



OSBY
KOMMUN

Lokaliseringsprövning

Del av Osby 181:5, öster om Lars Dufwa



Den tilltänkta platsen vars lämplighet prövas i detta dokument. Avgränsningen är rödmarkerad och ungefärlig.

Dnr 2013.ks1144

Innehållsförteckning

Inledning.....	4
Syfte och bakgrund.....	5
Underlag och analys.....	6
Lokaliseringsalternativ.....	7
Resultat.....	13

Sammanfattning

Översiktsplanen som är antagen 2010 av kommunfullmäktige pekar ut tre områden, C, D och F som lämpliga för verksamhet- och företagsetableringar. Område C på östra sidan om väg 23 och Lars Dufwa rastplats framstår som lämpligast. De geotekniska förhållandena är bäst och det finns ett intresse att etablera sig på området på grund av skyltningsläget.

Handel och verksamhet förekommer redan vid Lars Dufwa i form av Circle K vilket gör platsen naturlig att stanna till vid. De två andra områdena som översiktsplanen pekar ut, D och F, är i viss uträkning sankna och har inte samma naturliga koppling till verksamheter och handel. Område F bedöms ligga för nära bostadsbebyggelse och har inte samma trafikunderlag och därmed skyltningsläge. Område D har utretts tidigare och visade sig olämpligt med hänsyn till den sankna marken. Flera bäckar rinner också genom området.

En etablering på huvudalternativet, öster om Lars Dufwa rastplats, stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer och bedöms vara det bästa alternativet utifrån de dokument som undersökts.

Inledning

Lars Dufwa är ett område beläget på den östra sidan av väg 23, i den nordöstra utkanten av Osby tätort och utreds som möjligt verksamhets- och företagsområde. Några av kvalitéerna består i förbindelsen som väg 23 har norrut mot Älmhult och Ikea samt söderut mot Hässleholm. Därmed finns förutsättningar för ett bra besöksunderlag och gott skyltningsläge. Lars Dufwa ligger knappt 3,5 kilometer från Osby tåg- och busstation vilket ger goda möjligheter till kollektiva färdmedel för allmänheten. Det omgivande området karaktäriseras av skog som i huvudsak ägs av kommunen och öppen åkermark med privata ägare. På den västra sidan om vägen 23 och det utpekade området ligger Lars Dufwa rastplats med möjlighet till restaurang och mindre livsmedelshandel.



Ortofotot visar det utpekade områdets relation till Osby tätort. Området är beläget precis öster om Lars Dufwa rastplats och riksväg 23, markerat med röd ring.

Syfte och bakgrund

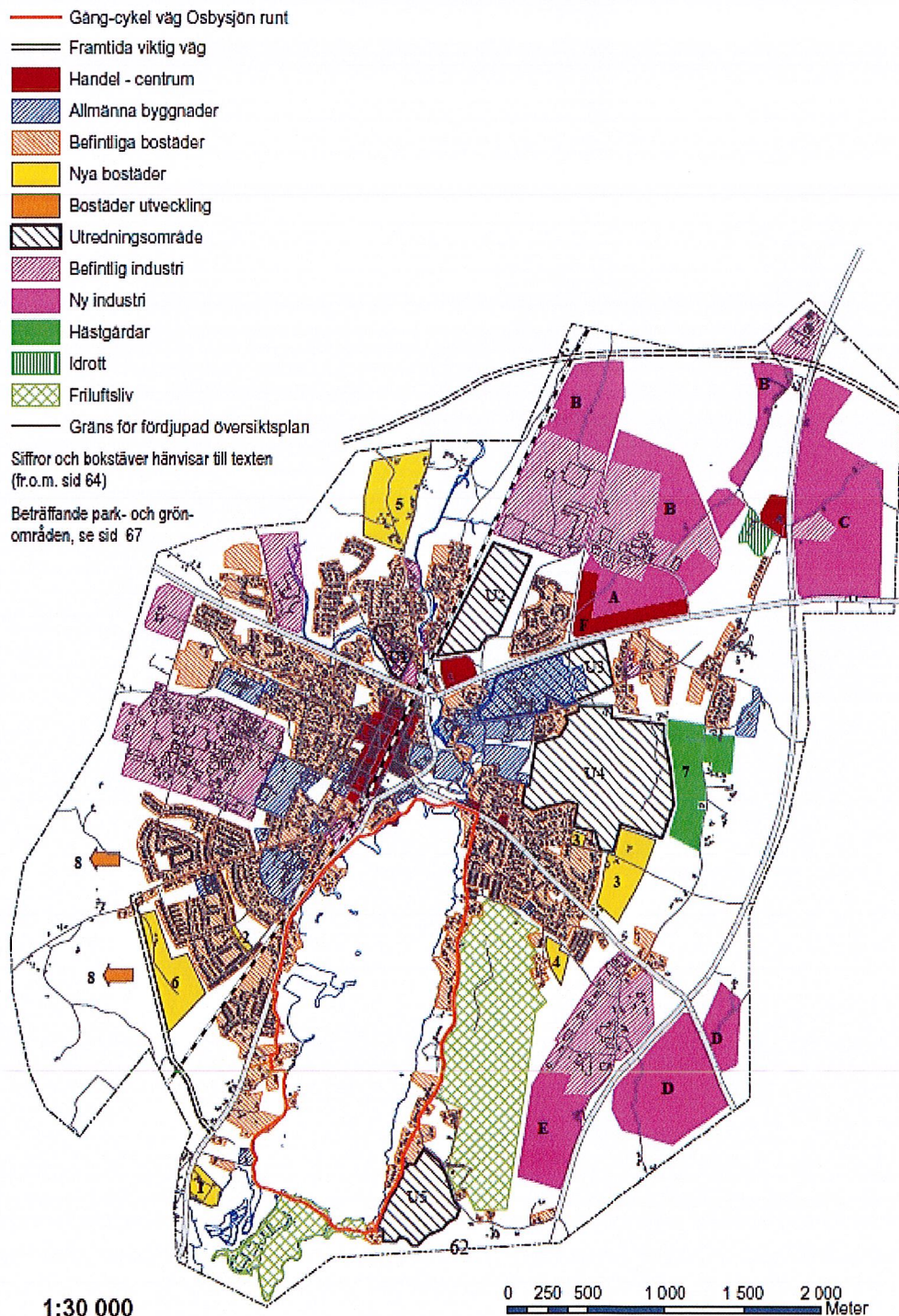
Syftet är att undersöka och pröva Lars Dufwa områdets lämplighet för verksamhet- och företagsetablering i jämförelse med alternativa lokaliseringar. Urvalet av lokaliseringsmöjligheter grundar sig huvudsakligen på de riktlinjer som ges i den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort och översiktsplanen antagen 2010-11-29. Fördelar och nackdelar med områdena framhålls för att kunna visa på vilken plats som är mest lämplig. Översiktsplanen är vägledande för hur mark- och vattenområden ska användas och långsiktigt utvecklas enligt 3 kap § 2 PBL.

Under våren 1997 började Osby kommun genom dåvarande tekniska kontoret utreda förutsättningarna att etablera ett verksamhetsområde vid Lars Dufwa, med hjälp av bland annat Tyréns och Handels planinstitut. I utredningsarbetet konstaterades att standarden för väg 23 klart förbättrats under senare tid. Trafikdimensionen och fördelningen av fordon till och från det tänkta området bedömdes inte påverkas oavsett om lokaliseringen skedde väster eller öster om väg 23. Dock bedömdes att etablering på den östra sidan om vägen skulle trafiktekniskt innebära något större problem jämfört med den västra sidan med hänsyn till de förutsättningarna som fanns då. En större andel trafik behövde korsa huvudvägen.

Handelns planinstitut konstaterade att vid en handelsetablering vid Lars Dufwa skulle marknaden i kommunen tillföras en lägre prisbild och en större sortimentsbredd. Det ekonomiska inflödet skulle också öka samtidigt som utflödet från kommunen skulle få förutsättningar att minska.

I slutet av mars 2014 konstaterade dåvarande verksamhetsområde samhällsutveckling att efterfrågan på mark för verksamheter och företag ökat. Lars Dufwa, på östra sidan om väg 23, pekades ut som den lämpligaste platsen att etablera verksamheter på. Marken ägs av kommunen och utgör tillräckligt stor yta för att en etablering ska kunna vara möjlig. Framför allt framhålls närheten till väg 23 och Tvärleden som orsaker till att Lars Dufwa är den lämpligaste placeringen för en etablering. Kommunstyrelsen beslutade 2014-04-23 att ny detaljplan ska tas fram.

Underlag och analys



Den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort som är del i översiktsplanen, antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige, pekar ut fler framtida användningsområden för centralorten. Huvudsakligen pekas den nordöstra delen av Osby ut som ett framtida utvecklingsområde för nya verksamhetsområden. Fördelen med denna lokaliseringen är att områdena ligger frånvända tätorten i förhållande till den huvudsakliga vindriktningen. Dessutom framhålls kopplingen till den viktigaste vägen,

väg 23 och industrispåret vid Södra stambanan. Några av etableringsområdena lokaliserades på östra sidan av väg 23. Anledningen är de relativt nybyggda cirkulationsplatserna som ger större möjlighet till en exploatering av områdena ur trafiksäkerhetssynpunkt (Osby kommun 2010, s 62, 66).

Lokaliseringsalternativ

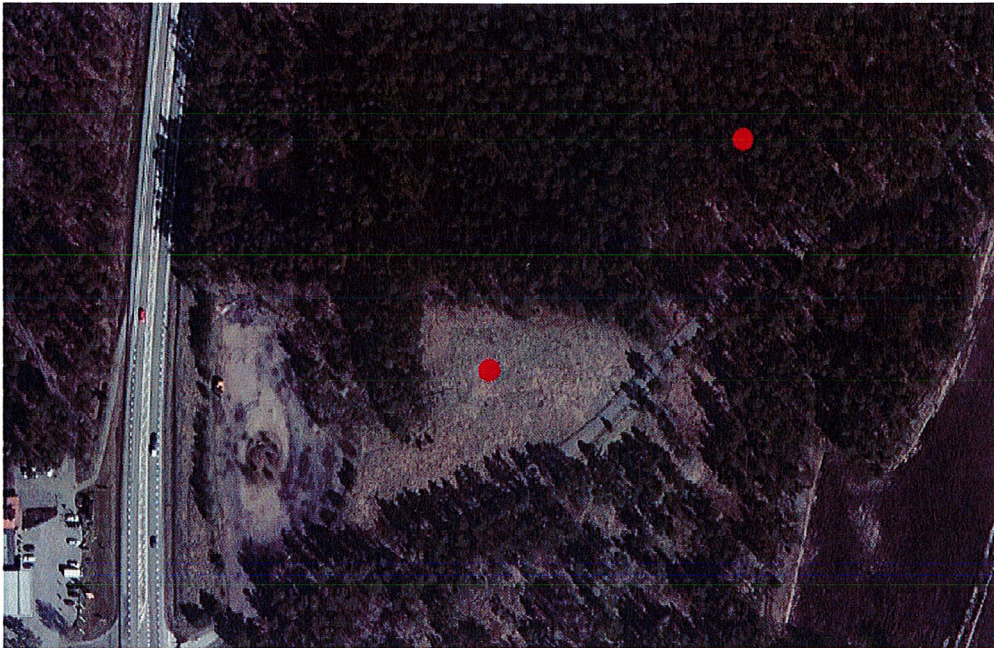
Av de områden som översiktsplanen pekar ut som framtida verksamhetsområden är det i huvudsak alternativ C, D och F som är lämpliga för handel (Osby kommun 2010, s 62, 66). Inget av områdena är detaljplanelagda med undantag för delar av område C som har en mindre detaljplan för lagerändamål.

Område C (precis öster om Lars Dufwa rastplats och väg 23, berör fastighet Osby 181:5) finns det intresse för på grund av platsens attraktiva läge utmed vägen. Översiktsplanen redogör för att delar av området redan är detaljplanelagt för uppställning/lagerverksamhet och att platsen lämpar sig för verksamheter. Storleken på marken bedöms i översiktsplanen till cirka 54 hektar (Osby kommun 2010, s 66). Ytan bedöms dock som relativt tilltagen. Inga kända fornlämningar och inga riksintressen finns med undantag för väg 23. Radonhalten är normal, 10-25 kBq/m³ enligt kommunens geografiska informationssystem. Det finns inget i naturvårdsplanen som bedöms behöva beaktas och området omfattas inte i grönplanen. Platsen har goda förutsättningar eftersom Lars Dufwa redan är ett naturligt stop som rastplats och som mindre handelsverksamhet. Trafikunderlaget är cirka 5300 fordon per dygn i norrgående riktning enligt Trafikverkets mätning och därför lämplig som skyltningsläge.



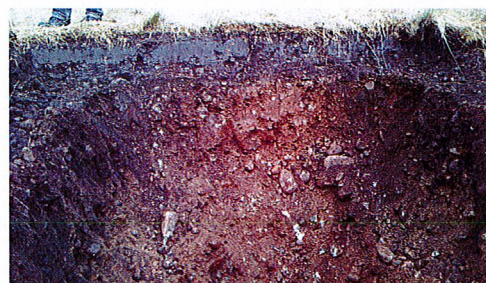
Lars Dufwa rastplats med Statoil och restaurang.

Markundersökning



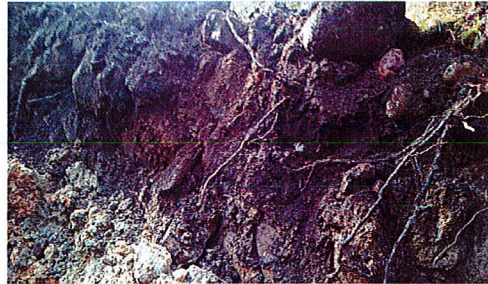
Ortofotot visar var provgroparna har grävts. I hörnan nere till vänster skimtar Lars Dufwa rastplats med parkering.

Två provgropar har gjorts på den aktuella platsen för att undersöka markförhållandena och pröva lämpligheten. En av provgroparna gjordes på ängen och den andra inne i skogen för att se om förhållandena skiljer sig åt. Djupet uppgår till 2,20 meter för båda groparna. På ängen består marken först av tre decimeter matjord för att sedan övergå till grövre storlek. På 1,5-2,20 meters djup består materialet i huvudsak av stenar.



Provgropen på ängen. Markförhållandena är goda och utgörs av jord som övergår mer i grus och sten med ökat djup. Inget vatten fyllde provgropen efter att grävarbetet avslutats.

Den andra provgropen inne i skogen har liknande förutsättningar. Den första decimetern består av matjord och vegetation. De följande fyra decimeterna är materialet blandat med finare jord, grus och stenar som blir större när markdjupet ökar.

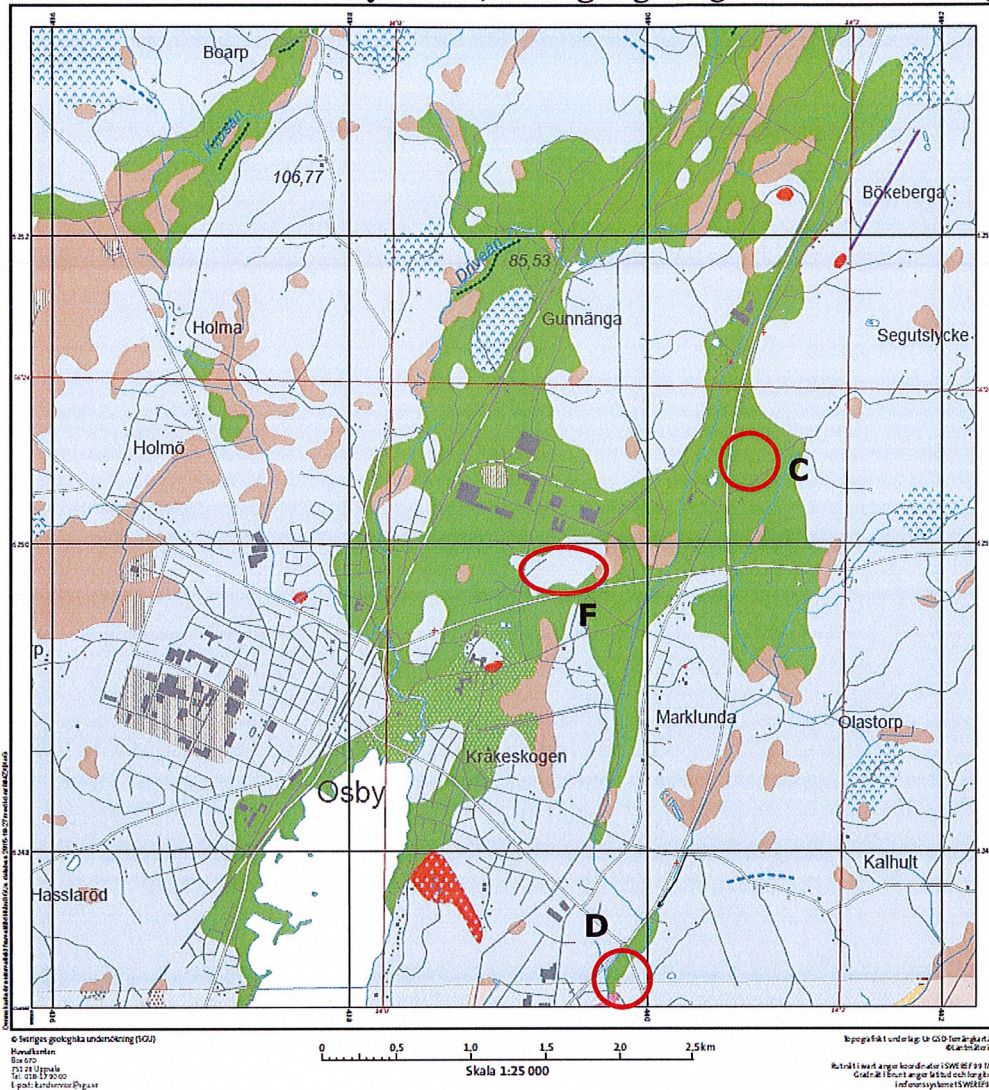


Provgropen inne i skogen. Marken består inte lika mycket av sten i jämförelse med provgropen på ången.



Resultatet från de båda provgroparna bedöms som goda och det finns inget som tyder på att marken är sank. Vidare utredningar kan behöva göras i ett framtida byggskede.

Jordartskarta över Osby tätort, Sveriges geologiska undersökning



- + Berg
- Krän på isälvsavlagring
- Isälvsränna, bredd < 50 m
- Moränrygg, bredd 30–125 m
- Drumlin eller liknande, bredd > 125 m
- Vatten och strandlinjer
- Tunt eller osammanhängande ytlager av torv
- Tunt eller osammanhängande ytlager av morän
- Underliggande lager av isälvs sediment
- Underliggande lager av morän
- Moränbacklandskap, kullig morän
- Torv
- Mossetorv
- Kärrtorv
- Svåmsediment
- Silt
- Isälvs sediment
- Isälvs sediment, sand
- Morän
- Sandig morän
- Berg
- Fyllning
- Vatten

Marken i Osby och områdena kring tätorten består i huvudsak av morän och isälvs sediment enligt SGU:s jordartskarta. Lars Dufwa har goda markförutsättningar eftersom platsen utgörs av isälvs sediment. Marken består av skikt med block, stenar, grus, sand och mo (Berg och jord 2009, s 106). Provgroparna visade också på detta eftersom kornstorleken ökade med ökat djup. Område F och D har inte lika goda förutsättningar eftersom platserna delvis är sänka. En del av marken består av torv och svåmsediment vilket ger sämre förutsättningar.

Område D är beläget med direkt tillgång till riksväg 23, huvudsakligen söder om Glimåkravägen vilket omfattar fastigheten Marklunda 34:1. Området präglas av industriverksamhet som finns på den nordvästra sidan om väg 23. Översiktsplanen beskriver att viss handelsverksamhet går att etablera och att en gång- och cykleväg kan behövas antingen under eller över vägen. Tidigare planer har funnits på att exploatera delar av platsen med industriverksamhet. Området är cirka 38-44 hektar stort och svårexploaterat vilket antas medföra höga kostnader (Osby kommun 2010, s 66-67). Enligt det planprogram som upprättades i slutet av 2005 framkom att stora delar av platsen har dåliga grundläggningsförutsättningar vid den preliminära geotekniska undersökningen. Detta medförde att planprogramet föreslog grönområde i den centrala delen av planområdet. Randonnivån ligger på normal nivå (10-25 kBq/m³). Inga riksintressen påverkas och någon värdefull miljö tas inte i anspråk i naturvårdplanen eller grönplanen. Området har både för- och nackdelar med dess läge. De mätningar Trafikverket gjort visar att dygnstrafiken på väg 23 söderut mot Hässleholm är goda, cirka 6200 fordon. Det ger ett större underlag för verksamhet och ökar attraktiviteten. Samtidigt har området olämpliga förutsättningar eftersom marken är sank och det finns ingen handel i direkt anslutning till platsen i dagens läge.



Foto taget in mot område D efter rondellen som förbinder Kristianstadsgatan och väg 23.



Foto längs väg 23 efter rondellen som knyter an till Kristianstadsgatan. Bild från syd.

Område F är väl synligt och har stor tillgänglighet i direkt anslutning till en större trafikled, väg 15. Området ligger utmed Kålsvedsvägen och Lönsbodavägen samt omfattar del av fastigheten Osby 181:5. Trafiken matas från en tillfart från Lönsbodavägen samt en anslutning från Vintervägen. Exploateringskostnaderna för området uppskattas till normala och ytan utgöra cirka 10 hektar (Osby kommun 2010, s 67).

Enligt kommunens geografiska informationssystem finns inga riksintresse med undantag för väg 15. Inga fornlämningar finns och radonhalten ligger på normal nivå 10-25 kBq/m³. I områdets östra utkant är marken mycket sank och består i huvudsak av torv enligt en tidigare utredning som gjort för anslutande industriområde i norr (Structor 2014, s 6). Naturvårdplanen från 2001 pekar inte ut något i större bevarandebemärkelse och området behandlas inte i grönplanen.

Nackdelarna med område F bedöms som klart större i jämförelse med de två andra utpekade områdena. Dels för att område F ligger i direkt närhet av bostadsområdet Gamleby, dels för att marken består av torv i den östra delen. Trafikverkets trafiksiffror på väg 15 är inte heller lika goda, cirka 2900-3600 per dygn jämfört med de högre trafiksiffrorna på väg 23. Att lokalisera verksamheter vid område F bedöms alltför centrumnära vilket de lägre trafiksiffrorna visar på samt med hänsyn till boende i anslutning till platsen.



Foto längs väg 15 in mot område F, nordlig riktning.



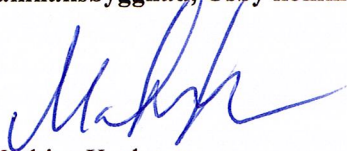
Bilden är tagen längre österut längs väg 15 jämfört med föregående.

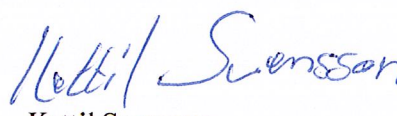
Resultat

Av de tre områdena C, D och F som översiktsplanen (fördjupad) pekar ut som framtida verksamhetsområden ligger samtliga utmed en större väg och har skyltningsläge. Område C på östra sidan om väg 23 vid Lars Dufwa bedöms vara den lämpligaste platsen utifrån de dokument som gåtts igenom och de undersökningar som gjorts. Fördelarna är i huvudsak att handel redan förekommer vid Statoil och det är därför en naturlig plats att stanna till vid.

De geotekniska förhållandena är bra både utifrån de provgropar som gjorts och enligt SGU:s jordartkarta. De övriga områdena uppvisar sämre markförhållanden och är i viss utsträckning sanka. Skyltningsläget är ungefär lika exponerat för alla lokaliseringsalternativ men den största trafikmängden förekommer på väg 23. Företagspotentialen är bättre och platsen öster om Lars Dufwa är det område som det finns intresse att etablera sig på. Avståndet till centrum är cirka 3 kilometer och goda möjligheter finns därför att ta sig ut till platsen. Placeringen är också tillräckligt långt ifrån centrum för att inte påverka några boende.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-01-10


Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef


Kertil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA