

Detaljplan för Grossören 9, 10 ,13

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Ungefärlig avgränsning av planområdet

Samråd pågår 1 september - 29 september 2014

Eventuella synpunkter eller anmärkningar på förslaget ska skriftligen ha inkommit **senast 29 september 2014** till:

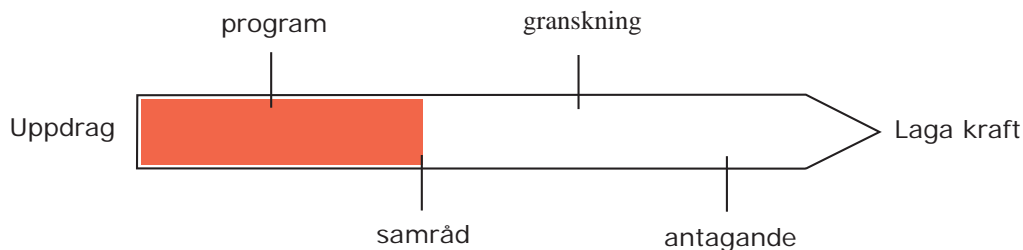
Samhällsutveckling, mark och plan
Osby kommun
283 80 Osby

Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsutveckling, mark och plan, Osby kommun, Parkgatan 1, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- www.osby.se

Upplysningar om planförslaget lämnas av planarkitekt Daniel Andersson
telefon: 0709 318376
e- post: daniel.andersson@osby.se

Planprocessen. Markeringen visar i vilket skede planen befinner sig nu:



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Bullerutredning

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

Området används idag för parkeringsändamål men är detaljplanerat för kontor och skola i två våningar. Närheten till järnvägen medför bullerproblematik men genom uppförandet av absorberande bullerskärm längs järnvägen samt utformningen av bebyggelsen på Grossören kan tillfredsställande bullerdämpande effekt uppnås.

Planerad bebyggelse avses kunna ha inredningsbar vind men bebyggelse kommer ej överstiga fyra våningar, parkering och handel i bottenvåning, samt kontor och bostäder avses tillåtas, frånsett där bebyggelse ej får överstiga en våning.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningar för centrumnära bostäder, kontor och handel. Planområdet är idag till största del oexploaterat och används i parkeringssyfte vilket ger goda förutsättningar till föreslagen bebyggelse.

Planfakta

Planområdet ligger i södra delarna av centrala Osby med närhet till centrum och ca 200 meter till järnvägsstation. Planen omfattar Grossören 9, 10, 13 och omfattar ca 6000m².



Planområdet ungefärligt avgränsat, sett från öst.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Föreslagen bebyggelse strider ej mot gällande översiktsplan. Fördjupad översiktsplan över Osby tätort anger handel, bostäder och centrumsändamål för området.

Detaljplaner

Detaljplan för Grossören 9, 10 och 13 antagen 15 april 1993 anger användningen kontor och skola i två våningar.

Samband med andra projekt

Osby kommunhus planeras flyttas till lokaler i Brio-huset norr över S. Portgatan, detta medför en ökad efterfrågan på parkeringar i närområdet, då mark som idag används som parkeringsyta delvis avses bebyggas bör marken planeras för att rymma parkeringsmöjligheter för både boende och kommunens personal.

Ekbackeskolans skolgård avses förskönas och denna kan planeras för att även rymma ett antal parkeringsplatser.

Detaljplan för Gästgivaren 11 och 12 antagen 20 oktober 1997 anger användningen P-plats, idag står dock en villa i två våningar på platsen, denna är belägen ca 20 meter från spårmiten och avses köpas in av kommunen för att istället anlägga en parkeringsyta på platsen, denna kan förse boende vid Grossören och kommunens personal med entrénära parkeringsmöjligheter.

En förtätningsskarta tar tagits fram som en del av en strategi att låta Osby växa genom förtätning, i denna är Grossören utpekad som stations och centrumnära vilket gör den aktuell för förtätning.



Gästgivaren 11, öst om planområdet.

Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

Kommunala beslut

Beslut för ändring av detaljplan togs den 2013-12-11, detaljplanen har beslutats handläggas med normalt planförfarande.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.

Det har bedömts att projektet inte medför betydande miljöpåverkan, någon separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför ej. Detta grundar sig på att marken sedan tidigare är detaljplanelagd, att den följer översiktsplanens intentioner och varken riksintressen, kända fornlämningar eller strandskydd finns inom planområdet.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts för detaljplanen. Området är tidigare detaljplanelagt och med erfarenhet byggande inom området förväntas inga svåra grundläggningsförhållanden. De geotekniska förhållandena får emellertid klargöras i detalj i samband med kommande byggnadsprojektering.

Planområdet lutar något åt öster från nivån ca +79 m till ca +77 m.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med markarbetena skall dessa - i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs i nuläget av parkeringsyta. På Grossören 7 står idag en privatägd villa i två våningar, planen utformas på så vis att marken och byggnaden berörs i minsta möjliga mån av planens genomförande. Detta främst genom korsmark (marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader) och en byggrätt vilken ej tillåter byggnation överstigande en våning på Grossören 9 och 13, detta skapar en barriär mellan Grossören 7 och byggrätt för högre bebyggelse vilket motverkar nära och direkt insyn samt skuggbildningar.

SERVICE OCH KOMMUNIKATIONER

Planområdet har ett mycket centralt läge i Osby med närhet till kommersiell och kommunal service. Området är även väl försörjt med kollektivtrafik genom närheten till centralstationen.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Planen tillåter bebyggelse på maximalt fyra våningar med inredningsbar vind vilket ligger i linje med det närliggande bebyggelse. Den primära användningen är bostäder men även handel och kontor kommer att tillåtas.



Exempel på bebyggelse, järnväg och planerad bullerskärm närmast i bild. Vy från öst.

Gator och trafik

Den trafik som idag sker på angränsande gator beräknas öka något genom uppförandet av planerad bebyggelse, den förändrade trafiksituationen bör också ses i samband med kommunverksamhetens inflyttning till BRIO-huset som planerats till 2015, vilket kommer generera ytterligare trafik till området, och dessutom kommer kräva parkeringsmöjligheter för personal och besökande. Förslagen bebyggelse med parkeringsgarage, parkering på Grossören 9 och 13 tillsammans med möjliggörande av ytterligare parkeringsplatser vid Ekbackeskolan och Gästgivaren 11 och 12 beräknas ge cirka 200 parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

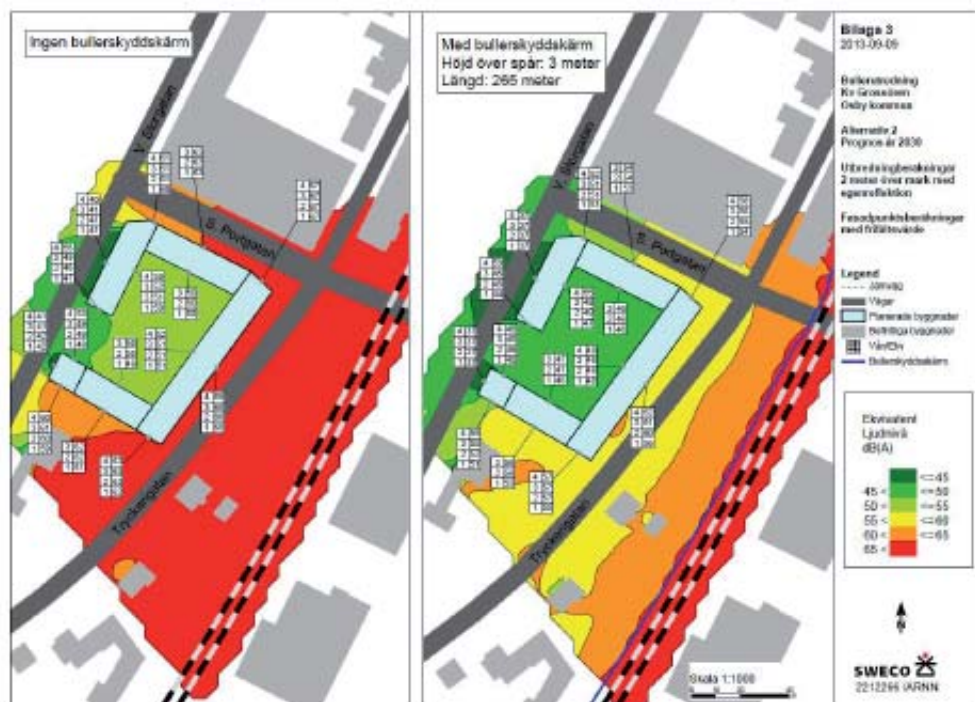
Planområdet försörjs genom befintliga anläggningar i anslutande gator.

Rekreation

Den tysta gård som planeras kan delvis komma att användas för parkeringsändamål men med huvudsaklig funktion som innergård. Planområdet ligger även i anslutning till grönområdena Filosofen och Ekbacken.

Hälsa och säkerhet

Den rådande bullerproblematiken inom planområdet kommer till största del att åtgärdas genom uppförandet absorberande bullerplank längs västra sidan av järnvägen. Fasad mot järnvägen kommer fortfarande till viss del vara utsatt för buller men fasaden beräknas klara riktvärden för buller om dessa sänks under 2014. Lägenheterna ritas med en så kallad tyst sida, bebyggelsens utformning tillåter även att en tyst innergård skapas. Till grund för dessa ställningstaganden ligger en bullerutredning gjord av Sweco i september 2013 vilken visat på att föreslagna bebyggelse beräknas som högst vara utsatt för en ekvivalent ljudnivå på 55-60 dB(A), gällande riktvärden anger 55 dB(A) som högsta ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), dock kommer dessa riktvärden med stor sannolikhet sänkas under 2014.



Bullerutredning Grossören SWECO

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är 15 år.

Fastighetsplan

Fastighetsplan för planområdet är upphävd 1993-07-09.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Samhällsutveckling, mark och plan i Osby juni 2014

Daniel Andersson
Planarkitekt

Annika Wijk
Myndighetschef