

Ny detaljplan för Fiskalen 11

Osby tätort, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på granskning under tiden 2021-11-08 – 2021-11-28 enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-10-20.

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 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 kommunhuset, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2021-11-25	utan synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2021-11-28	med synpunkter
Trafikverket, 2021-11-23	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2021-11-11	med synpunkter
E.ON, 2021-11-23	utan synpunkter
Fjärrvärme i Osby AB, 2021-11-08	med synpunkter
Skanova, 2021-11-05	utan synpunkter
IP-Only, 2021-11-11	utan synpunkter

ÖVRIGA

Renée Sundin, 2021-11-23	med synpunkter
--------------------------	----------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2021-11-25 följande:

Sedan samrådsskedet har planhandlingarna förtydligats och kompletterats angående *buller* och *markföreningar*. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Ingen

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2021-11-28 följande:

GRUNDKARTA

Grundkartan saknar teckenförklaring.

Fastighetsbeteckning för Osby 194:1 redovisas inte i grundkartan

Genomförandefrågor i planbeskrivningen

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Så som även nämndes i Lantmäteriets samrådssvar så saknas bestämmelser om minsta tomtstorlek och exploateringsgrad. Det går därmed att dela fastigheten till flera fastigheter trots att detta inte är tanken med planen.

Kommentar: Fastighetsbeteckningen 194:1 och genomförandefrågorna i planbeskrivningen ses över. Exploateringsgrad har bedömts inte behövas eftersom tomten är så liten och baksidan av tomten har begränsad byggrätt. En placeringsbestämmelse läggs dock till. Tomten går inte att dela upp i flera fastigheter eftersom det finns en gällande tomtindelning från 1955. Denna tomtindelning omnämns nu i plan- och genomförandebeskrivningen.

Trafikverket meddelar i yttrande 2021-11-23 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en större byggrätt för bostadsändamål.

Planhandlingarna har kompletterats med beräknad bullerutsatthet på fastigheten och Trafikverket har utifrån detta inget att erinra mot granskningshandlingarna.

Kommentar: Ingen

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2021-11-11 följande:

Ny detaljplan innebär att byggrätten utökas genom att mark som inte får bebyggas minskas och att byggnadshöjden ökar från 10,8 m till 20,0 m. Detta möjliggör uppförande i sex våningar jämfört med dagens tre våningar.

Ändringen medför att vi får en betydligt högre byggnad än de befintliga byggnaderna som omger fastigheten. I planbeskrivningen finns med en illustration av byggnaden sett från nordost där skuggningen av området redovisas.

Det hade varit önskvärt med illustrationer som visar fasad mot Esplanadgatan och parken då det är den sida som flest personer kommer uppleva byggnaden från.

Miljö- och byggnämnden erinrar att skuggstudien bara visar förhållanden mitt på dagen och bara den ljusaste sommarmånaden. Skuggstudien bör redovisa skuggningen även för juli och augusti och kompletteras med skuggning morgon och kvällstid för att se den totala påverkan av skuggningen blir över dagen. Det vore bra om det angavs hur många timmar om dagen som friytan på den egna och grannars fastigheter kommer att skuggas under de dagar som redovisas i illustrationen.

Vi kan av skuggstudien konstatera att den yta på fastigheten som ska utgöra friyta för boende kommer att vara skuggad i mycket stor utsträckning. Eventuellt krävs ändring av parkeringsplatsernas antal eller placering för att klara boendes friyta med sol under flera timmar om dagen. Den redovisade parkeringsyta ser dessutom ut att vara delvis utanför fastigheten mot norr vilket kommer att minska friytan ytterligare.

Det anges att parkeringsköp krävs för att uppnå parkeringsnormen på 0,8 platser per lägenhet. Det framgår inte att det i närområdet finns möjlighet att köpa parkeringsplatser till de boende för de kommande 25–50 åren. Parkeringsplatser på allmän plats kan inte inräknas då de inte får reserveras så det måste finnas lediga parkeringsplatser på kvartersmark inom rimligt gångavstånd för att hänvisning till parkeringsköp ska vara möjlig.

Detaljplaneförslaget saknar bestämmelser som styr placering och utformning av ny byggnad. I nuvarande plan ställs krav på att huset ska ligga med fasad i gräns mot gata och vara sammanbyggd med grannhuset. Nuvarande plan styr även hur djup byggnaden får vara för att säkerställa att det finns tillräcklig plats för friyta och parkering. Motsvarande bestämmelser behöver införas även i den nya detaljplanen så att det som redovisas i illustrationen uppförs. Begränsning av taklutningen kan behövas om det kan bli stor skillnad i skuggtid med 23 eller 45 graders taklutning. Möjlighet till inredning av vind medför att fler bostäder kan inrymmas med behov av ytterligare parkering.

De geotekniska förhållanden som råder på tomten bör utredas. Ny detaljplan ger rätt till en dubbelt så hög och därmed dubbelt så tung byggnad. Det är viktigt att säkerställa att marken klarar denna förändring utan särskilda grundläggningsåtgärder.

Kommentar: För närvarande finns ingen illustration som motsvarar byggnadens verkliga utformning. 3D illustrationen är till största del en volymstudie för att bland annat illustrera höjd, ljus och skuggning. Dock är byggnadens utformning och att den blir smaklig av stor vikt, vilket framhålls i planhandlingarna.

Sol- och skuggstudien visar förhållandena på sommaren men även under vår och höstdagjämningen när dag och natt är ungefär lika långa. Illustration finns även inlagd för vintern. Komplettering görs med fler bilder av ljusförhållandena vid olika tidpunkter.

Friytorna är begränsade på tomten med anledning av den tänkta byggnadens byggyta och höjd. Byggnaden kommer dock tillföras balkonger i ett soligt syd/sydvästläge samt ha tillgång till centralparken, cirka 20 meter tvärs över Esplanadgatan.

Till största delen anordnas parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsköp kan användas som ett alternativ till att komplettera planområdets parkeringsplatser.

Bostäderna riktar sig i viss mån till mindre hushåll som inte har samma krav på tillgången till bil. Fastigheten ligger även i direkt närhet av kollektivtrafik såsom buss och tågstation. Ett möjligt alternativ är även att erbjuda bilpool till de boende. Utifrån detaljplanens avgränsning, Fiskalen 11, är antalet parkeringsplatser som går att tillskapa begränsat. Önskas fler platser får detta göras på annat håll i närområdet.

En bestämmelse om placering kompletteras i detaljplaneförslaget. Utformningen av byggnaden och att den blir smaklig är av stor vikt på grund av höjden. Detta framhålls i detaljplanens plan- och genomförandebeskrivning. I planavtalet som signerats står det inskrivet att det är max 6 våningar som får byggas.

E.ON meddelar i yttrande 2021-11-23 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar: Ingen

Fjärrvärme i Osby AB meddelar i yttrande 2021-11-08 följande:

Fjärrvärme i Osby AB har inga synpunkter på själva detaljplaneändringen av Fiskalen 11. Däremot tycker vi att det under rubriken Teknisk försörjning ska anges att det finns fjärrvärme i gatan.

Kommentar: Mening om fjärrvärme i gata ligger sist under teknisk försörjning.

Skanova meddelar i yttrande 2021-11-05 följande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Ingen

IP-Only meddelar i yttrande 2021-11-11 följande:

Vi har inget att invända mot detta.

Kommentar: Ingen

ÖVRIGA

Renée Sundin meddelar i yttrande 2021-11-23 följande:

Som tidigare önskat, så vill vi fortfarande ha en del svar och mer info gällande:

- detaljerad ritning på hur hyreshuset Fiskalen 11 är planerad att se ut gentemot Fiskalen 3.

Höjdskillnad?

- Är tanken att Fiskalen 11 ska byggas ihop med Fiskalen 3? Om, vad skulle det isf kunna ha för konsekvenser,

framtida skador eller ev. slitage på Fiskalen 3? Ökad brandrisk?

- Bättre översikt av Skuggbilden ”per timme” och årstid.

- Parkering längs med Postgatan, som vi redan idag upplever att bilar ställer väldigt tätt på Fiskalen 3

utfarter, som gör det svårt att köra in och ut. Begränsad framkomlighet för Blåljusfordon.

- Bullernivå från grannar vägg i vägg, som ej finns idag.

- Under uppbyggnad av hyreshus, ev. bullerkompensationer som kan efterkrävas av berörda hyresgäster i Fiskalen 3?

Kommentar: Det finns för närvarande ingen detaljerad ritning förrän det blir aktuellt att bygga huset.

Ett nytt hus på Fiskalen 11 ska enligt befintlig och ny detaljplan byggas samman med Fiskalen 3. Därför är ert hus byggt med ”brandgavel” mot Fiskalen 11. Sammanbyggnaden innebär fördel för båda fastigheterna eftersom värmeförlusten genom gaveln försvinner och energiförbrukningen bedöms minska med 10-15 % jämfört med en kall gavel. Slitage och underhållsbehov av gavelväggen försvinner. Risk för brandspridning genom gaveln är obefintlig eftersom båda husen har brandväggskonstruktion i gavelväggen.

En sol- och skuggstudie har tagits fram för nybygget och det kan konstateras att husens norrsida kommer liksom idag att vara i skugga. På förmiddagen skuggar Fiskalen 11 gården på Fiskalen 3, men på eftermiddagen skuggar Fiskalen 3 gården på Fiskalen 11. Efter kl 12 påverkas fastigheten Fiskalen 3 inte av skuggbildning från nybygget på Fiskalen 11.

Vid nybygge på Fiskalen 11 kommer fastighetens parkeringsbehov att lösas på egen tomtmark och inte avses påverka parkeringssituationen på Postgatan.

Ett nytt flerbostadshus byggs enligt byggreglerna med lägst ljudklass C som innebär ljudreduktion med minst 52 dBA mellan lägenheter. Gavelvägg mellan fastigheter har bättre ljudreduktion så ljudstörning mellan fastigheterna är utesluten.

Under byggskedet på Fiskalen 11 hanteras ljudstörningar av Miljökontoret i Osby. Förekommer ljudstörningar från bygget kan man förelägga om åtgärder. Det är sannolikt mycket ovanligt att ett bygge ger sådana störningar under längre tid, så att de behöver hanteras enligt miljöförordningen.

Samhällsbyggnad i Osby, 2022-02-08

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA