



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning Antagandehandling

Ny detaljplan för Röret 10 och 11.

Dnr KS/2015:236 214

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, Röret 10 och 11.

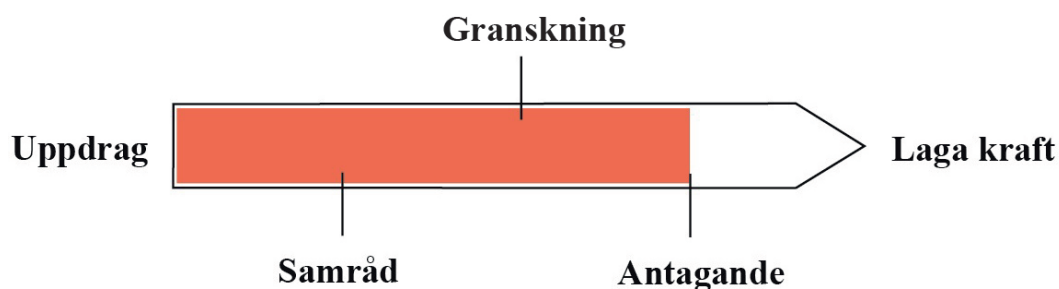
Dnr KS/2015:236 214

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Parkgatan 1, 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
Markundersökning
Fastighetsägarförteckning

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

SAMMANFATTNING

Med anledning av Osbys behov av nya bostäder i kommunens tätorter, utreds möjligheterna att bygga bostäder på fastigheterna Röret 10 och 11. I planområdet finns ett bostadshus (Röret 11) och en gammal byggnad som tidigare användes som växthus och handelsträdgård. Bostadsbehovet i kommunen är stort och bedöms vara av ett stort allmänt intresse.

INLEDNING

Bakgrund

För att skapa fler bostäder i centrala och kringliggande delar av Osby tätort samt utnyttja marken på ett effektivare sätt utreds bebyggelsemöjligheterna i det utpekade planområdet.

Syfte

Syftet med planen är att skapa byggmöjligheter för i huvudsak markbostäder. Detta möjliggör en effektivare användning av marken (som idag står helt obrukad på Röret 10) och bidrar till att förtäta lucktomten som främst utgörs av Röret 10, i ett redan etablerat bostadsområde. Det finns ett stort behov för kommunen med fler bostäder för att möta behoven.

Planfakta

Planområdet ligger i ett villaområde i den östra delen av Osby tätort och omfattar fastigheterna Röret 10 och 11. Röret 10 brukades tidigare som handelsträdgård men står idag helt obrukad och är till stor del igenväxt. Inom planområdet finns även en villafastighet som är bebodd. Ägaren till bostadshuset med trädgård äger också marken till den tidigare handelsträdgården.

Marken runt planområdet präglas näst intill enbart av villabebyggelse.

Planområdet berörs även av ett båtnadsområdet för ett markavvattningsföretag.

Den tidigare dikningen är ersatt med en kulvertering som fungerar väl och inspekteras kontinuerligt. Planområdets läge är sedan tidigare ianspråktaget som villaområdet och bedöms inte påverka markavvattningsföretaget.

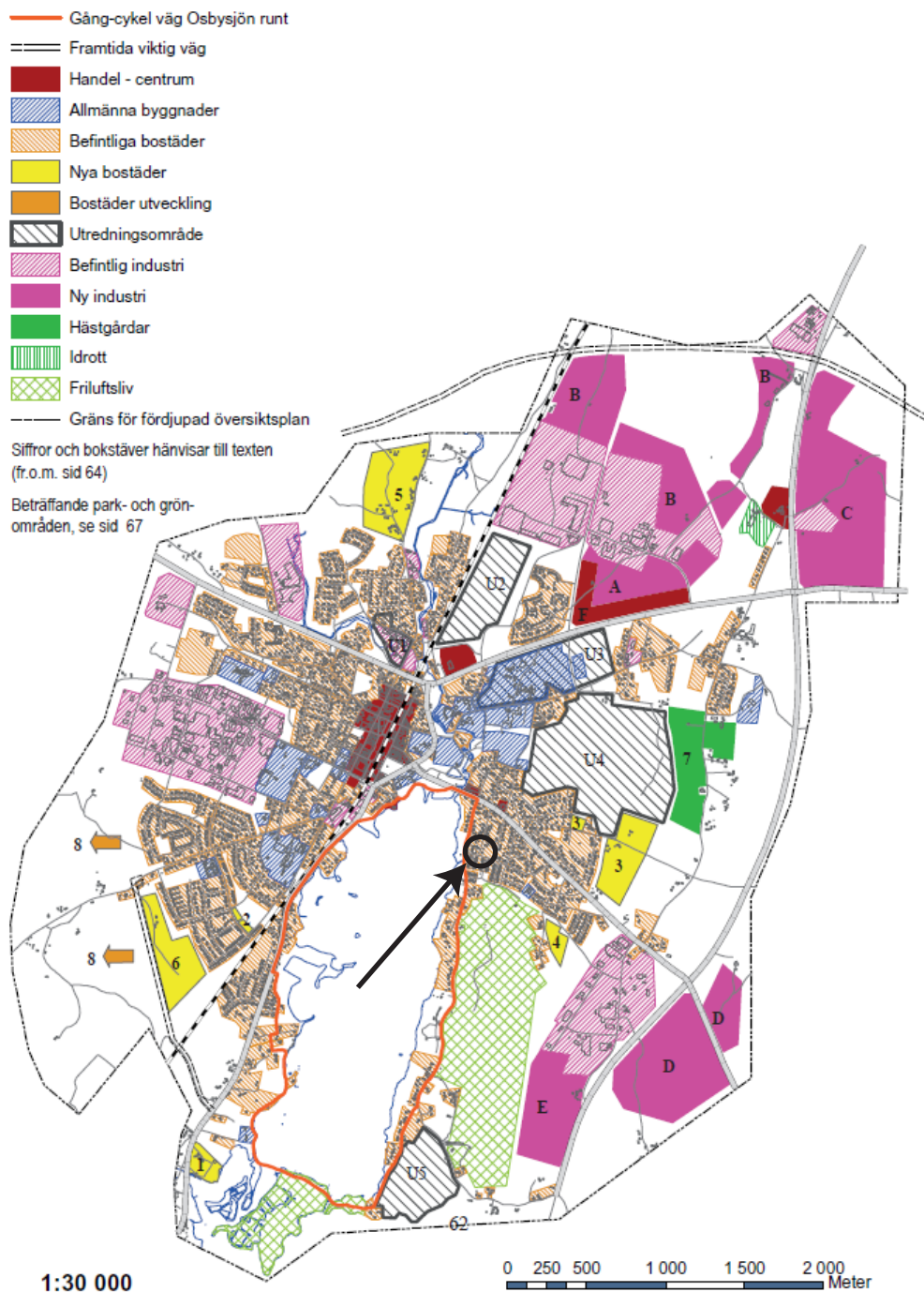
Markavvattningens syfte saknas bebyggelse idag utifrån vad avsikten var i början på 1900-talet när markavvattningsföretaget skapades.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Förslag till detaljplan bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige. Översiktsplanen pekar ut det föreslagna planområdet som ”*befintliga bostäder*”. Kommande sida visar den fördjupade översiktsplanen över Osby tätort.

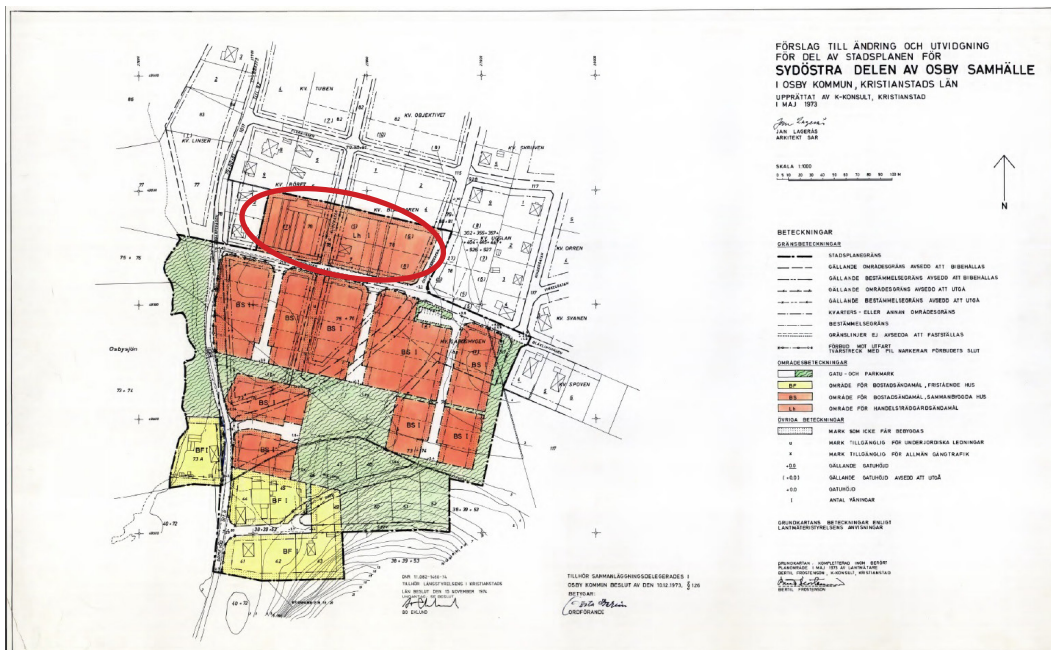
Fördjupad översiktsplan Osby



Fördjupad översiktsplan över Osby tätort som ingår i översiktsplanen antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige. Den svarta ringen markerar ungefärlig position för planområdet.

Detaljplaner

Gällande stadsplan från 1973-10-12 anger användningen handelsträdgård för det aktuella planområdet. Stadsplanen berörs i den norra delen av förslag till ny detaljplan.



Gällande stadsplan för Röret 10 och 11. Förslag till ny detaljplan berör området markerat med röd ring.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande då avsikten är att medge bostadsbebyggelse. Strax sydöst om planområdet finns en verksamhet i form av Klintgårdens förskola. Ingen verksamhet eller annan bebyggelse bedöms påverkas av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning bedöms inte behövas. Om behovet ändå uppstår kommer en undersökning att utföras. Området är sedan tidigare planlagt.



Jordartskarta från SGU. Planområdet i röd ring består sannolikt av isälvsediment vilket ger goda grundläggningsförutsättningar och dränering - grön färg. Brun färg representerar mark med torv vilket inte finns i närheten av planområdet.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antagen i maj 2014 har markerat ut området med grön färg men behandlar inte området skriftligen eftersom det inte används som ett grönområde.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen. Strandskyddet bedöms beröra den allra västligaste delen av planområdet (cirka 15 meter in i planområdet) och behandlas separat i ansökan om strandskyddsdispens till Länsstyrelsen. Anledningen till den separata ansökan är att planområdet berörs av djur- och växtskyddsområde, fågelskyddsområde gäller för Osbysjön.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet finns begränsad växtlighet, flera små björkar finns inom planområdet. Den lägre vegetationen består främst av gräsytor.

Vattenföringen är begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom eller i närheten av planområdet. Grundläggningsförutsättningarna och geotekniken bedöms goda, bland annat utifrån SGU:s jordartskarta. Större delen av planområdet är inte ianspråktaget sedan tidigare av bebyggelse.



Bild från planområdet. Nere vid det röda staketet i bakgrunden på bilden löper Blåklintsvägen. Verksamhet för handelsträdgård bedrevs för många år sedan men stora delar platsen är idag igenvuxen med mindre björkar. Bilden är tagen mot sydväst.



Fotografiet är taget från samma plats som föregående foto men mot väst. Byggnaderna i korrigerad plåt är från den tidigare odlings- och handelsträdgårdsverksamheten men står idag helt obrukade och underhålls inte.



Utdrag från översvämningsanalysen som Tyréns gjorde för Osbysjön och Driveån 2012-01-20. Planområdet är markerat med röd avgränsning.

Angående översvämningsrisken visar Tyréns översvämningsanalys över Osbysjön att sjöns högsta dimensionerade flöde HF (+73.41) når vissa delar som ligger i anslutning till planområdet (rosa färg). Inne i planområdet bedöms ingen översvämningsrisk förekomma.

Historik och befintlig bebyggelse

Den huvudsakliga bebyggelsen runt planområdet finns i norr, öst, söder och består av villor. Ingen historisk bebyggelse finns i planområdet eller i direkt anslutning till det.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända bevakningsobjekt i form av bytomter/gårdstomter eller annan kulturhistorisk lämning. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten skall dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas medföra en viss trafikökning. Någon breddning av befintliga vägar bedöms inte behövas. Parkering anordnas inom planområdet genom parkeringsbestämmelse i detaljplanen för att ge stöd åt kommande parkeringsplatser samt om de behöver utökas i framtiden. Trafiksituationen bedöms som god med låg frekvens eftersom planområdet ligger inne i ett villaområde. Inga stora eller medelstora vägar förekommer i direkt närhet.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Förändring avses tillkomma i form av ny bebyggelse. Marken behöver markberedas genom att handelsträdgårdens byggnad tas bort och de mindre träden samt inramningen i betong.

Teknisk försörjning

Försörjningen består av ström, avlopp, vatten samt dagvattenhantering. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Dagvattnet hanteras med befintliga dagvattenbrunnar i gatorna runt planområdet.

För 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.

Om kablarna måste flyttas ska flyttningen och eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningarnas funktion bekostas av exploitören.

Hälsa och säkerhet

Planområdet avgränsas av Blåklintsvägen och Östra Gränsgatan.

Någon bullerproblematik bedöms inte föreligga med anledning av planområdets läge och att ljudnivån får uppgå till 60 dBA vid fasad.

Enligt Appen Nordic roadnoise skapas en indikation för en bullernivå på 60 dBA först vid inställningarna country, hard (underlag), 2600 fordon varav 20% tung

trafik, 0 % lutning och 40 km/h med ett avstånd på 10 meter till gående person. Därför görs bedömningen att ljudnivåerna vid planområdet förhåller sig på en rimlig nivå. 2600 fordon varav 20% tung trafik passerar inte längs planområdet inne i villakvarteret.

Trafikalstringen bedöms av samhällsbyggnad kunna öka med något dussin som allra mest per dygn. Runt 12-15 bostäder bedöms kunna tillskapas. Avståndet från planområdet till tågstationen uppgår till strax över 1 kilometer. Rekommendationen att bostäder ska ligga minst hundra meter från järnväg uppfylls väl.

Enligt Länsstyrelsens Skånes nationella databas för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, har historiskt sett en miljöfarlig verksamhet i form av en handelsträdgård varit aktiv på fastigheterna Röret 10 och 11. Enligt Länsstyrelsens Skånes MIFO 1 inventering, utförd 2013-12-17, har objektet tilldelats riskklass 4. Verksamheten startades 1935 och avvecklades under år 2005. Handelsträdgården har bedrivits under ca 70 år. Denna tid inkluderar den period (1945-1975) då kemikalieanvändningen i branschen var som mest omfattande och som minst reglerad.

Branschtypiska kemikalier som använts under den period då verksamheten har varit aktiv har en hög till mycket hög farlighet. I arbetet med inventering av potentiellt förorenade områden är försiktighetsprincipen en viktig utgångspunkt, och man skall vid inventering, enligt metodiken utgå från ett ”troligt men dåligt fall” då man har bristfällig information. I detta fall finns ovanligt detaljerad information om vilka kemikalier som använts och i vilken omfattning. Det kan inte uteslutas att andra kemikalier använts, särskilt under den första verksamhetsutövarens period. Nuvarande bedömning, som gjorts utifrån de uppgifter som framkommit under inventeringen hösten 2013, är dock att användningen av bekämpningsmedel på objektet sannolikt varit relativt begränsad, både i omfattning och sett till antalet använda substanser.

Odling har skett på bord och inte direkt på jorden, något som också skulle kunna tänkas påverka hur stor del av de använda kemikalierna som når marken. Eventuella föroreningar är sannolikt koncentrerade till de områden där bekämpningsmedel förvarats, där bekämpningsutrustning hanterats (sköljts ur och liknande), till den mark där växthusen stått samt till de platser där olja hanterats.

Marken har en mycket hög känslighet då det bor permanentboende på fastigheten (Röret 11).

Grundvattnets känslighet bedöms som måttligt då objektet inte ligger inom någon utpekad

grundvattenförekomst och grundvattnet inte används som dricksvatten.

Markens skyddsvärde bedöms som måttligt, då objektet ligger i en stadsmiljö.

Grundvattnets skyddsvärde bedöms också som måttligt då objektet inte ligger inom någon utpekad grundvattenförekomst.

Vid en samlad bedömning har objektet tilldelats riskklass 4 (liten risk). Denna bedömning bygger bl.a. på det faktum att informationen om vilka bekämpningsmedel som använts i verksamheten är ovanligt detaljerad, och att kemikalieanvändningen utifrån dessa uppgifter bedöms ha varit relativt begränsad.

Vidare på fastigheten röret 10 har en översiktlig markundersökning utförts under 2016 vilken inkom till Miljö- och byggenheten den 23 februari 2017. Vid ändrad markanvändning inför bostadsbebyggelse tillämpas Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) som åtgärds mål. Enligt rapporten, daterad 2016-12-27, påvisar resultatet förhöjda halter avseende pesticider (bekämpningsmedel) som överskrider nivån för KM. Miljö- och byggenhetens bedömning är att det finns ett efterbehandlingsbehov på fastigheten röret 10. Planbestämmelse med villkorad lovgivning är inskrivet i planen för säkerställande att föroreningarna avhjälps. Nuvarande fastighetsägare har den 17 april 2017 lämnat in en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Innan fastigheten Röret 11 kan bebyggas behöver provtagning utföras enligt Miljö- och byggenheten för att kunna säkerställa att lämpliga halter för åtgärds målet uppfylls.

Samhällsbyggnad bedömer att förslag till detaljplan inte påverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten på ett negativt sätt. Avsikten är att utföra avhjälpningsåtgärder och lämna massorna hos godkänd avfallsmottagare. Samhällsbyggnad bedömer att förutsättningarna för MKN gällande vatten blir bättre efter saneringen. För nuvarande ligger föroreningarna i marken utan att hanteras. Spridningsförutsättningar finns och särskilt när det exempelvis regnar. Att åtgärda föroreningen bedöms även som bättre för befintliga fastighetsägare.

Länsstyrelsens MIFO inventering fas 1 redogör för att odling främst bedrevs på bord och inte direkt på marken. Detta medför sannolikt att antalet kemikalierna som nådde marken är begränsat. Utifrån den samlade bedömningen i MIFO:n bör försiktighet iakttas vid förändrad markanvändning, vilket anses göras då föroreningarna behöver avhjälpas enligt inlagd planbestämmelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är privatägd.

Om en fastighetsförändring avses göras kommer en ansökan skickas till Lantmäteriet av den privata byggherren som avser bebygga marken och köpa marken. Möjligheter att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförättning. Vid planområdet finns äldre tomtindelningar som idag gäller som fastighetsindelingsbestämmelse. Dessa upphävs när förslag till detaljplan ersätter den gällande detaljplanen. Beteckningen är 1163K-B48 och 1163K-B94.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med utökat planförfarande.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen första halvåret 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet är i privat ägo. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark). Inga allmänna platser finns inom planområdet. Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts av driftbolaget SBVT.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och den privata exploatören.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmåteriförättningar om inte någon annan tar på sig kostnaden. Om den privata exploatören önskar genomföra en lantmåteriförättning kommer denna bekostas av honom. Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmåteriförättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

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 en fastighet. En sådan ledningsrätt tillskapas vid lantmåteriförättning enligt reglerna i ledningsrättslagen.

För att skydda ledningar kan servitut eller ledningsrätt bildas. Det bedöms inte som aktuellt att en ledningsrätt behöver skapas inom planområdet om eventuella ledningar behöver flyttas i framtiden. Ett U-område är dock inlagt i planen för att skydda ledningar/VA-ledningar. Flytt bekostas av dem som så begär.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen om byggnation sker inom 2 år från det att planen vunnit laga kraft. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglövsavgifter och eventuella utredningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Markradonmätning har utförts och redovisas i Osby kommuns geografiska informationssystem. Undersökningen visar på att planområdet är beläget där radonhalten ligger på 25-40 kBq/m³ enligt kommunens geografiska informationssystem.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-06-15

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA