



OSBY
KOMMUN

Planbeskrivning
Laga krafthandling

Detaljplan för del av Osby 181:5 och del av Norrskenet 4 (Skogshem)

Antagen av kommunfullmäktige 2025-12-08 § 164

LAGA KRAFT 2026-01-08

SBN-2023-00132

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



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
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Utredningar

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

SAMMANFATTNING

INLEDNING

I nordöstra delen av Osby tätort finns ett skogsområde strax norr om riksväg 15 som benäms Skogshem. Riksväg 15 utgör en viktig entré till Osby tätort och det finns en stor potential i att utveckla denna del av orten för handel, kontor, drivmedel och verksamheter samt ta tillvara på det attraktiva skyltläget längs med riksvägen.

Bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel, kontor, verksamheter och drivmedelsförsäljning.

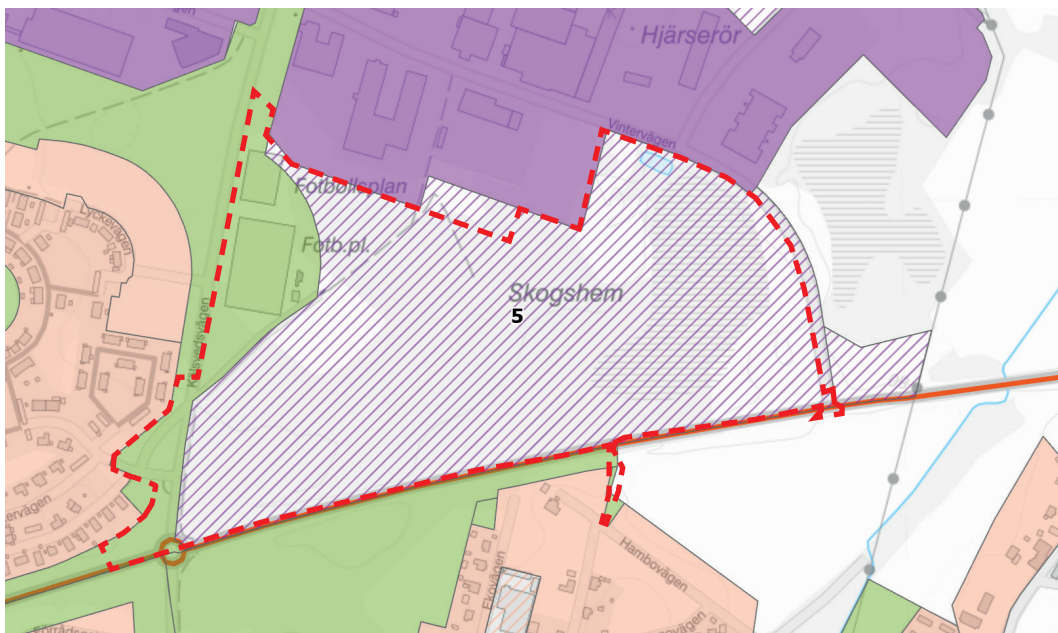
Planfakta

Planområdet ligger i nordöstra delen av Osby tätort, strax norr om riksväg 15, mellan Kälsvedsvägen och Vintervägen. I östra delen av området ligger Vintervägen och åt väster gränsar området till Kälsvedsvägen. Både Vintervägen och Kälsvedsvägen ansluter mot riksväg 15 i söder och leder vidare norrut, in till nordöstra industriområdet. Planområdet har en areal på cirka 25 hektar. Större delen av planområdet ingår i fastigheten Osby 181:5 som ägs av Osby kommun. I norra delen ingår delar av fastigheten Norrskenet 4 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I Osby kommuns översiktsplan (antagen 2024-06-03, laga kraft 2024-07-02) är området utpekad som utvecklingsområde för verksamheter och industri.



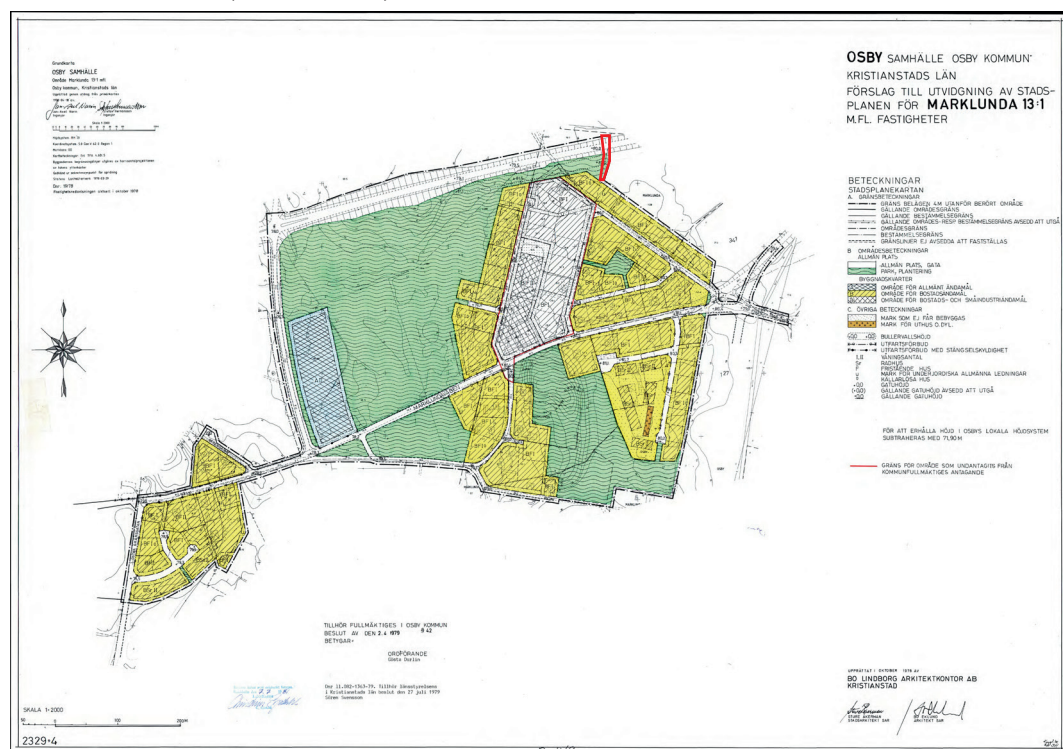
Figur 1. Utdrag ur Osby kommuns översiktsplan. Aktuellt planområde redovisas med röd streckad linje.

Gällande detaljplaner

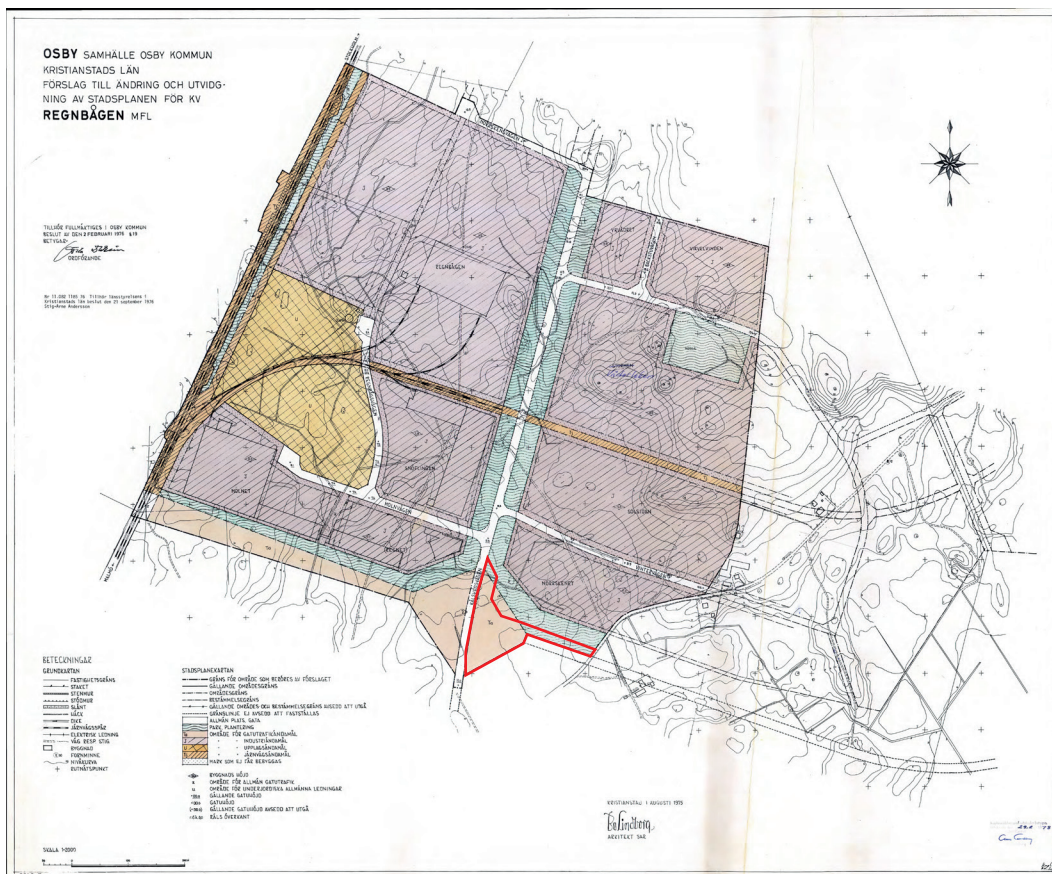
Större delen av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. I planområdets ytterkanter berörs dock några gällande detaljplaner.

Följande detaljplaner berörs:

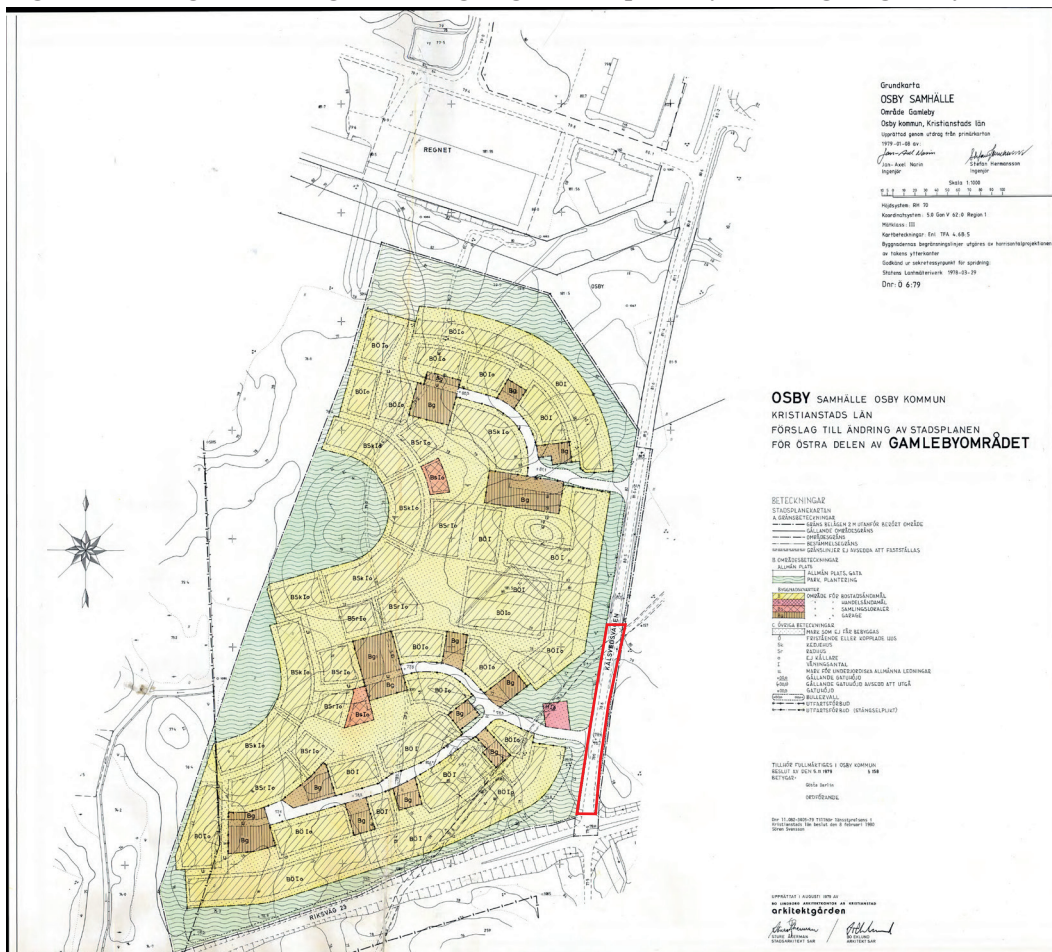
- Förslag till utvidgning av stadsplanen för Marklunda 13:1 m.fl. fastigheter.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Regnbågen m.fl.
- Förslag till ändring av stadsplanen för östra delen av Gamlebyområdet.
- Detaljplan för utvidgning av industriområde Nordost.
- Detaljplan för del av östra Gamlebyområdet.
- Detaljplan för Marklunda 16:7 M FL Kv Trumman/Ändring av detaljplan för Marklunda 16:7 (Trumman 1)



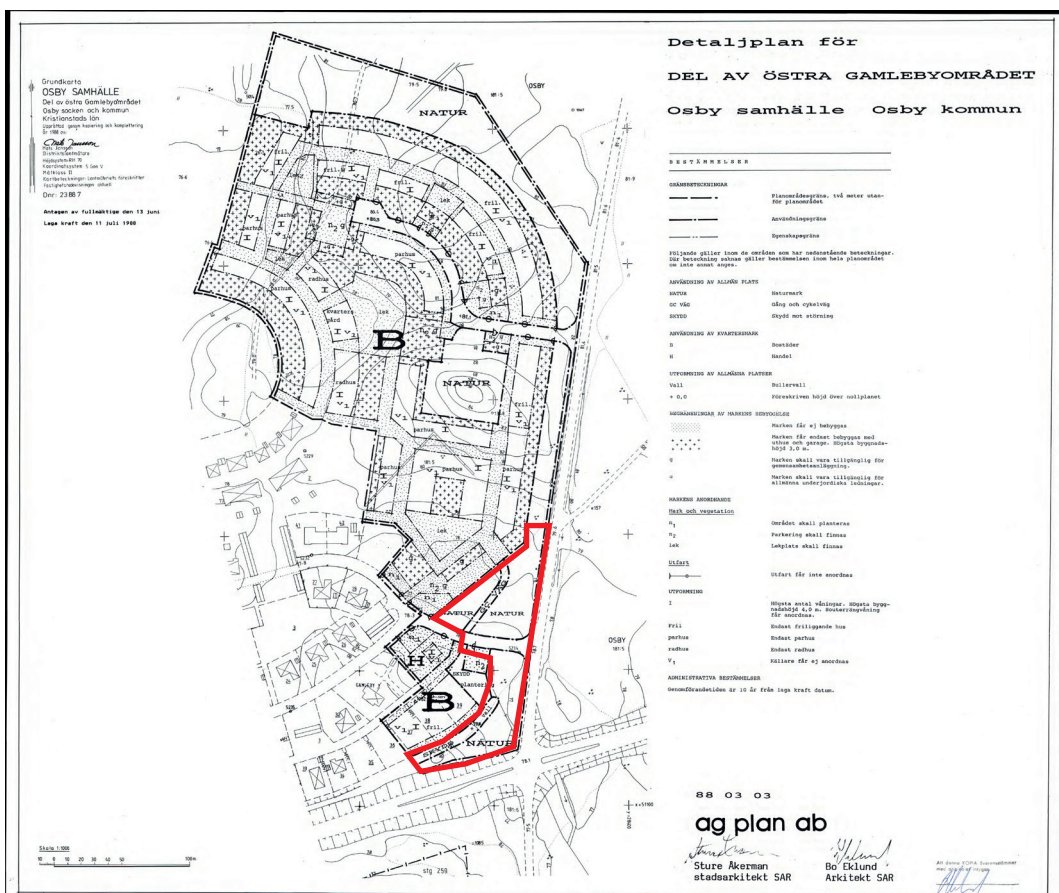
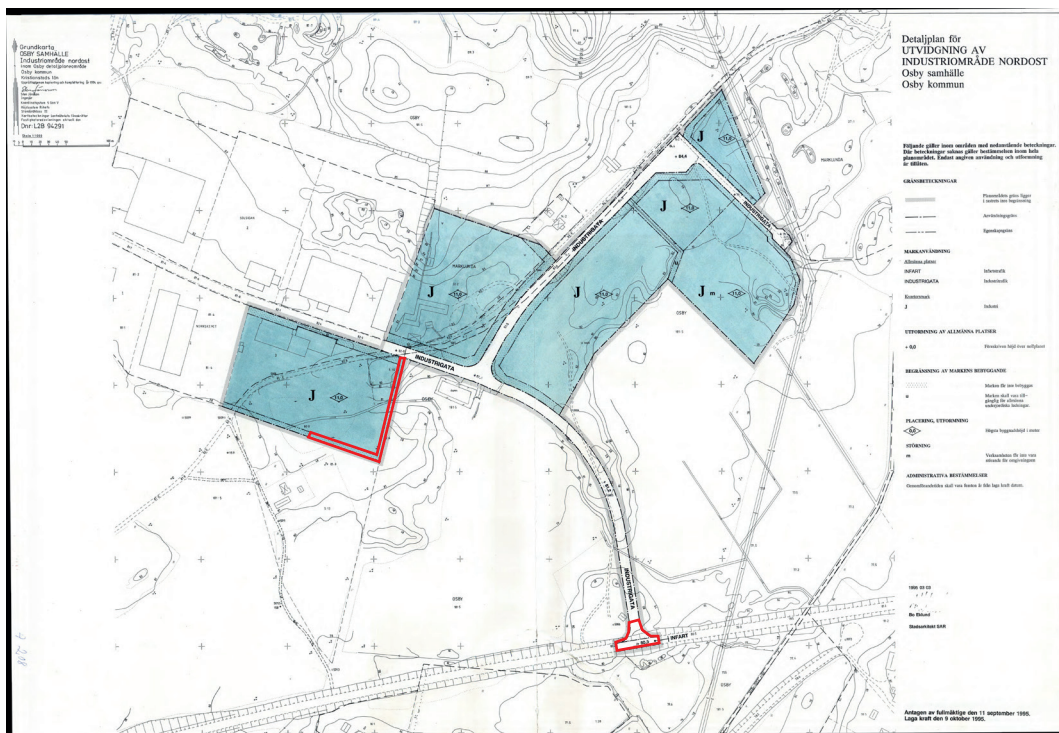
Figur 2. Förslag till utvidgning av stadsplanen för Marklunda 13:1 m.fl. fastigheter.

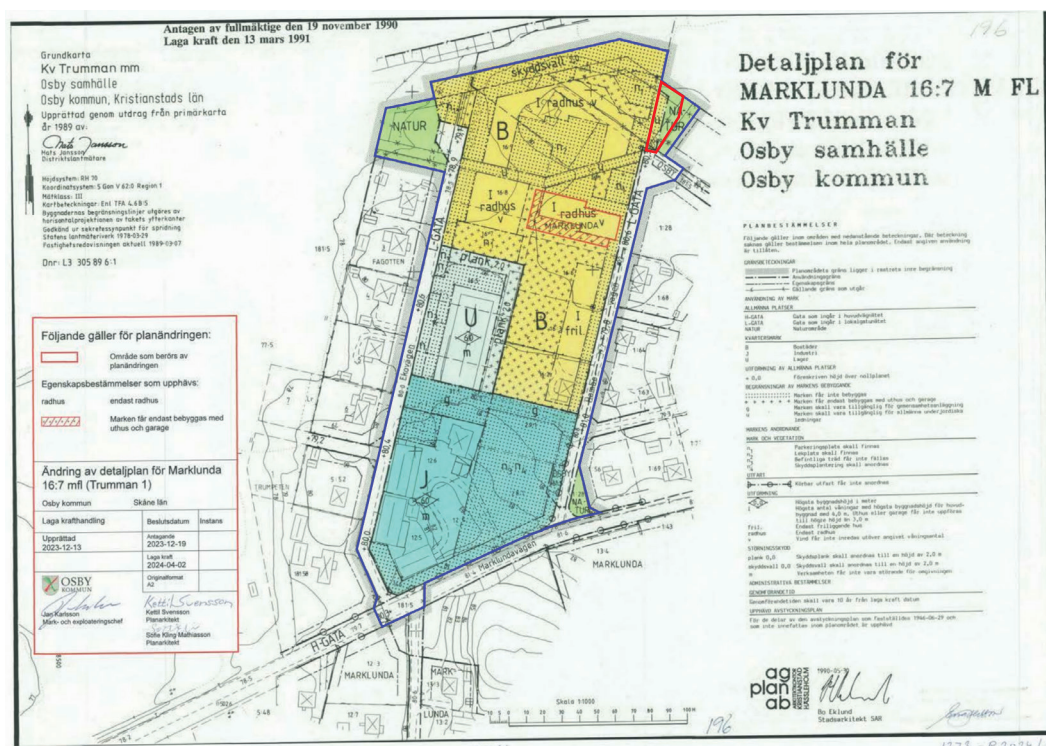


Figur 3. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Regnbågen m.fl.



Figur 4. Förslag till ändring av stadsplanen för östra delen av Gamlebyområdet.





Figur 7. Detaljplan för Marklunda 16:7 M FL Kv Trumman.

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

Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha påverkan på upprättande av detaljplanen.

Grönstrukturplan

Planområdet är inte utpekad i kommunens grönplan.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ligger i anslutning till väg 15 som är av riksintresse kommunikation. Väg 15 är viktig regionalt, nationellt men även internationellt för långväga godstransporter. Vägen är också viktig för långväga personresor och ska tillgodose framkomlighet och tillgänglighet för personresor.

Utbyggnadsområdet får inte försämrats för riksintressets funktion, vilket innebär att inte försämrats förutsättningarna för person eller godstrafiken, försvåra utbyggnaden eller göra anspråk på anläggningen. Ny bebyggelse behöver utformas med hänsyn till bland annat drift- och underhållsåtgärder, behov av klimatanpassningsåtgärder och risk i förhållande till hantering av brandfarliga och explosiva ämnen. Tillgängligheten för befintliga vägar av riksintresse ska säkerställas. Välplanerade anslutningar till vägnätet ökar tillgängligheten. En trafikutredning är framtagen för att utreda de trafikrelaterade konsekvenserna av planförslaget, dels inom planområdet och dels utanför planområdet.

Utredningen kommer fram till att riksintresset kommunikation inte påtagligt skadas eller på annat vis påverkas på ett sådant sätt som kräver åtgärder. Anslutning till området avses ske via Vintervägen respektive Kålsvedsvägen. Ingen ny anslutning föreslås direkt mot riksvägen. En ny cirkulationsplats färdigställdes i början av 2024 i den västligaste delen, precis utanför planområdet, i skärningens punkten mellan Kålsvedsvägen och väg 15 för att förbättra trafikflödena i området. I planförslaget säkerställs ett byggnadsfritt avstånd på minst 30 meter från väg 15, dels genom att användningen allmän plats natur föreslås för ytorna närmst vägen, och dels genom prickmark som reglerar placeringen av bebyggelse inom kvartersmark.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljö och landskap

Större delen av planområdet utgörs idag av skogsmark med vissa delar som tenderar att vara sumpskog. För cirka tio år sedan var stora delar av området ett kalhygge och mycket av vegetationen utgörs av mindre björkar och granar. Området är relativt flackt utan alltför stora nivåskillnader. Marknivån i området varierar mellan cirka 78-83 meter över havet. I mitten och till viss del i östra delen av området finns ett blötare skogsparti som ligger något lägre än övriga delar. Detta hanteras i plan genom bland annat en yta för hantering av dagvatten, natur.

I nordvästra hörnet finns två fotbollsplaner. Strax intill fotbollsplanerna finns en yta på drygt en halv hektar som utgörs av jordbruksmark. Skogshemsområdet bedöms vara av väsentligt samhällsintresse för att möjliggöra verksamhetsutveckling i ett strategiskt läge nära centrala Osby. Jordbruksmarken har inga höga brukningsvärden och är omgiven av skog, bostadsbebyggelse och verksamhetsmark. Jordbruksmarken används för att odla vall.

En fältinventering av djur- och växtlivet har gjorts för planområdet. Undersökningen visar att inga rödlistade arter eller skyddsvärd natur av annan art förekommer inom planområdet. Vattenföringen är begränsad i området när det gäller diken och annat ytvatten. Inga naturreservat eller Natura 2000-områden förekommer.

Grönplanen för Osby och Lönsboda tätorter, antagen av kommunfullmäktige 2018-09-03, omfattar inte planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom området finns inga kända kulturhistoriska lämningar eller fornlämningar. Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGUs jordartskarta består marken av morän och isälvsmaterial för större delen av området. I östra delen av området finns ett torvområde. Runt korsningen för riksväg 15 och Vintervägen består underliggande lager av isälvssediment och grundlager av fyllning.



Figur 8. SGU:s jordartskarta visar på torv i planområdet (brunt) och morän (blått) samt isälvssediment (grönt) samt grundlager av fyllning (grönstreckat).

En geoteknisk undersökning har gjorts av planområdet för vidare utreda markförutsättningarna. I huvudsak har sticksonderingar genomförts för att lokalisera och avgränsa torvytorna. Den huvudsakliga torvmarken är belägen i de centrala och till viss del östliga delarna av planområdet. I planförslaget läggs ett naturområde in för större delen av torvytan i östra delen. Naturområdet agerar fördröjningsyta för dagvatten.

rondellen för att köra ut samma håll och därmed minska påverkan på de västliga delarna inom och utanför planområdet. Biltrafik använder både den östliga infarten via Vintervägen och den västliga genom den nybygda rondellen på väg 15.

Inom området finns inga utbyggda vägar, endast en grusad mindre bilväg i anslutning till fotbollsplanerna i nordvästra hörnet av planområdet. Bilvägen löper från Kålsvedsvägen in mot området och fotbollsplanerna. Den sista sträckan övergår bilvägen till en gång- och cykelväg som går inne på kvartersmark på Norrskenet 2. Nya gång- och cykelvägar samt bilvägar tillkommer för att tillgängliggöra området.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt placeras utfartsförbud i anslutning till den västra samt östra tillfarten samt i anslutning till den interna cirkulationsplatsen. Utfartsförbud placeras även mot delar av Vintervägen, med undantag för enstaka sträckor för att möjliggöra in- och utfart ifall kvartersmarken styckas av till fler fastigheter. Om detta sker kan det medföra ett behov av anslutning mot Vintervägen.

En trafikutredning har tagits fram för planområdet för att utreda planförslagets vägstruktur och eventuella trafikbelastning (Tyréns, 2024). Utredningen kommer fram till att det i huvudsak inte föreligger någon problematik ur trafiksynpunkt. Utredningen har utgått från en hög belastningsgrad på området för att hålla god buffert för framtiden. Den beräknade framtida trafikallsträng ligger på gränsen för vad befintliga korsningar längs väg 15 klarar att hantera. Framförallt gäller detta Vintervägens anslutning till väg 15, där beräkningarna visar att åtgärder bör vidtas för att bibehålla framkomligheten på en acceptabel nivå. På sikt kan Vintervägens anslutning till väg 15 behöva kompletteras med en extra utfartsfil.

I planförslaget säkerställs utrymme för att möjliggöra ett extra körfält i anslutning till korsningen Vintervägen/riksväg 15 ifall behovet uppstår i framtiden. Det bedöms dock som osannolikt att den mängden fordon och belastning kommer ske i området som utredningen tar höjd för, vilket också beskrivs i utredningen med hänsyn till kommunens och ortens storlek.

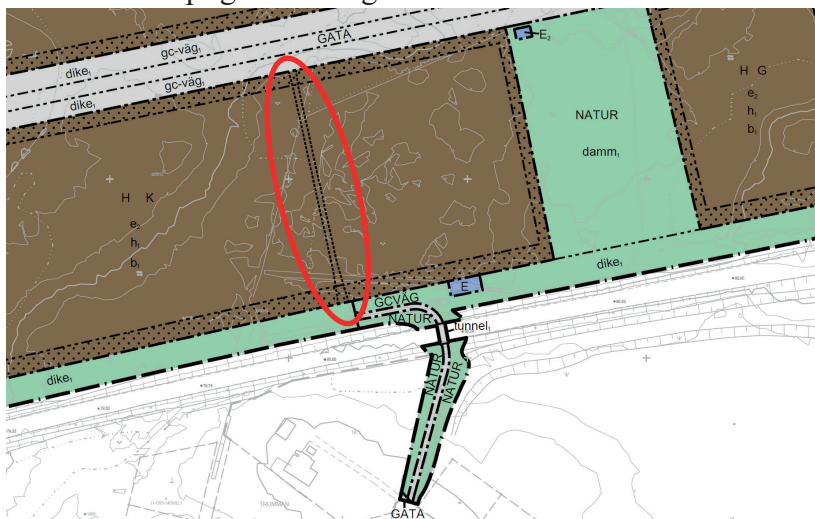
Parkering

Parkering för tillkommande etableringar ska anordnas inom kvartersmark. Cykelparkering bör ordnas i nära anslutning till entréer vid kontors- och handelsetableringar och andra besöksintensiva verksamheter.

Gång- och cykeltrafik

Nya gång- och cykelvägar anordnas inom området. De nya gång- och cykelvägarna ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät vilket kopplar samman området med tätortens övergripande gc-vägnät. I huvudsak löper de nya gång- och cykelvägarna längs de nya gatorna. En gång- och cykelväg anläggs från befintlig busshållplats i planområdets sydvästra utkant för sedan fortsätta vidare in i området. En tunnel ritas in i planförslaget för att möjliggöra för cykel- och gångtrafikanter att ta sig från Marklundaområdet i slutet på Hambovägen in till planområdet.

I plankartan redovisas en ungefärlig sträckning av gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning med en illustrationslinje genom kvartermarksområdet. Föreslagen illustrerad gc-koppling korsar kvartermark och kopplar ihop gc-vägen i anslutning till tunneln under riksväg 15, till gc-vägnätet i den nya interna gatan. Kopplingen i nord-sydlig riktning bedöms vara viktig för att sammanbinda gång- och cykelnätet, men exakt läge är svårt att fastställa i planarbetet, därför redovisas kopplingen endast med illustrationslinjer som inte är bindande. Möjlighet finns att genom avtal med framtida exploatör säkerställa att en koppling för gående och cyklister tillkommer över kvartermark, och i samband med det fastställa en mer exakt och lämplig sträckning.



Figur 10. Ungefärligt läge för gång- och cykelkoppling som redovisas med illustrationslinjer i plankartan (markerad med röd oval).

Kollektivtrafik

Strax sydväst om planområdet finns en busshållplats med väderskydd. Hållplatsen Osby Kälsvedsvägen trafikeras av regionbuss 539 som kör sträckan Osby station - Lönsboda busstation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Då planområdet i stort sett är helt oexploaterat, finns ingen utbyggd teknisk infrastruktur i området. Inom planområdet kommer nödvändig teknisk infrastruktur byggas ut inom allmän platsmark.

I norra delen av planområdet längs Vintervägen finns en befintlig brandvattendamm som planläggs som E₁, fördröjningsmagasin.

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för VA men behöver utökas när förslag till detaljplan antagits och vunnit laga kraft.

El, fiber, uppvärmning

Ny teknisk infrastruktur för el, fiber och fjärrvärme byggs ut i området inom allmän platsmark. I södra delen av området planläggs en yta för E, tekniska anläggningar, för möjlighet att uppföra en transformatorstation och pumpstation. Två ytor för transformatorstation, E₂, planeras även i västra delen och i anslutning

till naturområdet i de centrala delarna av planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom planområdet.

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Söder om den nya föreslagna genomfartsgatan, mot riksväg 15, planläggs marken för handel (H) och kontor (K). Marken norr om genomfartsgatan planläggs för verksamheter (Z), handel (H) samt även drivmedel (G) för de östliga delarna av området mot Vintervägen. Sydöstra hörnet av planområdet planläggs för handel (H) och drivmedel (G).

Principen för området blir att handel och kontor placeras i det främsta skyltläget mot riksväg 15. Därefter tillåts utöver handel även verksamheter med begränsad omgivningspåverkan norr om genomfartsgatan. I öster mot Vintervägen tillåts även drivmedelförsäljning.

Utnyttjandegraden regleras till en största byggnadsarea på 40% av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1) för kvartersmarken i norr, och största byggnadsarea på 45% av fastighetsarean inom användningsområdet (e_2) för kvartersmarken i södra delen av planområdet. Höjden på bebyggelsen regleras till en högsta nockhöjd på 19 meter (h_1). För att säkerställa att exploateringsgraden inte blir högre än vad som är lämpligt utifrån att inte överbelasta trafikstrukturen, regleras även att högsta antal våningar är två (b_1).

All kvartersmark inom planområdet är placerad minst 20 meter från vägkant längs riksväg 15. Mellan vägområdet och kvartersmark finns ett stråk naturmark. Därutöver regleras att byggnader inte får uppföras (prickmark) inom de närmsta 10 meterna av kvartersmark mot vägen. Närmsta byggrätt blir därmed belägen minst 30 meter från vägkant mot riksväg 15. Undantag är ett område för teknisk anläggning (E) som är placerad cirka 15 meter från vägkant i planområdets södra del. Prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas, anges även mot övriga gator inom och i anslutning till planområdet ur trafiksäkerhetssynpunkt, samt mot angränsande naturmark.

Stadsbild

Utbyggnadsområdet syns från riksväg 15 som är en av Osby tätorts viktigaste entrévägar, vilket innebär att stadsbilden i Osby tätort kan komma att påverkas. En god utformning av byggnader och allmänna platser inom planområdet bedöms kunna bidra till en positiv utveckling av stadsbilden. Det är önskvärt att upplag och dylikt för verksamheter om möjligt placeras på den sida av tomt som vätter bort från riksvägen, för att ge ett trevligt och välordnat intryck.

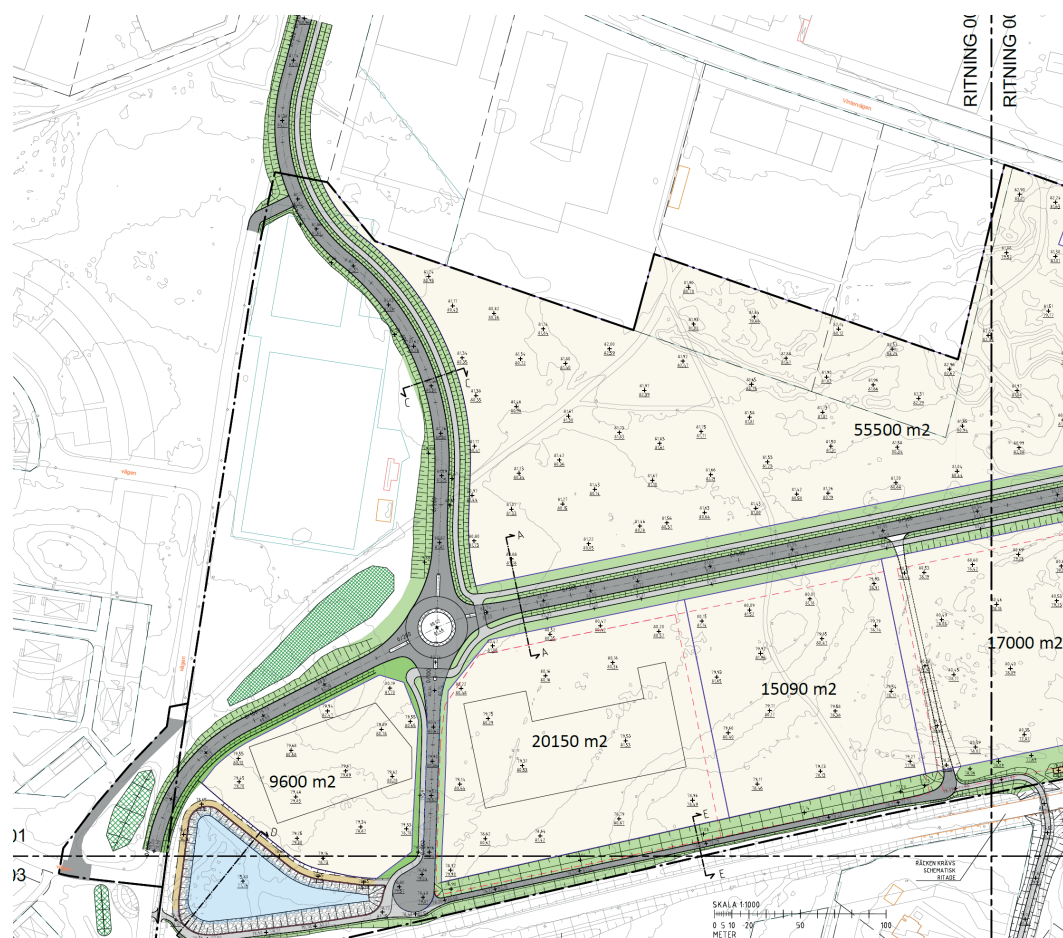
Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att större andel hårdgjorda ytor tillkommer inom området som i nuläget består av skogsmark. För flera år sedan var marken dock ett kalhygge. Den ökade andelen hårdgjorda ytor innebär en

ökad mängd dagvatten som behöver tas omhand eftersom andelen genomsläppliga ytor minskar.

En dagvattenundersökning är framtagen för hantering av ytvatten. Dagvatten från de hårdgjorda ytorna fördröjs i två större fördröjningsdammar i planområdets sydvästligaste hörn, samt i östra delen av planområdet. Områdena för fördröjningsdammarna utgörs av lågpunkter, och har en större andel torv. I nordöstra delen av planområdet finns ett brett fördröjningsdike som löper i nordsydlig riktning. Öppna diken planeras även längs väg 15, samt längs de övriga gatorna inom området.

Dammarna och diken dimensioneras för att kunna omhänderta 100-årsregn.



Figur 11. Projekteringsritning som visar den västliga delen av planområdet med fördröjningsdamm och diken (gröna områden i huvudsak längs vägar och gc-vägar).



Figur 12. Projekteringsritning som visar den östliga delen av projekteringen. De gröna ytorna är öppna diken och dagvattenytor för hantering av skyfall och dagvatten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Ingen bullerproblematik bedöms förekomma utifrån planförslaget. Handel och kontor planeras i den södra delen av området. I norra delen av området planeras handel och verksamheter. I östra delarna planläggs handel och drivmedel och för vissa delar verksamheter. Bestämmelsen Z (verksamheter) har en begränsad omgivningspåverkan och är begränsad till verksamheter som påverkar sin omgivning mindre. Planområdet angränsar till största delen av befintligt verksamhets- och industriområde i norr. I den västra delen som vetter mot befintliga bostäder placeras både dagvattendamm och ett område för park vilket skapar avstånd till bostadsbebyggelsen. På platsen ligger befintliga fotbollsplaner som på sikt sannolikt flyttas. Vallar planeras utmed vägarna i den västra delen för att öka avskärmningseffekten och minska omgivningspåverkan.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning gjorts för området (Tyréns, 2025). Syftet med undersökningen är att översiktligt utreda förekomst av föroreningar i jord och grundvatten. Undersökningsområdet har omfattat del av fastigheterna Osby 181:5, Norrskenet 3 och 4. Provtagningen omfattade yttlig jordprovtagning inom sex delområden, jordprovtagning i

åtta provgropar och grundvattenprovtagning i tre befintliga grundvattenrör. Provtagningsmetod och provhantering beskrivs i den provtagningsplan som togs fram inför undersökningen (Tyréns, 2024). Enligt önskemål från beställaren (kommunen) avviker dock omfattningen av genomförd undersökning från den som redovisats i provtagningsplanen. Därtill fick justering av provtagningspunkters placering göras i fält med anledning av tillgängligheten för grävmaskinen.

Sammanfattningsvis visar undersökningen i huvudsak på låga föroreningshalter i jord. Provtagningen visar inte på några halter som överskrider generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), vilka bedömts vara tillämplbara för planerad markanvändning. I ett antal prover påvisades föroreningshalter överskridande generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Undersökningen visar på mycket låga till låga halter av metaller i grundvattnet, med undantag för kadmium som påvisades i måttlig halt i en av provpunkterna. BTEX, alifater, aromater, PAH och PFAS påvisas inte i halter över laboratoriets rapporteringsgräns i något av proverna.

Utifrån resultatet från genomförd undersökning bedöms riskerna för människors hälsa och miljön kopplade till jord och grundvatten inom området vara acceptabla vid planerad markanvändning. Resultatet visar inte på något behov av avhjälpandeåtgärder avseende jord- och grundvattenföroreningar inför kommande exploatering. I ett av provområdena förekommer avfall ytligt (fyllnadsmassor med plast, metallskrot, betong, armeringsjärn, asfaltsbitar, aska/kol och tegel), varför det kan föreligga ett behov av uppstädning. Den miljötekniska markundersökningen finns att ta del av i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

Skyfall och risk för översvämning

Vissa delar av planområdet är lågpunktsområde enligt Länsstyrelsens lågpunkts- och skyfallskartering. Framför allt en del av planområdet i de mer östliga delarna finns ett tydligare utpekad område. I planförslaget planeras området som natur med dagvattendamm, eftersom det även enligt den geotekniska undersökningen visar på mäktig torv.

Massbalansering görs av hela planområdet för att leda vidare vattnet till de diken och dammar som finns med i planförslaget.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering är även den sydvästligaste hörnan av planområdet ett mindre lågpunktsområde. Här placeras en fördröjningsdamm. Hela planområdets dagvattenhantering med öppna diken och dagvattendammar dimensioneras för 100-årsregn.

Farligt gods

Väg 15 är av Trafikverket utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Klassificeringen medför riktlinjer för skyddsavstånd för markanvändningen i anslutning till vägen, som sammanställs i Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen 2007:6 (Länsstyrelsen i Skåne län). Enligt den

trafikutredning som är framtagen behövs ett 30 meter brett område där allmän platsmark i plan begränsas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, vilket tillgodoses med natur och prickmark.

I anslutning till området finns ett antal befintliga verksamheter, i huvudsak precis norr om planområdet. Verksamheterna bedöms inte påverka eller utgöra någon risk för planförslaget. Bland annat görs träpallar och emballagelådor men även försäljning förekommer av detaljhandelsprodukter till andra företag.

I de östra delarna av planområdet tillåts utöver handel (H) och verksamheter (Z) även användningen drivmedel (G). De östra delarna av området bedöms vara lämpade för att möjliggöra hantering och försäljning av drivmedel. Detta med anledning av att aktuella ytor är belägna på långt avstånd ifrån bostäder, samt att området har god tillgänglighet ur trafiksynpunkt med nära anslutning till riksvägen. En föreslagen större dagvattendamm, samt ett brett öppet dagvattendike avgränsar områdena där ändamålet drivmedel möjliggörs, från övrig kvartersmark åt väster.

I MSB:s publikation ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer: handbok” (2015) anges avstånd mellan riskkällor på en bensinstation och byggnader och andra verksamheter. Exempelvis ska ett avstånd på minst 25 meter hållas mellan påfyllningsanslutning till cistern och plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller natur. Idag finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planområdets recipient för dagvattnet är Osbysjön (WA38217597), för vilken det finns gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Den ekologiska statusen för Osbysjön har klassats som måttlig. Sjön är påverkad av förorening och skulle vara förorenad om den inte kalkades. Risker för god ekologisk status för ytvatten förekommer på grund av morfologiska förändringar och förorening till följd av skogsbruk och atmosfärisk deposition. Även flödesförändringar utgör en osäkerhetsfaktor. God ekologisk status ska uppnås år 2033. I planförslaget säkras många olika fördröjningar av vatten för att inte försämra MKN, i huvudsak genom många och breda öppna diken samt fördröjningsdammar.

Gällande vattenförekomsten uppnås inte 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 bland annat andra länder så är det svårt att ställa krav

lokalt. Däremot går det att arbeta lokalt med att minska utsläpp från industrier. Det planerade handelsområdet kan påverka vattenkvaliteten i Osbysjön. Genom anläggning av dammar och större fördröjningsdiken för rening och fördröjning av dagvatten kan föroreningsmängden reduceras, inte bara för planområdet utan även som bidrag till hela verksamhetsområdet som planerats med äldre metoder. Vissa delar av planerat område 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 planerade handelsområdet bedöms inte ha någon påverkan på grundvattenförekomsten. Saltning av asfaltytor bör emellertid i möjligaste mån undvikas.

Sociala faktorer

I planförslaget har barns rörelsefrihet och säkerhet beaktats, med nya trafikseparerade gång- och cykelvägar som föreslås anordnas och koppla ihop området med tätortens övergripande gång- och cykelvägnät. Koppling mellan området och befintlig busshållplats längs riksväg 15 säkerställs genom en gång- och cykelförbindelse i direkt anslutning till hållplatsen. Genomförandet av detaljplanen skulle potentiellt kunna innebära fler arbetstillfällen inom kommunen. Ökad andel arbetstillfällen kan innebära gynnsamma effekter ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd. Däremot angränsar området till riksväg 15 som är riksintresse för kommunikation, väg. Riksintresset behöver skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten och nyttjandet av anläggningen. Planförslaget bedöms medföra ökad andel trafik till och från området. Inga nya anslutningar föreslås dock mot riksvägen, utan angöring sker från Vintervägen samt från den nya cirkulationsplatsen längs riksvägen.

Riksintresset har behandlats i trafikutredningen som tagits fram till planförslaget. Riksintresset bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt vis om exploateringsnivån begränsas såsom i förslag till detaljplan.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen drivs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900). Valet att driva planen med utökat förfarande grundar sig på att planen bedöms vara av stor betydelse då den omfattar ett större område och bedöms vara av principiellt intresse.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utifrån Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd

om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) och Boverkets planbestämmelsekatalog 2022-11-01.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra halvåret 2025.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad av allmän plats (gator, park- och naturmark m.m.). Trafikverket avser ta över väghållaransvaret för aktuell sträcka av väg 15. Kommunen kommer efter övertagandet inte vara väghållare eller ansvarig för dessa allmänna platser.

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften av VA sköts av driftsbolaget SBVT. Anslutningsavgift för VA tas ut av kommunen.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Två planavtal är signerade för delar av planområdet med externa aktörer. Inga fler planavtal väntas tillkomma. Ett marköverlåtelseavtal är upprättat och ska signeras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Framtida avstyckningar kommer att göras inom planområdet från fastigheten Osby 181:5 utifrån de behov och marknadsönskemål som uppstår.

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

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar förekommer inom planområdet.

Servitut

Inga servitut förekommer inom planområdet.

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 lantmäteriförrättning enligt reglerna i

ledningsrättslagen. Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet i nuläget.

Dikningsföretag

Detaljplanen berör följande två dikningsföretag:

- Osby - Marklunda dikningsföretag av år 1936 (aktnamn: 11-KLS-873).
- Marklunda vattenavledningsföretag av år 1930 (aktnamn 11-KLS-546).

Osby - Marklunda dikningsföretag av år 1936 med tillhörande båtnadsområde är delvis beläget inom planområdet. Genomförandet av planen kommer innebära åtgärder som påverkar anläggningen och därför pågår en process med att ansöka om att avveckla dikningsföretaget. Dikningsföretaget har spelat ut sin roll sedan länge. Detta med anledning av större delen av dikningsföretagets anläggning är belägen inom verksamhetsområde för VA. Den del av dikningsföretaget som inte ingår i verksamhetsområde för VA är den del som berör aktuellt planområde, men som även den avses uppgå i verksamhetsområde för VA.

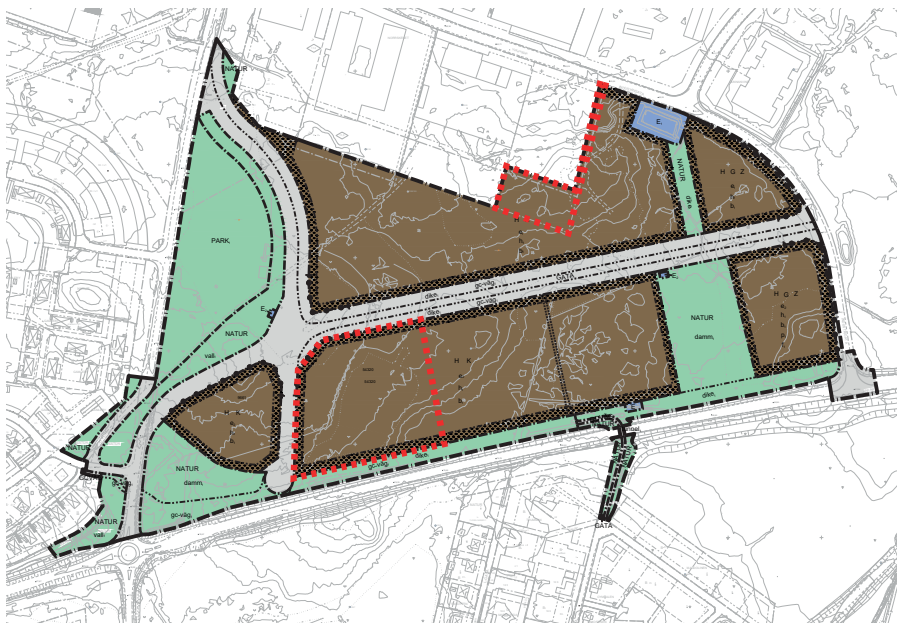
Processen med att avveckla dikningsföretaget fortlöper parallellt med planarbetet och information har skickats ut till berörda sakägare. Dialog har förts med bostadsrättsföreningar. Under remissen har inga synpunkter framkommit eller att någon motsatt sig avveckling av dikningsföretaget. Ansökan om avveckling är inlämnade till mark- och miljödomstolen.

Gällande Marklunda vattenavledningsföretag av år 1930 ligger befintligt dike utanför planområdet. Som närmst är diket beläget drygt 170 meter öster om planområdet. En mindre del av dikningsföretagets båtnadsområde berör planområdets sydöstra del. Då dagvattnet från planområdet föreslås tas omhand och fördröjas inom aktuellt planområde för att därefter ledas vidare i huvudsak västerut via ledningsnätet, bedöms inte belastningen öka på det östra dikningsföretaget till följd av planens genomförande. Det bedöms därför inte finnas någon anledning att ompröva eller avveckla det östra dikningsföretaget i dagsläget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

För de delar av planområdet som inte omfattas av planavtal tillkommer en planavgift vid kommande bygglovsärenden enligt taxa. Se karta nedan.



Figur 13. Kartan redovisar vilka delar av planområdet som omfattas av planavtal (rödmarkerade ytor).

Exploateringskalkyl för genomförandet av etapp 1 är framtagen. Den sydvästra delen av planområdet med infrastruktur är avsatt som etapp 1, den sydöstra delen som etapp 2 och den norra delen som etapp 3. Syftet är att exploatera området i tre etapper där budget avsätts när nya intressenter är redo att exploatera.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats och vatten- och avlopp. 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 planprocessen. Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon om det önskas vid bygget, såsom radonslang. Inga tekniska lösningar regleras i planhandlingarna.

Ett område i södra delen av planområdet planläggs för tekniska anläggningar (E). Två områden planläggs även för transformatorstation (E₂) i västra och centrala delarna planområdet.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens

medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar och kablar bekostas av exploitören om inget annat är avtalat eller behandlas i ledningsrätt.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning är framtagen för att undersöka markförutsättningar och avgränsa torvområdena inom planområdet. En trafikutredning och förprojektering är även framtagna. Utredningarna behandlas under respektive relevant avsnitt.

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 listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA

Gata

Motiv: Behövs för trafiken i planområdet.

GCVÄG

Gång och cykelväg

Motiv: Tillgängliggöra området för gång- och cykeltrafikanter med nya kopplingar till befintliga gång- och cykelvägar.

NATUR

Natur

Motiv: Behövs för att hantera andel hårdgjord yta, dagvatten och torvmarker.

PARK_i

Spontanidrott

Motiv: Befintliga fotbollsplaner planläggs för spontanidrott.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

vall₁ Skyddsvall

Motiv: Avskärmande vall mellan nytt område och befintligt bostadsområde i väster.

damm₁ Damm

Motiv: Hantering av dagvattnet i planområdet.

dike₁ Dagvattendike

Motiv: Hantering av dagvattnet i planområdet.

gc-väg₁ Gång- och cykelväg

Motiv: Tillgängliggöra området för gång- och cykeltrafikanter

tunnel₁ Gång-och cykeltunnel

Motiv: Tillgängliggöra området för gång- och cykeltrafikanter genom en ny koppling under väg 15 i form av en tunnel.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

E Tekniska anläggningar

Motiv: Planläggning av tekniska anläggningar.

E₁ Fördröjningsmagasin

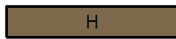
Motiv: Planläggning av befintlig brandvattendamm.

E₂ Transformatorstation

Motiv: Planläggning för att möjliggöra för transformatorstationer.

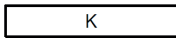
G Drivmedel

Motiv: Att skapa förutsättningar för drivmedelsförsäljning i området, exempelvis bensinstation.



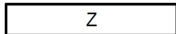
Detaljhandel

Motiv: Handel behövs i enlighet med syftet med planen.



Kontor

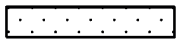
Motiv: Kontor behövs på grund av syftet med planen.



Verksamheter

Motiv: Verksamheter behövs på grund av syftet med planen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



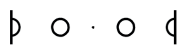
Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Reglering av bebyggelsen för att säkerställa att bebyggelse inte hamnar för nära gator eller i direkt anslutning till naturmark.

h_1

Högsta nockhöjd är 19 meter.

Motiv: En höjdbestämmelse behövs för att bebyggelsen inte ska bli för hög.



Utfartsförbud

Motiv: För att säkerställa in- och utfarter lokaliseras till sträckor som är lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt.

b_1

Högsta antal våningar är två.

Motiv: En bestämmelse om högsta antal våningar behövs för att exploateringsgraden inte ska bli för hög och överbelasta föreslagen trafikinfrastruktur.

e_1

Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: En exploateringsbestämmelse för kvartersmarken i norra delen av planområdet behövs för att exploateringen inte ska bli för hög samt för att ge plats för logistik och parkering.

e₂

Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: En exploateringsbestämmelse för kvartersmarken i södra delen av planområdet behövs för att exploateringen inte ska bli för hög samt för att ge plats för logistik och parkering.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2026-01-08

Anders Carlzon
Mark- och exploateringschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt