

Detaljplan för del av Lönsboda 44:1, Lönsboda Stortorg. Längs Loshultsvägen.

Lönsboda, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på granskning under tiden 2017-09-01 – 2017-09-21 enligt samhällsbyggnadsutskottets beslut 2017-08-24

Förslag till detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningstiden har detaljplanen funnits tillgänglig på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgratan 16 **samt** Lönsboda bibliotek, Tranebodavägen 1
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens och Trafikverkets yttranden är återgivna i sin helhet. De yttranden som inkommit därutöver har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns att tillgå på samhällsbyggnad, Parkgatan 1, andra våningen.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2017-09-14	utan synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2017-09-01	utan synpunkter
Trafikverket, 2017-09-13	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd, 2017-09-14	med synpunkter
E.ON, 2017-09-22	med synpunkter
Tele 2, 2017-09-11	utan synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2017-09-14 följande:

Redogörelse för ärendet

Syfte med planläggningen är att skapa byggmöjligheter för bostäder, handel, kontor- och centrumverksamheter. Byggrätten begränsas i höjd till 10 meters byggnadshöjd. Planområdet ligger centralt i Lönsboda tätort. Planområdet utgörs till största delen av allmän parkering. Inom planområdet finns en toalettbyggnad och en transformatorstation. Norr och väster om planområdet gränsar området till bostadsbebyggelse i form av villor. I söder finns flerbostadshusbebyggelse i två våningar och radhus.

För området gäller översiktsplan antagen 2010-11-29.

På markanvändningskartan pekas området som befintlig ort med detaljplan.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §. Under samrådet efterfrågade Länsstyrelsen förtydliganden avseende frågor kopplade till hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan konstatera att handlingarna har kompletterats och förtydligats sedan samrådet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Ingen

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2017-09-01 följande:

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Ingen

Trafikverket meddelar i yttrande 2017-09-13 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostads- och verksamhetsbebyggelse i centrala Lönsboda. Trafikverket har tidigare lämnat synpunkter i samrådsskedet, 2017-06-17.

Bullerutredningen i planbeskrivningen bör även beakta buller från nuvarande och framtida järnvägstrafik. De eventuella bulleråtgärder som krävs ska beaktas gällande trafikprognos för järnväg (basprognos 2040).

Trafikverket rekommenderar även att plankartan kompletteras med bestämmelse om gällande riktvärden för trafikbuller.

Trafikverket står fast vid tidigare rekommendation att kommunen använder naturmark för att säkra det byggnadsfria avståndet.

Enligt planbeskrivningen är byggnadsfritt avstånd 12 meter från väg 121 (Loshultsvägen), i plankartan förefaller avståndet vara 10 meter. Trafikverket anser att plankartan ska justeras så att det byggnadsfria avståndet på 12 meter respekteras.

Utfartsförbudet är något otydligt i plankartan men Trafikverket förutsätter att utfartsförbudet gäller utmed hela Loshultsvägen.

Kommentar: Planområdet ligger cirka 130 meter från spåret med ett antal byggnader emellan, vilket bedöms rimligt. Avståndet mellan bostäder och järnväg bör åtminstone vara 100 meter. Det byggnadsfria avståndet på 12 meter åtgärdas. Utfartsförbudet är inlagt i planen men försöker förtydligas. Risker med att använda natur på det icke byggbara området närmast Loshultsvägen är att sikten blir dålig.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd meddelar i yttrande 2017-09-14 följande:

Planen är för ytlig, ingen detaljreglering görs, allt för stort tolkningsutrymme lämnas till exploatör. GC-vägen på västra sidan om Loshultsvägen behöver redovisad på kartan. Eventuella bullerproblem pga Loshultsvägen och järnvägen ej redovisade. Enligt Tyréns app Roadnoise fås resultatet en ekvivalent ljudnivå på 61 dBA och en maxnivå på 82 dBA 10 meter från gatan. (Här ingår inget buller från järnvägen). Planförfattarens exempel i Road Noise har fel ingångsvärden. Appen kan bara ge en indikation om bullersituationen på platsen, den kan inte ersätta en riktig bullerutredning. Trafikverket anser att en bullerberäkning ska göras, tillsyns- och tillståndsnämnden ansluter sig till detta krav. Samrådsmöte med berörda grannar bör genomföras. Reglering av nockhöjd och/eller takvinkel har inte gjorts. Detta har betydelse vid beräkningen av skuggeffekter etc.

Skuggningseffekterna för omgivande bebyggelse är inte redovisade vid placering av byggnad med största möjliga höjd i västra delen av planområdet. Planförfattaren har i beräkningen utgått från att området bebyggs med radhus. Planförslaget har inte stöd i gällande översiktsplan, i denna utlovas en fördjupad översiktsplan för Lönsboda centrum. Den fördjupade översiktsplanen bör utföras innan detaljplanen fastställs. Det vidlyftiga antalet olika ändamål som tillåts kan komma att tillsyns- och tillståndsnämnden, för att få ett godtagbart resultat vid bygglovsprövningen, måste reglera förhållandena inom kvarteret med bakgrund i plan- och bygglagens generella bestämmelser.

Kommentar: Synpunkterna är sammanfattade.

Bättre bilder läggs in i beskrivningarna. Planområdet är besökt fler gånger.

Detaljplanen görs flexibel för att förbättra attraktiviteten och intresset hos exploatörer; öka markvärdet i Lönsboda och i allmänhet öka intresset för möjligheterna i Osby kommun.

Planbestämmelserna som föreslås i detaljplanen strider inte mot PBL eller MB.

GC-vägen läggs in i grundkartan. Grundkartan är i övrigt beställd och inmätt som vanligt. En okulär besiktning med provgropar har gjorts. Bilder och beskrivning läggs in i planhandlingarna.

Exploateringsgrad bör användas om en exploaterings riskerar att bli för stor i förhållande till platsens eller ortens karaktär. Risken för överexploatering i Lönsboda bedöms som obefintlig. För att uppnå en högre bullernivå vid fasad än dagens föreskrifter behöver väldigt många fler fordon passera enligt Tyréns Road Noise än vad Trafikverkets mätningar visar. Detta är indikationen som appen ger av bullersituationen. En bullerbestämmelse läggs in i planen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på bullersituationen.

En modell har gjorts i Sketchup som utgår från förslag till detaljplan. Vid byggnation i planområdet västra del med detaljplanen angivna högsta byggnadshöjd påverkas omgivande bebyggelse mycket marginellt av skuggningen.

En fördjupad översiktsplan för Lönsboda är önskvärt men tar långt tid att arbetas fram. Om detaljplanen avviker från översiktsplanen ska den drivas med utökat planförfarande, vilket också görs.

E.ON meddelar i yttrande 2017-09-22 följande:

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. E.ON Elnät noterar att E-områdets planbestämmelser uppdaterats men storleken på området ej uppgår till 6 x 6 meter. Svensk standard SS-EN 61936-1 föreskriver att nätstationer ska placeras så att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. En eventuell parkering får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstationen samtidigt som det måste finnas en utrymningsväg.

E.ON Elnät vidhåller därför sitt yrkande om ett E-område med minsta storlek 6 x 6 meter.

Kommentar: Ingen utformning av exempelvis parkering och annat kommer göras för att försvåra drift och underhåll. U-området utvidgas.

Tele 2 meddelar i yttrande 2017-09-11 följande:

Tele 2 har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Ingen

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har ovan bemötts separat. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

- *Prickmarken korrigeras enligt Trafikverkets önskemål till 12 meter.*
- *Utfartsförbudet förtydligas.*
- *Bilder på området och dokumentation från markundersökningen läggs in i plan- och genomförandebeskrivningen.*
- *GC-väg i grundkartan läggs in.*
- *Planbestämmelse för vård läggs till.*
- *Exploateringsgrad läggs till.*

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslås besluta att:

- skicka ut förslag till detaljplan på en andra granskning.

Samhällsbyggnad i Osby, 2018-11-05

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA