

## Förslag till detaljplan Gamleby 41 och 42, del av Osby 181:5 samt del av Gamleby 3

Osby, Osby kommun, Skåne län

---

Förslag till detaljplan har varit på samråd under perioden 2022-12-07 – 2023-01-05 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-11-28. Miljö- och byggavdelningen har begärt förlängd svarstid till och med den 2023-01-31.

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

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Kommunens hemsida [www.osby.se](http://www.osby.se)

Länsstyrelsens, Lantmäterimyndighetens 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, 2022-12-22	ingen erinran
Trafikverket, 2022-12-20	<b>synpunkter</b>
Lantmäterimyndigheten, 2023-01-04	<b>synpunkter</b>

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

SBVT, 2022-12-12	ingen erinran
E.ON, 2022-12-15	<b>synpunkter</b>
Räddningstjänsten, 2023-01-03	ingen erinran
GlobalConnect, 2023-01-04	<b>synpunkter</b>
Miljö- och byggnämnden, 2023-02-03	<b>synpunkter</b>

### ÖVRIGA

Privatperson, 2023-01-05	<b>synpunkter</b>
--------------------------	-------------------

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2022-12-22 följande:

### **Redogörelse för ärendet**

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostadsändamål. Del av Gärdesvägen prövas som kvartersmark istället för allmän plats. Ett närliggande parkeringsområde tas med i planområdet för att anpassa byggrätten för ett garage till rådande förhållanden.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Kommentar: Noterat.*

**Lantmäterimyndigheten** meddelar i yttrande 2023-01-04 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-11-30) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

### **KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET**

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

### **GRUNDKARTA**

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.
- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar så som Osby 181:5. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

## Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

### HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

#### *Kommentar:*

*Noggrannheten på gränser är generellt god i Osby.*

*Grundkartan uppdateras inför granskningen utifrån Lantmäteriets synpunkter och bifogas som en bilaga till planhandlingarna.*

*Planbeskrivningen kompletteras på s. 12 (under rubriken "Organisatoriska frågor/Planförfarande") med en hänvisning till Boverkets föreskrifter och allmänna råd.*

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2022-12-20 följande:

### **Samråd**

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att ändra område planlagt för allmänt ändamål till bostadsändamål. Inom planområdet ligger en före detta förskolefastighet. Efter att kommunen byggt nya förskolelokaler finns inte behov av den aktuella förskolan i bostadsområdet varför området planeras för att möjliggöra för bostäder.

### **Vägar**

Planområdet berör inte direkt statlig infrastruktur. RV 15 är i stråket kommunal och trafiken till och från planområdet bedöms inte öka då planen innebär att enstaka bostäder möjliggörs, vilket bedöms medföra minskad biltrafik i jämförelse med den tidigare förskoleverksamheten. Positivt att koppling finns till kommunalt cykelstråk från lokalgator och tillgång till kollektivtrafik i centrala Osby och vid Kälsvedsvägen.

### **Järnväg**

Södra stambanans spårområde ligger ca 550 meter väster om planområdet. Järnvägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Bedöms inte finnas påverkan på området men kan medföra att hänsyn till buller behöver tas i bostadsområdet i stort. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Trafikverket har inget att erinra mot samrådshandlingarna.

*Kommentar: Noterat.*

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

**SBVT** meddelar i yttrande 2022-12-12 följande:

Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT) har inget att erinra i ärendet.

*Kommentar: Noterat.*

**E.ON** meddelar i yttrande 2022-12-15 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta. Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport, se även vår hemsida.

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.

E.ON noterar utlagt u-område längst med Gärdesvägen, men yrkar även på att få u-område för resterande mellanspänningskabel inom kvartersmark (röd i bifogad karta). Området i plankartan ska vara 4 meter brett med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”*Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar*”.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Kommentar:*

*Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) på fyra meter läggs in för mellanspänningsledningen som korsar kvartersmark.*

*E.ONs föreslagna formulering läggs till i planbeskrivningen.*

**Räddningstjänsten** meddelar i yttrande 2022-10-14 följande:

Inga synpunkter från Räddningstjänsten.

*Kommentar: Noterat*

**Global Connect** meddelar i yttrande 2023-01-04 följande:

Då vi har ledningar genom området i det som var kommunal platsmark bör vi skydda dem på något sätt för framtiden. Dagsiset har en anslutning sen gammalt.

*Kommentar: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) läggs in för Global Connects ledningar som korsar kvarteretsmark.*

**Miljö- och byggnämnden** meddelar i yttrande 2023-02-03 följande:

Omgivande bebyggelse består övervägande av enbostadshus, friliggande eller sammanbyggda. För att begränsa exploatering med flerbostadshus bör detta regleras i planen.

Det bör läggas till en exploateringsgrad i planen.

Fastigheterna Gamleby 25, 26 m.fl. har idag sin tillfart via parkeringen vid Åkervägen/Gärdesvägen. Tillträde till deras fastigheter behöver säkerställas i planen.

Mark som i planförslaget endast får förses med garage begränsar möjligheten att ha t.ex. parkeringsplatser eller carport.

Det bör införas en byggnadshöjd alt. nockhöjd eller totalhöjd för byggnad som placeras på mark som i planförslaget endast får förses med garage.

Befintlig mindre byggnad i västra delen av planområdet blir i planförslaget planstridig då den är placerad på mark som inte får förses med byggnad.

Vid exploatering med en- och tvåbostadshus får vissa bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen såsom friggebodar och attefallsbyggnader uppföras i strid mot detaljplanen. Det innebär att dessa byggnader även får placeras på mark som i planförslaget inte får förses med byggnad.

*Kommentar:*

*Höjdregeringen av bebyggelsen bedöms vara tillräcklig för att säkerställa att antalet bostäder som möjliggörs hålls på en rimlig nivå för området. Ingen bestämmelse om exploateringsgrad införs utan prickmarkens avgränsning reglerar vilka delar som får byggas.*

*Tillträde till fastigheter som har sin tillfart via parkeringen Åkervägen/Gärdesvägen kommer fortsatt att finnas. Parkeringsytan blir en del av en samfällighet alternativt gemensamhetsanläggning, där fastigheterna som har nytta av parkeringen och tillfarten kommer ingå.*

*Möjligheten att uppföra carport läggs till i bestämmelsen för korsmark. En högsta byggnadshöjd på 2,5 meter införs för garage/carports.*

*Den mindre byggnad som med planförslaget hamnar inom mark som inte får bebyggas är en lekstuga som kan flyttas vid behov.*

*Det bedöms inte finnas något specifikt skäl att utöka lovplikten för attefallshus/friggebod i detta område. Vid eventuellt uppförande av sådana byggnader ska ett avstånd på 4,5 meter hållas mot fastighetsgräns, vilket förhindrar att direkt olämpliga placeringar sker.*

## ÖVRIGA

**Privatperson** meddelar i yttrande 2023-01-05 följande:

Inledningsvis vill jag påpeka att jag har ingenting emot att Osby kommun återvinner den avvecklade förskolan på platsen, men detaljplaneförslaget i sin nuvarande form lämnar en del att önska.

Målet med planändringen är sannolikt att avstycka och försälja den tidigare förskolan till privatpersoner och göra det möjligt att använda de nya fastigheterna för boende.

Jag anser att det kan göras på bättre sätt som inte stör områdets karaktär.

Jag föreslår därför följande ändringar i detaljplanen.

1. Planbestämmelse H (handel) bör läggas till. Möjlighet att etablera en kvartersbutik bör övervägas. Området bebos av i huvudsak äldre och barnfamiljer så en närbutik är säkert välkommen.
2. Antal våningsplan ska vara samma som i övriga området. Det är helt omotiverat att för denna lilla enklav medge byggande i två plan.
3. Högsta tillåtna byggnadshöjden ska vara samma som i övriga området. Det är helt omotiverat att för denna lilla enklav medge nockhöjd på 8 m när alla byggnader i området är uppförda i ett plan med i vissa fall inredningsbar vind.
4. Möjlighet att inreda vind bör läggas till som planbestämmelse.
5. Reglering av hur stor del av marken som får bebyggas saknas. Det är av stor vikt att området även i framtiden har kvar sin karaktär med likartad exploateringsgrad i alla kvarter.
6. Utfartsförbud mot Gärdesvägen ska behållas som det är idag, efterlevnaden av detta förbud har dock varit bristfälligt under tiden förskoleverksamheten bedrivits på platsen. Man har redan idag tillräckliga problem med biltrafik på de smala vägarna. Gärdesvägen utgör utfart från den stora parkeringen väster om planområdet, att medge utfart skapar onödiga trafikrisker. Boende i området försöker lösa trafikproblemet genom att flytta ut postlådor och sopkärl till centrala uppställningsplatser, då bör inte kommunen sabotera detta arbete genom att tillåta utfart på den trånga gatan. Det finns inget behov av att köra bil ända fram till den framtida tomtplatsen. Alla andra i området utnyttjar de samlade parkeringsplatser som finns och det tillkommer dessutom möjlighet att bygga fler parkeringsplatser med den nya planen.

7. Förbud mot fastbränsleeldning bör övervägas. Småskalig vedeldning orsakar redan problem med luftkvaliteten i området. Området ligger inom räckhåll för fjärrvärmenätet.

*Kommentar:*

*Strax sydost om planområdet (korsningen Gärdesvägen/Åkervägen) finns en yta som är planlagd för H (handel) i en detaljplan från 1988. Möjligheten till etablering av handel såsom exempelvis närbutik finns alltså redan i området.*

*Höjdregeringen på högst 8 meters nockhöjd ändras inte då den möjliggör bebyggelse som endast är marginellt högre än övriga bostadshus i Gamleby. Detaljplanen innebär inget hinder mot att inreda vind sålänge det ryms inom höjdregeringen. Ingen bestämmelse om exploateringsgrad införs utan prickmarkens avgränsning styr vilka delar som får bebyggas.*

*Utfartsförbud läggs till längs en del av sträckan mot Gärdesvägen.*

*Det saknas stöd i Plan- och bygglagen att förbjuda vedeldning i detaljplan.*

### **Samhällsbyggnad i Osby, 2023-03-20**

Jan Karlsson  
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson  
Planarkitekt