



Förslag till detaljplan för del av Sirius 3, del av Sirius 9 och del av Osby 194:1

Osby, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på samråd under perioden 2022-12-22 – 2023-01-22. Därefter har planförslaget varit på granskning under perioden 2023-10-04 – 2023-10-24, i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2023-09-27 § 95.

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

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se
- Osby bibliotek

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, 2023-10-23	synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2023-10-12	synpunkter
Trafikverket, 2023-10-17	inga synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2023-10-26	inga synpunkter
Räddningstjänsten, 2023-10-09	inga synpunkter
Tele2, 2023-10-10	inga synpunkter
Skanova, 2023-10-04	synpunkter
Globalconnect, 2023-10-09	inga synpunkter

PRIVATPERSONER

Privatperson 1, 2023-10-22	synpunkter
----------------------------	------------

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2023-10-23 följande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen lämnade den 20 januari 2023 ett samrådsyttrande med diarienummer 402-44461-2022.

I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för *översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och strandskydd*.

Syftet med detaljplanen

Syftet med förslag till ny detaljplan är att ändra användningen i befintliga byggnader från allmänt ändamål till bostäder.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Risk för översvämning

Länsstyrelsen noterar att nuvarande bebyggelsen inte riskerar att översvämmas enligt MSB:s översvämningsskartering för ett 100-årsflöde. Däremot finns det behov att säkra upp samtliga byggbara ytor inom byggrätten, det finns fortfarande ytor som är byggbara vilka skulle kunna svämmas över. Länsstyrelsen ser ett behov att på plankartan säkerställas att markanvändning som föreslås är lämplig för ändamålet. Det vill säga att byggnation inte är möjlig inom ytor som riskerar att svämmas över enligt översvämningsskarteringen som presenteras i planhandlingarna.

Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande i planhandlingarna gällande kombinationen av högt vattenstånd och skyfall. Kommunen behöver ta ställning till vad detta scenario får för konsekvenser kopplat till översvämningsskartering och skyfallshanering.

Länsstyrelsen vill informera kommunen att om fördröjning av dagvatten är tänkt att ske inom ett område som är belagt med strandskydd, behöver åtgärder som görs kopplat till dagvattenhantering (exempelvis en dagvattenanläggning) vara genomförbara utifrån strandskyddet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen menar att kommunen behöver utveckla sin redogörelse för planförslagets påverkan på recipient. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas tillsammans med en tydligare redogörelse för recipienten och dess status.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen påminner om att planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL ska innehålla en redovisning av skälen till avvikelser från översiktsplanen.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar: Förslag till detaljplan kompletteras med att prickmarksområdet längs naturdelen utökas. Enligt karteringen med 100-årsflöde från MSB går vattnet inte högre upp än cirka 4 meter från befintliga byggnader som närmst. Det utökade prickmarksområdet har korrigerats för att säkerställa att varken befintliga byggnader eller att övrig bygggrätt i planförslaget hamnar inom den karterade översvämningssytan. En bild över detaljplanen som är sammanfogad med översvämningsskarteringen läggs till i plan- och genomförandebeskrivningen för att öka tydligheten.

Ett förtydligande görs i plan- och genomförandebeskrivningen om kombinationen av höga flöden och skyfall. Inom planområdet finns även väldigt begränsat med hårdgjorda ytor. Det u-område som lagts in i detaljplan är ett ledningsstråk där bland annat den befintliga dagvattenledningen har bytts ut till en ny, vilket kan förbättra transporten av och bortforslingen av regnvatten.

Kommunen noterar att om en åtgärd för hantering av dagvatten ska ske inom strandskyddat område behöver åtgärden vara förenlig med strandskyddet.

En komplettering görs i plan- och genomförandebeskrivningen om MKN-vatten och planförslagets påverkan på recipient.

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2023-10-12 följande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Inte möjligt att bilda fastighet på kvartersmark med strandskydd

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen bostad där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Vid det lilla B-området vid Sirius 9, utmed Marklundavägen, kommer strandskyddet att återinträda om ingen bestämmelse om upphävande av strandskydd införs. Rättsutvecklingen visar att det inte går att ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd ingår i bostadsfastigheter, se samrådsyttrandet.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Delar av planen som bör förbättras

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

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.)

Fastighetsbildning

Förtydliga gärna vem som ska ansöka om lantmäteriförrättning och stå för kostnaderna för att förändra/klargöra fastighetsindelningen vid Sirius 9.

Innehållsförteckning saknas

I planbeskrivningen saknas innehållsförteckning. En innehållsförteckning ger en möjlighet att få översikt över innehållet samt förenklar och underlättar för läsaren. Med hänsyn till de krav på tydlighet och enkelhet för läsaren - ”klarspråk” i offentlig verksamhet, som gäller enligt 11 § Språklagen 2009:600, är det lämpligt att planbeskrivningen förses med en innehållsförteckning.

Kommentar: En komplettering görs i detaljplanen med en bestämmelse för att upphäva strandskyddet på den lilla ytan som lagts in som bostäder. Ytan har lagts in för att korrigera hur markanvändningen faktiskt förhåller sig.

En beskrivning läggs till i plan- och genomförandebeskrivningen om rätten och skyldigheten som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap.

Gällande genomförandetiden ses den över och i vilket format den ska anges i.

I detaljplaneprogrammet Focus som används vid framtagandet av detaljplaner följs Boverkets planbestämmelsekatalog. Som Lantmäteriet skriver anges i den nationella geodataplatformen att genomförandetiden ska anges i månader, samtidigt som PBL anger att genomförandetiden ska anges i år. Kommunen efterfrågar en större tydlighet från berörda myndigheter i planprocess vad som gäller. Att omvandla genomförandetiden till antal år uppfattas som otydligt när detaljplaneprogrammet anger tiden i antal månader. Att ändra till år kan skapa problem vid uppladdning till den nationella geodataplattformen eftersom planprogrammet inte stödjer antal år.

Ett förtydligande görs angående ansökan om lantmäteriförrättning för ändringen som föreslås för Sirius 9.

För närvarande håller en ny mall på att tas fram för kommunens plan- och genomförandebeskrivning. I den mallen kommer en innehållsförteckning finnas med.

Trafikverket meddelar i yttrande 2023-10-17 följande:

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna för rubricerat ärende.

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noterat.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2023-10-26 följande:

Miljö- och byggnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Räddningstjänsten meddelar i yttrande 2023-10-09 följande:

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna avseende Sirius 3 och ser att ni har beaktat Räddningstjänstens synpunkter som lämnades i samrådsskedet. Räddningstjänsten har därmed inget ytterligare att erinra.

Kommentar: Noterat.

Tele2 meddelar i yttrande 2023-10-10 följande:

Tele2 har inget att erinra.

För information. Vi har infrastruktur i anslutning till fastigheten. Vid behov av uppkoppling går det bra att höra av sig till mig.

Kommentar: Noterat.

Skanova meddelar i yttrande 2023-10-04 följande:

Skanova har markförlagda kabelanläggningar, vilka utgörs av direktförlagda kablar, kablar i PV-rör samt markskåp, inom detaljplaneområdet. Ett stråk är allmänt och relativt betydande. Anläggningarnas läge framgår ungefärligt (de är ej lägesinmätta) av bifogad lägeskarta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningarna i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda anläggningarna förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Samtliga berörda anläggningar är kopparkabelanläggningar. Skanova påbörjade för några år sedan stängning av sitt kopparnät i Sverige. Planen är för närvarande att allt kopparnät ska

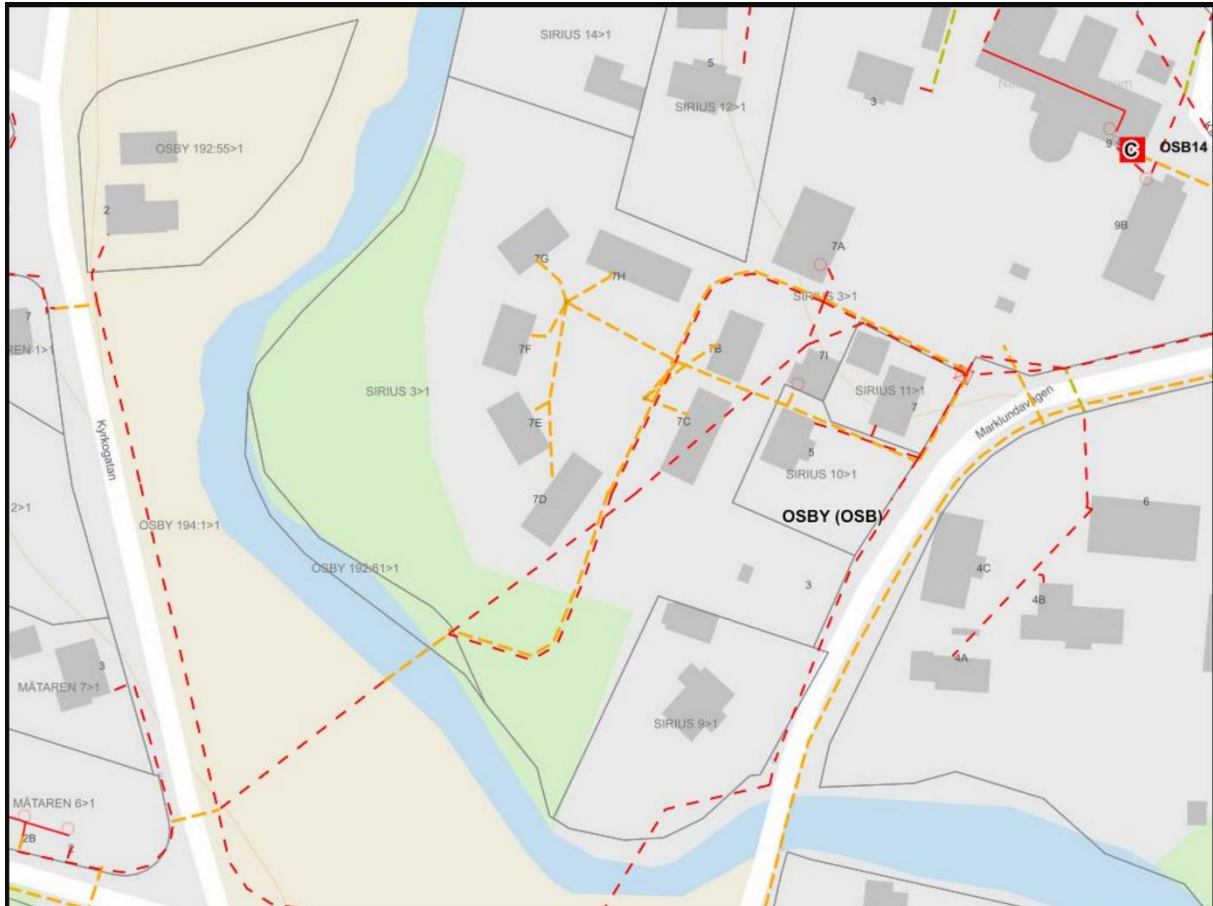
Granskningsutlåtande

vara stängt senast 2026-12-31. Något beslut när kopparnätet i Osby ska stängas finns för närvarande inte. Efter att kopparnätet är stängt kan ev. anläggningar som berörs av planförslaget rivas vid behov.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via

<https://www.ledningskollen.se>



Kommentar: Noterat. Inga ledningar bedöms för närvarande behöva flyttas.

Globalconnect meddelar i yttrande 2023-10-09 följande:

Kan inte se att vi har fått detta till oss tidigare. Detta påverkar inte oss.

Kommentar: Noterat.

PRIVATPERSONER:

Privatperson 1 meddelar i yttrande 2023-10-22 följande:

Som boende på grannfastigheten SIRIUS 10, har vi tagit del av "Förslag till detaljplan för del av Sirius 3, Sirius 9 och Osby 194:1".

Det som vi framförde i samrådsförfarandet och som finns under "Privatperson 1 meddelar i yttrande 2023-01-16 följande:" i samrådsredogörelsen framgår tyvärr inte av "Förslag till detalj plan...".

Det bör det göra, bland annat för att det annars blir svårt för en spekulant på SIRIUS 3 att se den tomtgräns mot SIRIUS 10 som blir efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I samrådsredogörelsen står:

"Av plankarta och satellit-foto, med uppritade tomtgränser, framgår tyvärr inte att ägaren till Sirius 10, i västra delen av sin tomt, arrenderar del av mark inom Sirius 3, enligt avtal med Osby kommun. Syftet med avtalet är att den arrenderade marken skall bli del av Sirius 10 "när detaljplanen vunnit laga kraft."

Detta kan illustreras med den bifogade kartan.

Kommentar: En yta för markförvärv läggs in i förslag till detaljplan med en egen gräns (sekundär egenskapsgräns).

Samhällsbyggnad i Osby, 2024-6-14

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA