



OSBY
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning
Laga krafthandling

Förslag till detaljplan för del av Sirius 3, del av Sirius 9 och del av Osby 194:1

Antagen av kommunfullmäktige
2024-09-02 § 71

LAGA KRAFT 2025-03-13

Dnr. SBN/2020:202

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, Sirius 3 m.fl.

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, 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
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall 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

Sedan en tid tillbaka har diskussionen förts om att sälja av de elevbostäder som användes till det tidigare naturbruksgymnasiet. Kommunen har inte längre någon användning för byggnaderna och hade istället fungerat bättre som en bostadsrättsföreningar med privata bostäder. Planområdet är cirka 14 500 kvadratmeter stort och ligger längs Drivån i centrala Osby.

INLEDNING

Bakgrund

Sedan våren 2019 har naturbruksgymnasiet avslutat sin verksamhet på naturbruksområdet och ett antal byggnader för elevbostäder står tomma. Då kommunen inte längre har någon användning för byggnaderna har diskussionen förts om att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder. Detta medger en försäljning av dem vilket kommunen önskar genomföra.

Syfte

Syftet med förslag till ny detaljplan är att ändra användningen för befintliga byggnader från allmänt ändamål till bostäder.

Planfakta

Inom planområdet som mäter cirka 1,45 hektar finns sju stycken byggnader som använts som elevbostäder. Ytorna direkt i anslutning till byggnaderna utgörs av gräsmätta och en mindre gångväg som löper runt till samtliga byggnader. I sydöst, öst och norr finns villor och i söder och väst ligger ett mindre skogsparti utmed Drivån.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

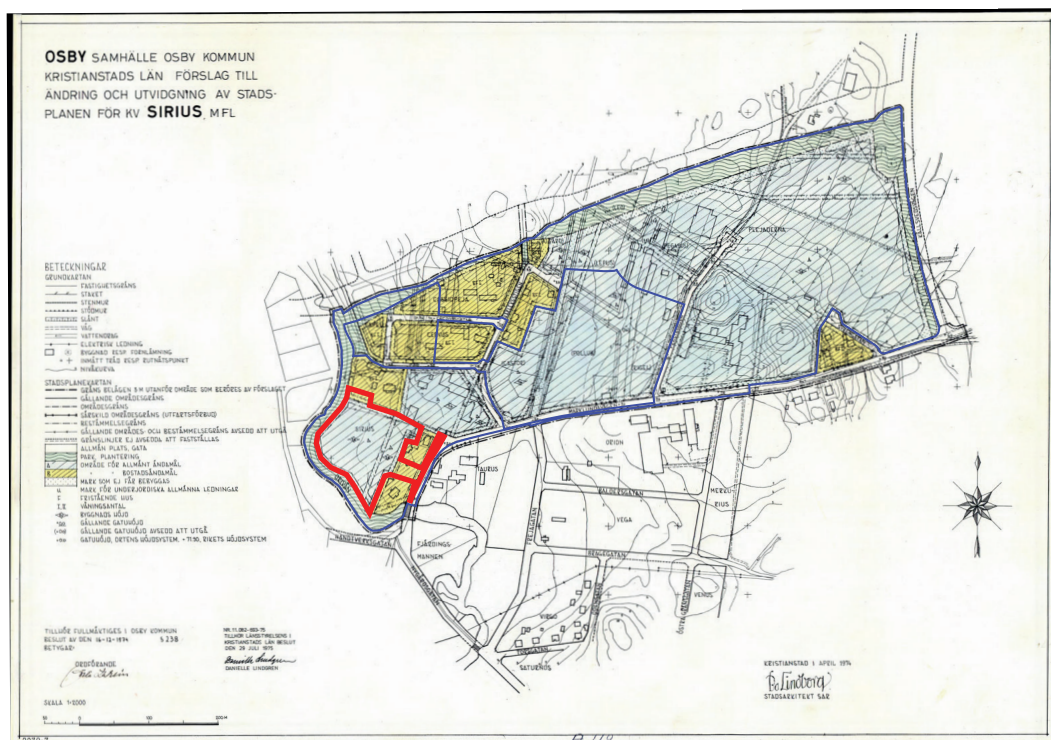
Osby kommuns översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar ut området som allmänna byggnader. Förslag till detaljplan avviker därmed från översiktsplanen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (akt. nr:11-OSS-1148/75) som fastställdes 1975-07-29. Planen anger följande:

- Allmänt ändamål (A)
- 7.6 meter högsta höjd på bebyggelse
- Bostäder (B) för område längs Marklundavägen och område i norr
- Område för allmännyttiga ledningar (u-område) korsar aktuellt planområde

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



Gällande stadsplan för Sirius m.fl. Röd markering omfattas av förslag till ny detaljplan för att medge bostäder i befintliga byggnader.

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antagen 2018-09-03 pekar inte ut planområdet i någon bevarandebemärkelse.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen men omfattas av strandskydd.

Förslaget är att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken vid elevbostäderna, det vill säga den närmsta ianspråkstagna ytan. Detta område bedöms som ianspråkstagat så att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och anses vara den närmsta ianspråkstagna marken. Skogsmarken utmed Driveån är inlagd som natur i förslag till detaljplan väster om kvartersmarksområdet.

I detaljplanen läggs en bestämmelse in om upphävande av strandskydd för gräsytan runt befintliga byggnader. Gränsen i förslag till detaljplan löper utmed trädranden för att inte påverka det som är orört och består av skog. Övriga ytor såsom remsan längs Marklundavägen inkluderas men består av en trottoar längs Marklundavägen och till viss del gata. Ytorna planläggs för att korrigera gamla fel i markägoförhållandena och i den gamla stadsplanen, eftersom dessa ytor inte överensstämmer med verkligheten. En intresseavvägning har gjorts mellan att upphäva strandskyddet i detaljplan och att låta strandskyddet råda. Kommunen finner det rimligt att området vid stugorna både kan användas som boende samtidigt som strandskyddet kan gälla för delen närmst Driveån som är skog och viktigt att skydda.



Området inom röd markering bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften och föreslås upphävas i förslag till detaljplan. De flesta av ytorna består av gräsmatteytor.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE 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.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR Mark och vegetation/vatten

I de västra delarna av planområdet växer de flesta av träden, i huvudsak björk, al och gran samt bok. Den lägre vegetationen består främst av gräs. Vattenföringen består av Driveån i väst men omfattas inte av planområdet. I övrigt förekommer inga diken eller mindre bäckar inom planområdet. MKN vatten bedöms inte heller påverkas negativt då förslag till detaljplan i princip enbart medger en ändrad användning av befintliga elevbostäder. Hela skogsytan utmed Driveån planläggs som natur vilket bidrar till att inte försämra vattenkvaliten. Recipienten för dagvattnet är Drivån (WA18796116), som efter ca 700 meter rinner ut i Osbysjön (WA38217597). För båda vattenförekomsterna finns det gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Den ekologiska statusen för Drivån samt Osbysjön har klassats som måttlig. För Drivån finns en risk att god ekologisk status för ytvatten inte uppnås 2027. Drivån är räddad och rensad, vilket innebär att morfologi och hydrologi är påverkade. Drivån och Osbysjön är påverkade av försurning och skulle vara försurade om de inte kalkades. Risker för att god ekologisk status för ytvatten förekommer på grund av morfologiska förändringar och försurning till följd av skogsbruk och atmosfärisk deposition, inte på grund av att befintliga stugor får användningen bostäder i förslag till detaljplan. För Drivån utgör även miljögifter en osäkerhetsfaktor.

Flödesförändringar utgör en osäkerhetsfaktor för Osbysjön. God ekologisk status för vattenförekomsterna ska uppnås år 2033. Drivån samt Osbysjön uppnår ej god kemisk status. Det förekommer risk för att god kemisk status för ytvatten inte uppnås 2027 till följd av miljögifterna bromerade difenyleter och kvicksilver från atmosfärisk deposition. Eftersom bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar härrör från atmosfärisk deposition från andra länder så är det svårt att ställa krav lokalt. Däremot går det att arbeta lokalt med att minska utsläpp från industrier. En del av det planerade området för detaljplanen ligger inom grundvattenförekomsten SE625370-138924 som uppnår god kemisk och kvantitativ status. Det förekommer risk för sänkt status med avseende på klorid till följd av saltning av vägar. Det detaljplanerade området bedöms inte ha någon påverkan på grundvattenförekomsten. Saltning av asfaltytor bör emellertid i möjligaste mån undvikas. Den gällande stadsplanen medger byggrätt till stora delar hela vägen ner till åns strand. Kommunen ser ett värde i att användningsförhållandena korrigeras utifrån vad som är lämpligt utifrån gällande lagstiftning med förslag till detaljplan. Hela kvartersmarken inom planområdet är cirka 8000 kvadratmeter och därmed relativt begränsat. I förslag till detaljplan läggs en begränsning om byggrätt in. Inkluderat de byggnader som redan finns inom kvartersmarksområdet är byggrätten begränsad till 1700 kvadratmeter för att enbart möjliggöra mindre utbyggnader av befintliga stugor, såsom inglasade uterum, förråd med mera. Med en sådan begränsad byggrätt säkerställs i planförslaget att MKN-vatten inte påverkas negativt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvssediment, i grön färg, vilket innebär goda markförutsättningar. Inga torv eller sumpområden ligger i närheten. Geotekniken bedöms inte utögra ett hinder i planförslaget, både på grund av de goda geotekniska förhållandena och för att inga större förändringar medges i förslaget.

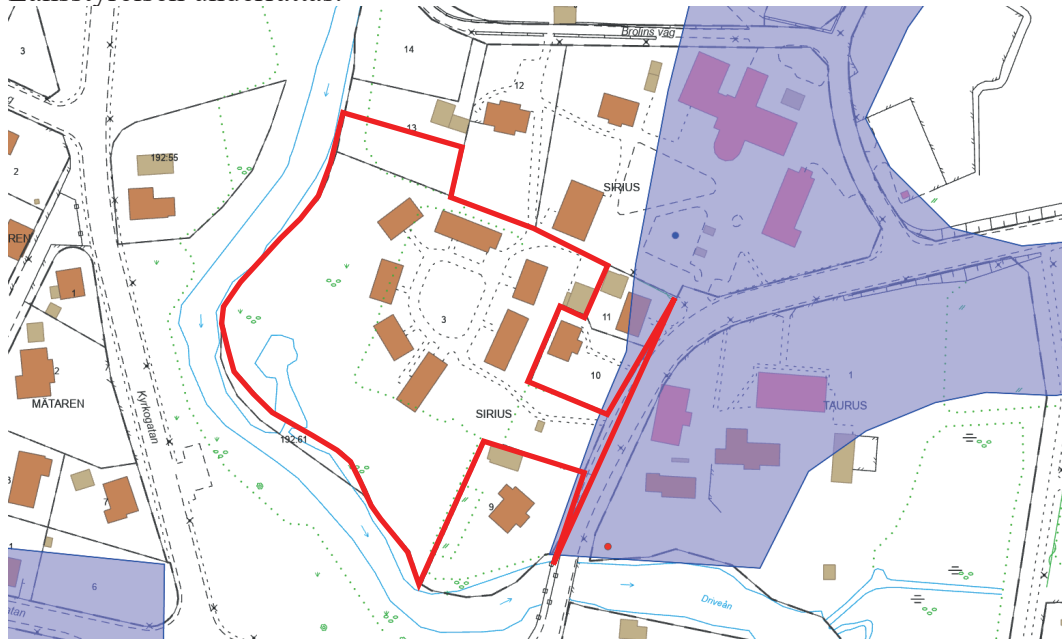


Jordartskarta från SGU visar att planområdet (röd markering) består av isälvssediment, grönt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända bevakningsobjekt i form av bytomter/gårdstomt eller annan kulturhistorisk lämning, med undantag för en tangering av bytomten i östra delen av planområdet. Bytomten är markerad i blått.

Om fornlämningar skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten ska dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Utdrag från kommunens GIS-system visar att fornlämningar i området i form av punkter och ytor (RAÄ fornsök).

Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns ett antal byggnader inom planområdet, främst byggnader som hörde till det tidigare gymnasiet i form av elevbostäder. Den huvudsakliga bebyggelsen utanför planområdet finns i norr och öster.



Foto på två av de sju befintliga byggnaderna inom planområdet som tidigare använts som elevbostäder.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas medföra en marginell trafikökning utmed Marklundavägen. Ny parkering löses inom planområdet. Avsikten är att eventuellt skapa en ny anslutning från Marklundavägen in mellan fastigheterna Sirius 10 och 9. En angöring finns strax norrut men den fungerar även för de före detta skolbyggnaderna. Gångvägar finns till planområdet i form av trottoarer.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Marken ändras inte mer än vad som föreslås i detaljplaneförslaget. Ett mindre skogsområde finns inom planområdet och kommer bevaras. En bestämmelse om utnyttjandegrad reglerar att största byggnadarea inom kvartersmark är 1700 kvm. Detta innefattar byggnadarean av befintliga byggnader, och medger därutöver ytterligare byggrätt på cirka 385 kvm. En viss utökad byggrätt innebär en möjlighet att uppföra komplementbyggnader i form av exempelvis carport, garage, tillbyggnader och liknande.

Teknisk försörjning

Försörjningen består av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme et cetera. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. En förändring av VA dragningen tillsammanas med nya rörledningar har genomförts varför ett U-område är utlagt för de nya ledningarnas sträckning.

Eftersom avståndet mellan området och närmaste brandpost överstiger de i rekommenderade avstånden, ska brandvattenförsörjningen via VA-nätet ses över i samband med förändringen av VA dragningen. Vid detaljprojekteringen ska samråd ske med Räddningstjänsten.

Räddningstjänsten skall ha tillräcklig åtkomst för att kunna genomföra insats i byggnader. I det fall det befintliga gatunätet eller motsvarande i området inte räcker till behöver räddningsväg anordnas. Avståndet mellan körbar väg och byggnaders entréer får inte överstiga 50 meter.

Hälsa och säkerhet

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Närmsta väg till planområdet är Marklundavägen. Detta är en mindre väg i utkanten av centrala Osby med låg trafikandel. Södra stambanan är belägen som närmst ca 250 meter väster om bebyggelsen inom planområdet.

Utöver det relativt stora avståndet till järnvägen, finns det en stor mängd befintlig bebyggelse mellan järnvägen och planområdet som fungerar avskärmande mot trafikbuller. En höjdbestämmelse finns för att begränsa nockhöjden till 8 meter i förslag till detaljplan för att begränsa bebyggelsens höjd så inte exponering sker mot eventuellt buller. Sammantaget bedöms planområdet inte beröras av trafikbuller i sådan utsträckning att riktvärden riskerar att överskridas. I övrigt bedöms inte några åtgärdskrävande risker finnas då planförslaget syftar till att konvertera befintliga byggnader från allmänt ändamål till bostäder.

Planområdet ligger i nära anslutning till Driveån. Översvämningskartering visar hur vattennivåerna eventuellt kan stiga och planförslaget anpassas efter detta.

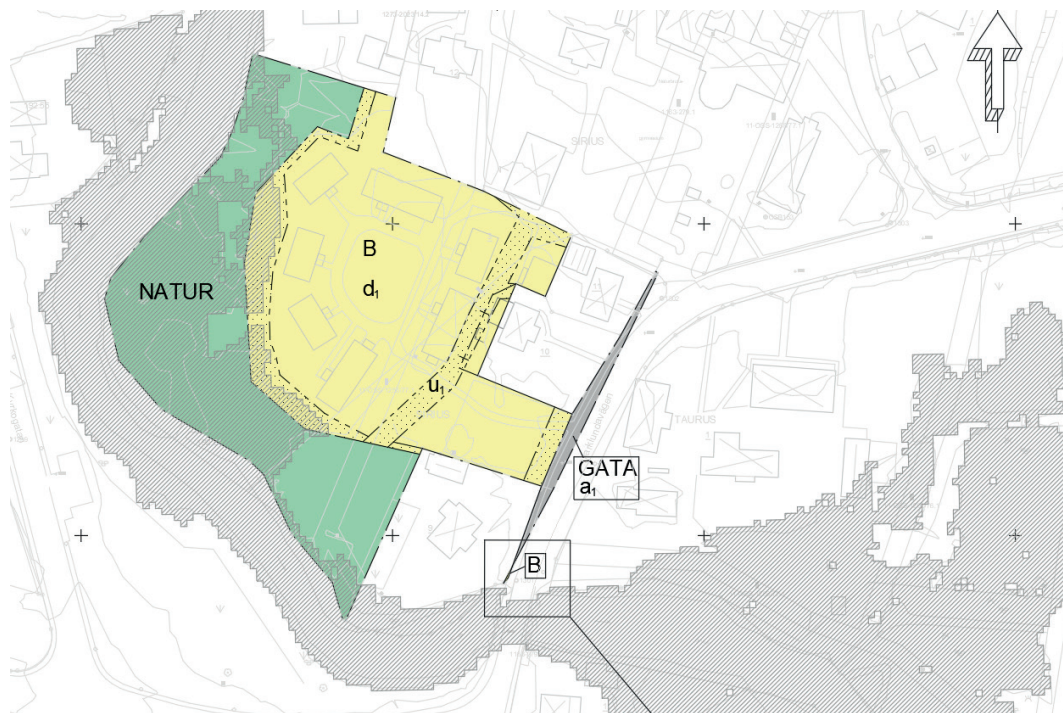


Bild av förslag till detaljplan med MSB:s 100-årsflöde som eget lager över planförslaget.

I kommunens GIS-system finns MSBs nationella översvämningskartering av sjöar och vattendrag med. Enligt karteringens 100-årsflöde kan området som är planlagt som natur översvämmas men sträcker sig inte hela vägen upp till byggnaderna. I förslag till detaljplan har åtgärder vidtagits i form av att byggnader inte får uppföras inom det översvämningsdrabbade området (natur). Inom kvartersmark för bostäder visar karteringen att vattnet inte når hela vägen upp till byggnaderna men en mindre bit upp på kvartersmarken. Ingen byggnation får därför förekomma inom det potentiellt översvämningsdrabbad området och säkerställs i plankartan med prickmark. Egenskapsgränsen som avgränsar prickmarken anpassas till att följa översvämningskarteringen. Gällande kombinationen av höga flöden och skyfall utgår översvämningskarteringen bland annat från marknivån. Gränsen för översvämningsområdet går i huvudsak i linje med höjdkurvan 73.0 meter över havet. Från översvämningsgränsen till fasad på närliggande byggnaderna inom kvartersmarksområdet är det ytterligare cirka 70 centimeter i höjdd. Enligt tillgänglig statistik från SMHI över skyfallsmängd varierar mängden nederbörd för regionen SV (med Skåne) men ligger med god marginal under de cirka 70 centimeter som krävs för att ligga i nivå med byggnad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är kommunägd. Vid en fastighetsförändring kommer en ansökan skickas till Lantmäteriet. Möjligheter att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförättning.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas alla planbestämmelser och deras motiv.

Reglering av allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA

Gata

Motiv: Del av Marklundavägen planläggs som gata för att anpassa planläggningen till rådande förhållanden.

NATUR

Natur

Motiv: Skogspartiet längs med Driveån planläggs som naturmark för att säkerställa fri passage för allmänheten och för växt- och djurlivet längs ån. Naturmarken blir även en yta som tillåts svämmas över vid högt vattenstånd i Driveån.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₁ Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs för den del av Marklundavägen som ingår i planområdet.

Reglering av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B

Bostäder

Motiv: Bestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte, att ändra användningen för befintliga byggnader från allmänt ändamål till bostadsändamål. Även en mindre yta i sydöstra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål för att anpassa planläggningen utifrån rådande förhållanden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Avsikten är att reglera att bebyggelse inte får placeras där det inte är lämpligt, utifrån översvämningsrisk, befintliga allmännyttiga ledningar samt ur trafiksäkerhetssynpunkt i anslutning till Marklundavägen.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att trygga läget för befintliga allmännyttiga markförlagda ledningar som korsar området.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

d₁

Minsta fastighetsstorlek är 8110 m²

Motiv: Avsikten är att ingen avstyckning av småbyggnaderna till flera mindre fastigheter ska kunna ske efter en eventuell försäljning av delar av planområdet. Bestämmelsen omfattar större delen av kvartersmarken bortsett från en mindre yta i östra delen som avgränsas av en sekundär egenskapsgräns.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Högsta nockhöjd är 8 meter

Motiv: Befintliga byggnader är låga enplanshus, varpå regleringen om 8 meter som högsta nockhöjd ger utrymme för något högre bebyggelse.

Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken som bedöms vara i anspråkstaget så att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Största byggnadsarea är 1700 m² inom användningsområdet

Motiv: Avsikten med bestämmelsen är säkerställa en lämplig exploateringsgrad för området. Byggrätten inrymmer befintliga byggnaders byggnadsarea och ger samtidigt möjlighet till viss tillkommande bebyggelse i form av carports, garage, uterum, förråd, tillbyggnader eller dylikt.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900)

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen tredje kvartalet 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet ägs av Osby kommun. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark (kommunen) fram tills att en ny ägare förvärvar området. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark et cetera). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts av VA-bolaget SBVT.

Avtal

Inga avtal avses upprättas.

Fastighetsbildning

Avsikten är att fastighetsreglera delar av planområdet. I gällande plan är kvartersmark för bostäder inritat där det istället är befintlig gata. Denna reglering påverkar endast Sirius 9 vid en förrättning. Kvartersmarken i gällande stadsplan planläggs istället som gata och fastighetsregleras till Osby 194:1. Gällande stadsplan korrigeras också eftersom den anger utfartsförbud längs Marklundavägen, vilket tas bort. I planområdets södra del finns ett mindre område som behöver fastighetsregleras till Sirius 9 från Osby 194:1. Ytan är gata i gällande plan men är egentligen tomtmark och görs därför om till kvartersmark för bostäder. En yta mark längs den västra sidan om Sirius 10 avses regleras till fastigheten Sirius 10 från Sirius 3. Den yta som avses regleras till Sirius 10 avgränsas av en sekundär egenskapsgräns i plankartan. Ytan berörs delvis av u-område.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 8110 m² (d₁) gäller för övrig kvartersmark kring de före detta elevbostäderna som ska bilda en fastighet. Naturmarken i västra delen av planområdet regleras från Sirius 3 till Osby 194:1.



Kartan visar de fastighetsregleringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Syftet med en lantmäteriförättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning. Ingen ny fastighet avses skapas genom avstyckning då byggnaderna inom planområdet avses säljas som bostäder. Fastighetsgränsernas kvalitet förbättras till 0.05.

Hushållsavfall kan hanteras genom gemensamhetsanläggning i framtiden vid försäljning till ny fastighetsägare, men är inget som regleras med planbestämmelser i planförslaget.

Kommunen har en rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet att på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

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 lantmäteriförättning enligt reglerna i ledningsrättslagen.

Vid eventuell flytt av ledningar bekostas detta av lagfaren ägare. I planförslaget placeras ett u-område genom området för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. För att trygga ledningarna kan en ledningsrätt bildas för dessa.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Framtida lagfarna ägare står för alla eventuella nya uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter 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 10-25 kBq/m³.

Bedömningen är att inga särskilda åtgärder krävs för denna nivå.

Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon om det önskas vid bygget, såsom radonslang. Inga tekniska lösningar regleras i planhandlingarna.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2025-03-13

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA