natur eller artskydd.

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

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt