

Ny detaljplan för Nettoområdet, del av Osby 194:1.

Osby, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på granskning under tiden 2018-10-30 - 2018-11-20 i enlighet med samhällsbyggnadsutskottets beslut 2018-09-27.

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

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens, Lantmäteriets och Trafikverkets samt de boendes 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, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2018-11-19	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2018-11-20	med synpunkter
Trafikverket, 2018-11-07	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd, 2018-11-08	med synpunkter
E.ON, 2018-11-20	med synpunkter
SBVT, 2018-11-20	med synpunkter

ÖVRIGA

Jonas och Eva Ahlqvist, 2018-11-25	med synpunkter
Anni Brentel, 2018-11-27	med synpunkter
BRF Gamleby, 2018-11-27	med synpunkter
Erica Lundahl, 2018-11-21	med synpunkter
Malin Fridolin, 2018-11-20	med synpunkter
Marcus och Therese Persson, 2018-11-30	med synpunkter
Mirel Pelin, 2018-11-22	med synpunkter
Sven och Madelene Lindnert, 2018-11-25	med synpunkter

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2018-11-19 följande:

Syftet med planen är att möjliggöra större förutsättningar för handel och verksamheter på del av Osby 194:1. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på förslaget utifrån ingripandegrunderna enligt 11 kap 10-11 §§ PBL.

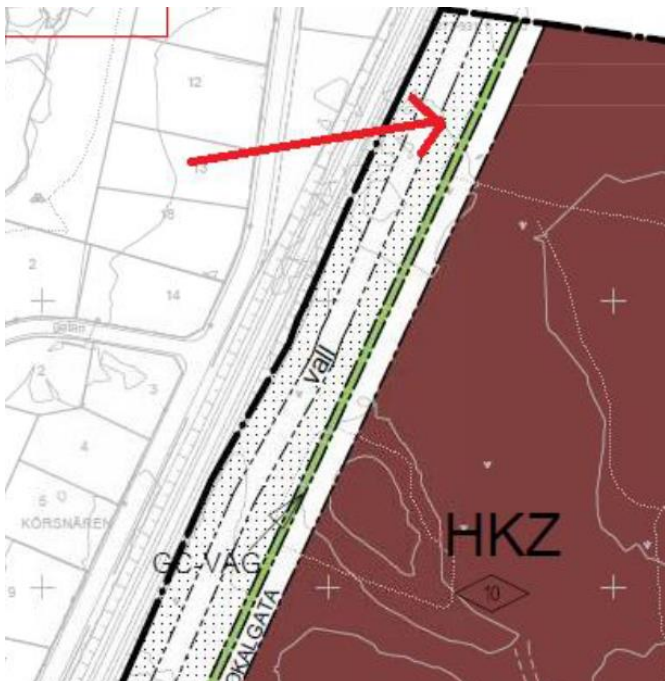
Kommentar: Ingen

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2018-11-20 följande:

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten väljer att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta

Angivelse om användning för området enligt röd pil i bild nedan saknas. Området avgränsas av planområdes- respektive användningsgränser men det framgår inte vilken användningstyp området är avsett för. Är det allmän plats Lokalgata?



Det framgår inte om utfartsförbudet avser all passage eller enbart motorfordon.

Kommentar: Angivelsen för området ses över. Pilen förefaller peka på prickmarken som faller under begränsningar av markens bebyggande. Utfartsförbudet förtydligas.

Trafikverket meddelar i yttrande 2018-11-07 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar: Ingen

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd meddelar i yttrande 2018-03-15 följande:

Oklart med byggnadsfritt avstånd till väg 15, det ska vara minst 30 meter. Avvikelse måste motiveras! Utfarten mot väg 15 bedöms inte som lämplig. Tomterna i detaljplanen blir djupa. Eventuella störningar som kan uppkomma bör mer belysas. Plankartans skyddsbestämmelse stenmur n2 bör vara endast: ”Alla åtgärder som berör befintliga stenmurar kräver bygglov.” Undantaget för öppningar tas bort, risk att det blir många och breda öppningar. Avstånd till elledning: Enligt planbeskrivningen sidan 11 får byggnader och upplag inte placeras närmare än 3 m från elledning, om och var sådana ledningar är belägna framgår inte av plankartan.

Kommentar: Följande delar föreslås leda till förändringar i planhandlingarna. Formuleringen om stenmurarna kompletteras. Detaljplanens utformning förändras efter samtal med närboende i Gamlebyområdet.

E.ON meddelar i yttrande 2018-11-20 följande:

E.ON har tagit del av inkomna handlingar och har synpunkter när det gäller transformatorstation. Förslag på placering är i den norra delen av området ungefär i mitten av på området utmed lokalgatan. Eventuellt kan ytterligare en transformator behövas i den östra delen av området beroende på effektuttaget i området.

Eftersom fler abonnenter blir beroende av transformatorn är det viktigt att den har stöd i detaljplanen. Det är inte lämpligt att en enskild fastighetsägare ska bli belastad för ett allmänt ändamål som saknar stöd i detaljplanen. I övrigt har våra synpunkter tagits upp i plan- och genomförandebeskrivningen.

Kommentar: När det gäller transformatorstation är det möjligt att placera ut den var som helst inom de exploateringsbara delarna i detaljplanen. Att rita ut ett E-område och i detta skede låsa ett väldigt specifikt läge för transformatorn kan vara oklokt. Med fördel görs en utplacering av transformatorn i samband med att övrig infrastruktur byggs. I detta skede finns mer kunskap om var byggnaderna ska placeras, vilket bör vara fördelaktigt för valet av plats för transformatorn.

SBVT meddelar i yttrande 2018-11-20 följande:

Skåne Blekinge Vattentjänst AB, SBVT, har erhållit granskningshandlingar över detaljplan för del av Osby 194:1, Netto-området. Syftet med planen är att möjliggöra större förutsättningar för handel och verksamheter i närheten av väg 15.

SBVT har granskat handlingarna med avseende på hur VA-frågan bör lösas inom den föreslagna detaljplanen. Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för dricks- spill- och dagvatten. Enligt den fastställda VA-strategin "Det livsviktiga vattnet" ska vid fysisk planering ytor utredas och säkerställas för omhändertagande av dagvatten, vidare ska bland annat möjligheten till öppna dagvattenytor undersökas vid nyanläggning och reovering av dagvattenledningnar.

En befintlig höjdrygg delar in området i två delar för anslutning till två olika punkter i VA-ledningsnätet.

Som nämnts i underlaget förespråkas att omhändertagande av dagvatten görs genom öppna diken och fördröjs i någon form av damm innan anslutning till befintligt ledningsnät alternativ utlopp i recipient. I den västra delen finns en yta reserverad för en sådan damm. Lämpligtvis föreslås dagvattnet sedan avledas under järnvägen till nytt utlopp i Driveån. Ett sådant nytt utlopp kommer att kräva anmälan för vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

För dagvatten från det östra området finns däremot inte någon motsvarande yta likt det västra området angivet. SBVT förutsätter att omhändertagande av dagvattnet även från det östra området följer fastställd VA-strategi "Det livsviktiga vattnet".

Kommentar: Större delen av det östra området i detaljplanen tas bort. Sedan tidigare finns en yta för dagvattenhantering i den sydvästra delen av planen. En grönyta läggs in som natur i planen för att öka möjligheten till infiltration. Denna yta är idag ett område som till viss del är vattenfyllt under vissa perioder.

ÖVRIGA

BRF Gamleby meddelar i yttrande 2018-11-27 följande:

Den planerade bebyggelse enligt ovan kommer att ligga i "vår" pulkabacke. I Gamleby finns cirka 140 hushåll som har tillgång till den backen utan att korsa några vägar. Dessutom finns det en förskola här och en andra sidan gångbron. Det finns ingen annan pulkabacke denna sidan väg 15. Det diskuteras redan att våra barn och ungdomar inte är ute och rör sig tillräckligt och det lär ju inte bli mer när närmiljön försämras.

Vi vill inte att ni bygger i "vår" pulkabacke

Vi är BRF Gamleby som representerar 50 hushåll.

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

Jonas och Eva Ahlqvist meddelar i yttrande 2018-11-25 följande:

Vi har tagit del av era planer för området mellan Netto & Gamleby.

Förutom tidigare yttrande upptagna av Jonas & Eva Ahlqvist (i skrivelse den 2018-03-08) tillkommer nedanstående synpunkter.

Vi förstår att det finns ett behov av mer handelsområden i & runtom Osby tätort, t.ex., vid golfrangen längsmed järnvägen.

Däremot kan vi inte tänka oss någon exploatering öster om befintlig GC-väg (som löper från Kärleksstigen söder om väg 15 genom Gamlebyområdet fram tills korsningen/krysset mellan Åkervägen 30 & Åkervägen 57).

I detta område öster om ovanstående GC-väg kan vi varken tänka oss någon ytterligare exploatering, oavsett om det handlar om utökade kontor/handelsbyggnader eller t.ex. ett framtida nybyggt bostadsområde.

Ytterligare exploatering i detta grönområde skulle även öka transporter, buller samt avgaser i närområdet.

Vilket i sin tur skulle påverka befintlig bostadsbebyggelse samt berörda förskolor (Ängsgården samt Gamleby) negativt.

En ev. ny utfart mot väg 15 skulle även vara olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Utöver detta finns det i området stengärdsgårdar som ska bevaras.

Här kommer förslag på alternativa områden för exploatering:

1. Öster om Lars Dufwa (vid väg 23).
2. Vid Södra samt Norra rondellen längsmed/i anslutning till väg 23.
3. I anslutning till Gamleby bostadsområde (dvs Öster om Kälsvedsvägen).
Kräver iså fall en ny in &-utfart mellan Kälsvedsvägen & Vintervägen.
4. Söder om väg 15 och väster om Kälsvedsvägen (dvs. jämte Naturbruksområdet & norr om Lindhems äldreboende.)

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

Markus Persson och Therese Ljunggren meddelar i yttrande 2018-11-30 följande:

Hej. Jag och min sambo är boende i gamleby som många andra och vi sätter oss emot detta utbygge ni vill starta och vi vill bevara de fina grönområdena vi har här!

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

Mirel Pelin meddelar i yttrande 2018-11-22 följande:

Jag motsätter mig att detaljplan för del av Osby 194:1 Netto-området som handels och/eller industriområde. Jag anser att pulkabacken med omnejd utgör ett naturligt och mycket uppskattad del av Gamleby bostadsområde. Området används idag till promenad och lek av boende, lokalbo och många skolor och förskolor.

Grönområdet runt Gamlebybostadsområdet utgör också en naturlig avgränsning mellan handels och industriområde och bostadsområdet så att vi som bor här inte känner oss inbäddade i omkringliggande industrier.

Jag tycker liksom många företag att skyltningsläget för en verksamhet är avgörande men då Netto-området längst väg 15 är uppdelat av en promenadväg/bro med tillhörande slutning samt att invid mot bostadsområdet Gamleby måste avsättas ett skäligt avstånd till villaområdet blir exponeringsområdet mot väg 15 inte avsevärd stor för att tillfredsställa befintliga och framtida behov.

Om syftet med planen är att möjliggöra större förutsättningar för handel och verksamheter, samt kunna utnyttja det goda skyltningsläge som väg 15 ger möjlighet till, borde kommunen överväga att området efter Gamleby korsning mot norra rondellen är minst lika exponeringsvänlig och dessutom mera naturlig att exploateras som industrimark eftersom det redan finns en industriområden i närheten.

Om detaljplan för del av Osby 194:1 antas blir det att vi som bor i Gamleby bostadsområdet kommer att känna att vi har industri på TRE sidor om våra bostäder.

Jag föreslår kommunfullmäktige att överväga att anta området pulkabacken med omnejd till parkområde i nästa detaljplan.

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken. Det är även viktigt att framför att ingen industri förslås i planförslaget.

Erica Lindahl meddelar i yttrande 2018-11-21 följande:

Härmed motsätter oss alla som bor på Åkervägen 44 att ni bygger på vårt grönområde! Våra 3 barn och alla deras kompisar leker varje dag vid pulkabacken och utforskar grönområdet dagligen! I säkerhet! Den lilla skogen där är, ska stå kvar. För våra allas skull och för alla som bor här. Vad ni gör bredvid järnvägen spelar ingen roll men skog o pulkabacke står kvar.

Det gäller er plan om att bygga på nettoområdet.

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

Anni Brentel meddelar i yttrande 2018-11-27 följande:

Vi har tagit del av era planer för området mellan Netto & Gamleby. Förutom tidigare yttrande upptagna av Anni Brentel (i skrivelse den 2018-03-08) tillkommer nedanstående synpunkter. Vi förstår att det finns ett behov av mer handelsområden i & runt Osby tätort, t.ex., vid golfrangen längst med järnvägen. Däremot kan vi inte tänka oss någon exploatering öster om befintlig GC-väg (som löper från Kärleksstigen söder om väg 15 genom Gamlebyområdet fram tills korsningen/krysset mellan Åkervägen 30 & Åkervägen 57). I detta område öster om ovanstående GC-väg kan vi varken tänka oss någon ytterligare exploatering, oavsett om det handlar om utökade kontor/handelsbyggnader eller t.ex. ett framtida nybyggt bostadsområde. Ytterligare exploatering i detta grönområde skulle även öka transporter, buller samt avgaser i närområdet. Vilket i sin tur skulle påverka befintlig bostadsbebyggelse samt berörda förskolor (Ängsgården samt Gamleby) negativt.

En ev. ny utfart mot väg 15 skulle även vara olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Utöver detta finns det i området stengårdsgårdar som ska bevaras. Vill återigen belysa det rika djurlivet vi har här med rådjur, räv, igelkottar, fasaner, glador och nu har jag även träffat på sparvhök. Risken att värdet på redan befintliga bostäder i området sänkt avsevärt är stor eftersom detta är ett område du söker dig till för att det ligger naturskönt.

Här kommer förslag på alternativa områden för exploatering:

1. Öster om Lars Dufwa (vid väg 23).
2. Vid Södra samt Norra rondellen längsmed/i anslutning till väg 23.
3. I anslutning till Gamleby bostadsområde (dvs Öster om Kälsvedsvägen). Kräver iså fall en en ny in &-utfart mellan Kälsvedsvägen & Vintervägen.
4. Söder om väg 15 och väster om Kälsvedsvägen (dvs. jämte Naturbruksområdet & norr om Lindhems äldreboende.)

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

Sven och Madelene Lindnert meddelar i yttrande 2018-11-25 följande:

Vi är helt emot exploatering av marken öster om befintlig GC-väg då området används av boende samt förskolor, tänker då framförallt på pulkabacken och gång/cykelstigar men också att det är synd att förstöra grönområdet samt djurlivet. Marken väster om befintlig GC-väg samt golfrangeområdet säger vi inte mycket om, mer än att vi inte vet hur det påverkar värdet på fastigheterna i området samt att vi inte heller vet hur trafiken kommer att påverka området. Hur blir det med in och utfarter? Då det bor mycket barnfamiljer i området, känns det inte bra om trafiken ökar i närområdet.

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

Malin Fridolin Malm meddelar i yttrande 2018-11-20 följande:

Härmed vill jag lämna synpunkter på pågående detaljplaneärende gällande Osby 194:1 Netto-området. Det är främst för barnen som jag gör detta. Som boende i närområdet utnyttjar vi ofta möjligheten att på ett enkelt sätt komma ut i naturen. På vintern åker vi, och många andra, pulka i pulkabacken och barnen är ofta ute i skogen och leker. I tider när barnen blir alltmer stillasittande inomhus, framföratorer och annat, behövs det ställen som lockar till utelek. Dessa ställen måste vara lättillgängliga och finnas i närområdet. Det är delvis närheten till ett naturligt rekreationsområde som gör det attraktivt att bo i vårt område. Därför anser jag att pulkabacken och skogsområdet i dess närmaste omgivning måste få vara kvar.

Kommentar: Den östliga delen av planområdet tas bort enligt diskussionerna från platsbesöken.

SAMMANFATTNING

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

- *Den östliga delen av planområdet tas bort.*
- *Utebliven användningen för angivet området som Lantmäteriet pekar ut preciseras. Även utfartsförbudet kompletteras.*
- *Förtydligande om skydd av stenmurar enligt TT-nämndens yttrande.*

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslås besluta att:

- skicka ut förslag till detaljplan för en andra granskning under 2019.

Samhällsbyggnad i Osby, 2019-04-30

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA