

Ändring av stadsplan ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för området vid ”Skyttebacken” Osby 192:59”.

Osby, Osby kommun, Skåne län

Förslag till ändring av detaljplan har varit på samråd under perioden 2021-12-22 - 2022-01-31 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-11-29.

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

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

Inkomna yttranden är återgivna i sin helhet. Samtliga yttranden finns att tillgå på kommunhuset, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2022-02-14	synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2022-01-27	ingen erinran
Trafikverket, 2022-01-18	ingen erinran

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2022-01-27	synpunkter
Fjärrvärme i Osby AB, 2021-12-23	ingen erinran
E.ON, 2022-01-31	synpunkter
SBVT, 2022-01-11	ingen erinran
GlobalConnect, 2021-12-23	ingen erinran
Skanova (Telia Company), 2021-12-27	ingen erinran
Tele2 Sverige, 2021-12-22	ingen erinran
Räddningstjänsten, 2022-01-04	ingen erinran
ÖGRAB, 2021-12-22	synpunkter

ÖVRIGA SAKÄGARE

Privatperson 1, 2022-01-30	synpunkter
----------------------------	------------

ÖVRIGA YTTRANDE

Privatperson 2, 2022-01-29	synpunkter
----------------------------	------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2022-02-14 följande:

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en förvaltningsbyggnad på del av Osby 192:59. Nuvarande markanvändning med begravningsändamål ska fortsätta gälla och det är endast egenskapsbestämmelse som reglerar att marken inte får bebyggas och att nya gravplatser inte får upprättas kommer att tas bort inom del av Osby 195:59.

Planområdet ligger centralt i Osby öster om Osby kyrka och omfattar cirka 14,4 hektar. Den fastighet som berörs av ändringen är del av Osby 192:59 och är belägna i västra delen av planområdet. Planområdet avgränsas i norr av Marklundavägen, i väster av Marklundavägen och Osby kyrka, i öster av Östra gränsgatan, skogs- och jordbruksmark samt i söder av bostadsbebyggelse.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller översiktsplan antagen 2010-11-29. Enligt översiktsplanen är området utpekad för allmänna byggnader. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Information om fornlämningar

Handlingarna bör kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Information om kulturmiljöprogram

Området är beläget inom Kulturmiljöprogram Kulturmiljöstråk, Södra stambanan:

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/besoksmal/kulturmiljoprogram/omraden/kulturmiljostrak/kulturmiljoprogram-sodra-stambanan.html>

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2022-01-27 följande:

Även del av fastigheten Osby 194:1 synes berörd av planändringen och bör nämnas i planbeskrivningen. I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Planförslaget har reviderats och ytan som berörs av planändringen har minskat och berör nu endast Osby 192:59.

Trafikverket meddelar i yttrande 2022-01-18 följande:

Trafikverket har ingen erinran.

Kommentar: Noterat

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2022-01-27 följande:

Samhällsbyggnadsförvaltningen har skickat förslag på ändring av detaljplan för Osby 192:59 m.fl. på samråd. Ändringen medför att punktprickad mark samt att förbud mot att anlägga nya gravplatser tas bort. Kvar blir då mark som endast får användas för begravningsändamål.

Syftet med ändringen är enligt samrådsmissivet att ge möjlighet att uppföra en mindre omklädnings- och förrådsbyggnad vid parkeringsplatsen. Enligt planbeskrivningen är syftet att möjliggöra byggnation av en förvaltningsbyggnad. Enligt tidigare sökt förhandsbesked ska byggnaden vara på ca 250 m².

Nämnden erinrar mot förslaget då vi anser att det inte visar på tillräcklig hänsyn till gällande detaljplans syfte med området som entréplats till begravningsplatsen och som del av processionsvägen mellan kyrkan och begravningsplatsen öster om Driveån. Kyrkan med tillhörande begravningsplats har ett högt kulturhistoriskt värde och nya tillägg till området måste göras med stor hänsyn. Detaljplanen innehåller efter ändringen inga bestämmelser som reglerar den nya byggnadens placering, storlek, byggnadshöjd, lägsta golvnivå (översvämningsområde) eller utformning.

Miljö- och byggnämnden bedömer att det kan finnas en risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas av planförslaget, exempelvis till följd av eventuell framtida anläggning av begravningsplatser nära Driveån. Handlingarna bör därför kompletteras med bedömning av planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Planbeskrivningen bör även redovisa vilken recipient som dagvattnet leds till samt recipientens nuvarande status. När det gäller områdets befintliga förhållande kan det nämnas att vare sig användningen av den södra byggnaden som maskinhall eller fastighetsgränserna mot söder och öster stämmer överens med gällande detaljplan.

Miljö- och byggnämnden anser att detaljplanen behöver revideras och kompletteras enligt ovan lämnade synpunkter.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats inför granskningen. Ändringen avser nu att ytan där prickmark tas bort är mindre än i samrådsförslaget, vidare kvarstår bestämmelsen Kp. Innebörden blir Begravningsändamål där nya begravningsplatser ej får anläggas. Skillnaden är att inom yta där prickmark tas bort får byggnad uppföras. Ytan är cirka 1000 m² stor vilket möjliggör byggnation av förvaltningsbyggnad till begravningsändamålets skötsel och drift. Vidare begränsas byggrätten med egenskapsbestämmelse e1-största byggnadsarea är 300 kvadratmeter och h1-högsta byggnadshöjd är 5 meter.

Syftet med ändringen är fortfarande att möjliggöra för byggnation av ny förvaltningsbyggnad för begravningsändamålet.

Lokaliseringen av förvaltningsbyggnaden har i granskningsförslaget tagit hänsyn till befintlig processionsväg mellan kyrkan och begravningsplatsen öster om Driveån. Placeringen för förvaltningsbyggnad en är lokaliserad nära befintlig förvaltningsbyggnad på vad som idag är parkeringsplats för att minska påverkan på det kulturhistoriska värdet på platsen. Vidare har bestämmelser som reglerar byggnadens byggnadsarea och byggnadshöjd tillförts. Då det rör sig om en komplementbyggnad, en förvaltningsbyggnad, till användningen begravningsändamål och det är en byggnad som människor inte vistas i stadigvarande bedöms bestämmelse om lägsta golvnivå inte behövas. Krav på byggnadens utformning hänförs till bygglovet vilket är praxis för planer från år 1935.

Med de förändringar som gjorts inför granskningen där området inte tillåts för nya begravningsplatser utan kan bebyggas med förvaltningsbyggnad till begravningsändamålet så gör samhällsbyggnad bedömningen att miljö kvalitetsnormer för vatten inte kommer att påverkas negativt av planförslaget. Yta som föreslås för byggnation är idag en parkering och en minskning av bilar som parkerar på öppna ytor i naturen bedöms som positivt ur miljösynpunkt och bedöms ge en positiv inverkan på MKN vatten.

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om MKN vatten och redovisar vilken recipient som dagvattnet leds till.

Fjärrvärme i Osby AB meddelar i yttrande 2021-12-23 följande:

Fjärrvärme i Osby AB har inga synpunkter på ändringen av stadsplanen men vill göra er uppmärksamma på att det finns fjärrvärme i Andrensgatan.

Kommentar: Noterat

E.ON meddelar i yttrande 2022-01-31 följande:

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

Inom området där ändring och utvidgning är aktuellt har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

E.ON har beställt inmätning av markablarna som ligger i osäkert läge inom aktuellt område och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja.

Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge så måst man innan markarbete påbörjas säkerställa kablarnas exakta lägen. Kabelvisning i fält beställs kostnadsfritt via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför kablar, så att reparation och underhåll försvåras. Kablar får ej byggas över eller byggas in.

För att befintliga mellanspänningskablar ska vara förenlig med detaljplanen så hemställer E.ON att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkablarna i mitten i den mån de hamnar inom kvartersmark. 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 bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggning i samband med planförslaget bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

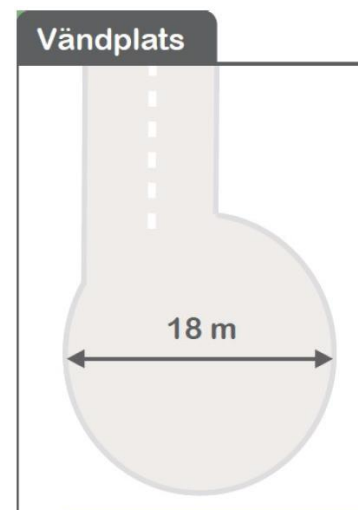
Kommentar: Ledningarna ligger redan inom kvartersmark för begravningsändamål, i gällande plan finns inget u-område för aktuell yta där E.ON har sina ledningar. u-område kommer inte att läggas till i ändringen av stadsplanen. Yta för ny byggrätt minskas i granskningsförslaget. E.ONs ledningar bedöms inte beröras av den nya byggrätten.

Vill E.ON skydda ledningarna inom kvartersmark föreslår kommunen att E.ON ansöker om upprättande av ledningsrätt hos Lantmäteriet.

ÖGRAB meddelar i yttrande 2021-12-22 följande:

Idag använder renhållningsfordon ytan som vändplan efter att ha tömt avfallskärl vid fastigheten. Om ytan bebyggs bör antingen en tillräckligt stor yta som vändplan finnas tillgänglig alternativt en annan vändplan anläggas på platsen. Kraven på vändplan är en diameter på minst 18 meter enligt bifogad skiss.

Kommentar: Ändring av stadsplan hindrar inte för anläggande av ny vändplan.



Följande KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG meddelar att de **inte har någon erinran** på planförslaget.

SBVT

GlobalConnect

Skanova (Telia Company)

Tele2 Sverige

Räddningstjänsten

Kommentar: Noterat

ÖVRIGA SAKÄGARE

Privatperson 1

Vi på Andréngatan 1 och 3 motsätter oss att det tas bort prickad mark som är tänkt att bevara den parkliknande miljö som omger området från Naturbruksområdet och hela vägen ner till sjön. Tar Ni bort prickade marken är risken stor att det bebyggs bak kyrkan och det enda idag befintliga grönområdet som nära och kära till de som har gravar på kyrkan kan njuta av. Det är idag flertalet personer som är på de två gräs områden och njuter av naturen och närheten till och känslan av att kunna vara nära den nära anhöriga som de har på kyrkogården. Detta har vi sett då vi har vår vy från vårt hus mot denna plats. Äldre som dagligen är där och till exempel puttast med sin golfklubba, barn som kanske förlorat syskon eller annan anhörig där man går ner och sätter sig och fikar, gör snögubbar etc.

Vi anser även att detta förstör vår utsikt som vi är väldigt glada och stolta för eftersom vi bor mitt över denna miljö och det är vår utsikt dagligen. Vi i båda fastigheterna ser ända ner till sjön stora delar av året. Det är även vår arbetsmiljö, då vi dagligen sitter där och tittar på grönområdet och ner mot sjön. Det är med stor förtvivlan och sorg som vi får veta att kyrkan planerar att bygga inte vad samhällsbyggnad skrivit i sin skrivelse en mindre byggnad utan en minst 300 kvm stor maskinhall, förråd, kontorsbyggnad med flertalet kontor inrymt samt även lunchrum. Detta kommer att ta hela vår utsikt och även om vi "bara" blir av med utsikten mot sjön så förstörs hela den vackra rofyllda gröna miljön som området enligt kommunens egna förslag till ny stadsplan innefattar. Där det är tänkt att vara ett grönområde från Naturbruksområdet med Drivån och ända ner till sjön. Att detta ska vara ett rekreativområde för hela Osbys befolkning som är till för alla där även de i lägenheter i närheten kan njuta av en unik miljö mitt inne i tätbebyggt område.

Viktiga värden för kulturmiljön riskeras att förstöras av byggprojektet. Området bör vara skyddat i kraft av att det är en kyrkotomt. Ro/harmoni och möjlighet för anhöriga att besöka kyrkogård och dess omgivning utan ett stort industribygge på upp emot 300 kvm som kommer att påverkas i så hög grad att den vackra omgivningen kring kyrkan försvinner. Platsen det ska byggas på vistas dagligen av människor som vill vara nära sina anhöriga eller bara få vara i lugn och ro i detta vackra område. För de som besöker denna plats är det inte en arbetsplats utan en plats med frid o ro. Förstår om de som dagligen arbetar där kanske tappat detta. Vi anser att det inte ska göras så ingripande förändring i en plan där det ska vara grönområde att både förändring gällande prickad mark samt framtida bygglov ska avslås för tillbyggnad av maskinhall/förråd/kontor/med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL,

eftersom åtgärden avviker från detaljplanen, avseende placering på prickad mark som inte får fick/ får bebyggas och en area på bygget och för ändamålet som mer liknar en mindre industribyggnad. Avvikelsen kan inte tolkas som liten eller vara förenlig med gällande plans syfte.

I 3kap 1 § jordabalken står: var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skäligen hänsyn till omgivningen. Olägenheten är betydande då bygget som i detta fall inte är något litet bygge utan ett stort bygge som upptar stor del av prickad mark kommer att inrymma även maskinhall med allt buller o avgaser som kommer att påverka vårt dagliga liv i stor omfattning. Det kommer även att inkräkta på vår integritet då det kommer att bli ett bygge som innebär att det kommer att vara betydande del av anställd personal som vistas och kommer/ kör och går i helt nära anslutning till vårt hus.

Bygget kan betraktas som en industribyggnad då det inrymmer kontor, gemensamhetsutrymme, maskinhall, förvaring och eventuellt även pastorsexpedition framöver. Det kommer bli mycket större andel personer och bilar som kommer att befinna sig ca 20 meter från vårt/våra hus. Det saknar parkeringsplatser och besökande till kyrkan kör även och ställer sina bilar på det avsedda gröna området när det är högtider eller större aktiviteter i kyrkan. Även längst hela muren vid de två fastigheternas utfarter och vi har svårt att ta oss ut från våra tomter vid dessa tillfällen då utfarten ofta är blockerad av bilar. Det mest ultimata hade att i stället vara att bygga några fler parkeringsplatser i det tilltänkta prickade området om nu något måste byggas/göras där.

Båda fastigheterna har nyligen byggts om och vi på Andrensgatan 3 har även byggt till vårt hus och investerat mycket pengar i fastigheten. Vilken vi ansåg var värd att satsas på då vi visste att det var prickad mark och inte kommer att byggas på inom vår tid i livet. Av den anledningen har vi gjort en utbyggnad med stora fönster och vy mot sjön och gräs/grönområdet som vi dagligen njuter av. Även värderingen av våra hus kommer att förlora i värde då det blir påverkat av det tilltänkta bygget. Mäklare har nyligen varit i båda fastigheterna och värderade då även området runt omkring samt sjöutsikten som då försvinner. Denna miljö är kulturhistorisk och ska inte inskränkas genom en ful betong/industri/byggnad. Vi har idag största delen av året även sjöutsikt från både ovanvåning, nedanvåning och även från altan. Sommartid lite mindre men vi ser fortfarande sjön. Vi kommer framöver att få titta rakt in i en mindre industribyggnad som är svår att få att se ut som ett bostadshus. Vi ser platsen där bygget beräknas bli från alla våra fönster och innebär att den frihet vi känt i vår vackra miljö till stor del kommer att påverka vår tid i vår idag vackra fridfulla miljö. Vi är oerhört ledsna och förtvivlade över detta. Olägenheten är för oss är betydande. Vi har nyligen renoverat vårt hus för stora pengar och tagit miljön med i beaktande för att kunna njuta av den fridfulla miljö det är i detta grönområde och kring kyrkan. Värderingsmannen tog med allt detta som sagt i beaktande när han värderade vårt hus. Värderingsmannen sa att det läget och den miljön med Drivån runt omkring samt närheten till sjön har endast dessa två hus i Osby. Vi anser att den tänkta bebyggelsen sänker värdet på vårt hus och byggs detta vill vi ha ersättning för förlorat fastighetsvärde av våra hus.

Här finns fåglar som annars är sällsynta till exempel kungsfiskare och det är miljö för flertalet andra djur. Så även ur naturskydd påverkas denna miljö, då buller, bensinångor etcetera kommer att förstöra för det stora fågellivet som är kring området. 6 kap. 1 § Plan- och byggförordningen (PBF) Bygglov för annat än byggnader. Det krävs vidare bygglov för att anordna, bygga, ändra placering eller utformning för anläggningar. Till dessa hör bland annat idrottsplatser, upplag, radio- och telemaster, större vindkraftverk, parkeringsplatser, arbetsbyggnader etc. Detta är ett detaljplanerat utrymme som går i samklang med kommunens

nya detaljplan om grönområden och kan inte betraktas som det om det byggs en byggnad som kommer att tjäna som arbetsplats och inte enskilt hus. Det finns inga ritningar som visats upp även om kyrkan begärt förhandsbesked vilket nekades på prickad mark. De driver då frågan vidare för att ta bort prickad mark. Detta är väl inte förenligt med den gång en ansökan om byggnadslov ska ha.

Grannar skall höras och även få veta hur byggnad ska se ut och hur grannar kan påverkas. Detta är gjort och kyrkan fick då avslag på förhandsbesked. Muntlig ansökning utan ritning anses osäker gällande både bevisbörda och handläggning. Det beskrivs som en mindre byggnad men är tänkt som en större byggnad. Att gå bakvägen och först ta bort prickad mark för detta ändamål anser vi inte vara vare sig ärligt eller i enlighet med ett korrekt förfarande mot fastigheter i området och inte heller för människor som bor i nära tätort som vill besöka området. För att byggnadsnämnden ska pröva en fråga om bygglov krävs att ritningar, beskrivningar och eventuellt andra uppgifter bifogas ansökan. Tas prickad mark bort är det fritt fram att söka bygglov och alla runt omkring kan ha försämrade möjligheter att påverka ett avslag.

Är det skäligt att få bygglov samt ta bort prickad mark i området som inte är mark som är runt enfamiljshus och därmed inte privat i samma omfattning? Handlingar som skulle funnits och är av intresse är bland annat projekteringshandlingar som ska visa på hur kraven i 8 kap. 1-3 §§ PBL angående en byggnads lämplighet och tillgänglighet är tänkta att uppfyllas. Annat som framför allt är viktigt vid ny- och tillbyggnation är en situationsplan över den aktuella fastigheten.

Denna ger information kring eventuella rättigheter och annat som bör beaktas. Vid större projekt kan även nybyggnadskarta behövas. Övriga ritningar som kan vara av intresse är fasad- eller sektionssritningar. Vi har inte fått ta del av något av detta? Enligt 9 kap. 30 § PBL är grundregeln att bygglov ska ges för en åtgärd som följer detaljplanens bestämmelser. Det krävs inte minst att den sökta åtgärden stämmer överens med planen, även fastigheten som sådan eller befintligt byggnadsverk får inte vara planstridiga. I kommunens nya plan för grönområden finns inga industri eller arbetsplatsbyggnader utan är tänkt som grönområde.

I området som idag är prickad mark är det även tänkt att vara en vacker trivsamt miljö kring kyrkan. Även parkeringsplatser runt båda kyrkogårdarna är för få och kan inte ersättas med fler med en så pass stor byggnation. Är det inte bättre att utnyttja området till parkeringsplatser som ändå faller in fint i det befintliga grönområdet? Vilket håll ska det annars byggas ut för parkeringsplatser om flödet till kyrkan ökar på ökade begravningsplatser framöver? Det blir fler och fler gravar som anhöriga framöver kommer att besöka. Parkeringsplatserna måste ju vara i direkt närhet till kyrkan för äldre, sjuka och handikappade. Områdena omkring är redan bebyggda, Rönnebacken, nya förskolan och parken nedanför kyrkan kan väl inte anläggas? Hur har Ni tänkt Er att detta ska projekteras framöver?

I andra punkten i ovan hänvisade lagutrymme står det att själva åtgärden ska överensstämma med detaljplanen då det annars finns risk för att bygglov kan nekas. Är en avvikelse från detaljplanen att betrakta som ytterst liten samt uppfyller detaljplanens syfte kan undantag medges från bestämmelsen, vilket beskrivs närmre i 9 kap. 31 b § PBL. Tredje punkten handlar om genomförandetid, alltså den tiden inom ramen 5–15 år, vilken detaljplanen är avsedd att genomföras enligt 4 kap. 21 § PBL. En åtgärd måste avvakta till dess att genomförandetiden börjar gälla för detaljplanen. I fjärde och sista punkten görs en hänvisning till andra lagrum inom 2 och 8 kap. PBL som måste vara uppfyllda för att bygglov ska ges. Till de övriga förutsättningar som krävs för att bygglov ska ges är att utformning och

placering ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden samt bidra till god helhetsverkan, 2 kap. 6 § 1 1 p PBL. Det ska finnas möjlighet till avfallshantering, 2 kap. 6 § 1 st. 5 p PBL. Områden som innehar särskilda värden ska skyddas och i dessa områden ska ändring och tillägg i bebyggelsen ske ytterst varsamt, 2 kap. 6 § 3 st. PBL.

Byggnader får inte heller placeras och utformas på sådant sätt att det påverkar grundvattnet negativt, riskerar människors hälsa och säkerhet eller skapar betydande olägenhet på annat sätt, 2 kap. 9 § PBL. Utöver kraven i 2 kap. ska även vissa krav i 8 kap. uppfyllas. Vad gäller byggnadens utformning ska den vara lämplig för sitt ändamål, ha god estetik och arkitektur samt kunna nyttjas av personer med minskad rörelse- eller orienteringsförmåga, 8 kap. 1-3 § PBL. Att ta hänsyn till detta vid en ny byggnation är att det ska finnas planering för att alla ska kunna arbeta i byggnaden oavsett funktionsförmåga. Gällande betydande olägenhet så kommer det att finnas brännbara föremål, bensin, oljor etcetera till grävare, gräsklippare, stora park trimrar etcetera i stor mängd nära våra fastigheter vilket kan både oroa och försämra vår hälsa, genom avgaser, buller och vår idag sköna miljö som ger lugn och harmoni. Vi såg nyligen hur hus runt omkring våra påverkades av brand när ett flerfamiljshus brann i närheten av vårt hus. Detta är ingen vi i närliggandes fastigheter vill gå och oroa oss över.

Att frånga den i planen givna markanvändningen är aldrig att betrakta som en liten avvikelser. 2 kap. 2 § Lämplig markanvändning Planläggning och lovgivning ska syfta till att mark och vattenområden används för det mest lämpade ändamålet med hänsyn till behov, läge och beskaffenhet. Sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt ska ges företräde. Här anser vi att det ur denna synvinkel påverkar den ursprungliga miljön med äldre bebyggelse av bostäder ska ges företräde. Miljöbalkens bestämmelser i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 §§ om hushållning med mark- och vattenområden ska efterlevas i ärenden om planläggning, lov och förhandsbesked. Då detta är ett område av kulturhistorisk mark är det också av vikt att det får behålla sin ursprungliga betydelse och tanken av grönområde och frid skall behållas.

Kommunens egen parkförvaltning har sina förråd, kontor och maskinhallar på plats som inte ligger i anslutning till exempel kommunhus. Om kyrkan har så stort behov av större byggnader så undrar vi om detta inte kan lösas genom att kyrkan har sina byggnader på annan plats och göra som kommunen kör dit de maskiner och redskap etcetera de behöver. Det finns ju idag en byggnad längre bort där man kan ha en del maskiner som det är idag utan att det kommer ändå närmare befintliga bostadsbyggnader?

Vi har dessutom bett planarkitekten att få företräda oss själva i nämnden för att få prata i vår sak. Det har varit möte med nämnden utan vår kännedom där vi inte har fått framställa vår sak. Det vill vi gärna göra då vi vill framställa båda sidor. Vi liksom kyrkan och alla andra invånare som dagligen besöker området och njuter av vackra naturen här måste ha lika stor rätt och räknas lika mycket. ”Fast man är liten är man minst lika viktig som en stor”. (Citat av Nalle Puh)

Undertecknade kan även inkomma med ytterligare kompletteringar. Medsänder bilder. Viktigt är att betänka att bilder inte ger rättvisa över den vackra vy vi har från våra hus. Samt betänka att i o m att vi grannar har så höga hus så tar även ett lågt bygge utsikten. Ni ser från bilder idag kyrkans befintliga förråd samt maskinhall som redan tar en del av utsikten men ligger trots allt lite mer undanskymd och välplacerad så det inte stör grönområdet på ett så utmärkande sätt som den nya planerade bygganden kommer att göra. Det är ur brandsynpunkt och buller inte heller lika allvarligt som att det kommer ett nytt stort bygge så nära våra hus samt förstår grönområdet kring kyrkan och i hela området.

Kommentar:

Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan. Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Aktuellt planförslag upprättas som en ändring av gällande stadsplan och följer processen för standardförfarande vilket innebär att allmänheten har möjlighet att lämna synpunkter på förslaget under samråd och under granskning. Då gällande stadsplan har prickmark där fastighetsägaren vill uppföra förvaltningsbyggnad behöver detaljplanen ändras innan bygglov kan sökas, därför prövas nu ändringen (där prickmark tas bort från del av fastigheten) genom en formell planprocess. Det är först efter att planen fått laga kraft som fastighetsägaren kan ansöka om bygglov i separat bygglovsprocess. Det är i bygglovet som ritningar för den åtgärd som önskas göras lämnas in till kommunens bygglovenhet och det är i bygglovsprocessen som grannar eventuellt hörs.

Planförslaget är en ändring av gällande stadsplan. Gällande användning är begravningsändamål vilket inte avses ändras i förslag till ändring av detaljplan. Idag utgörs aktuell yta som avses ändras av parkeringsplatser och gräsmatta.

Marken utgörs av privat fastighet vilken fastighetsägaren råder över. Då genomförandetiden för gällande plan har gått ut kan planen ändras genom formell planprocess. Markens lämplighet som begravningsändamål är redan prövad i tidigare planprocess och i nu förslag till ändring av gällande plan prövas att skapa en byggrätt inom privat fastighet för att möjliggöra en förvaltningsbyggnad till begravningsändamålet för skötsel och drift av gällande användning.

Generellt gäller att parkering för det enskilda ändamålet ska lösas inom den egna fastigheten. Kyrkan ansvarar för att lösa parkering inom den egna fastigheten. Kyrkan har möjlighet att anlägga parkeringsplatser på hela den prickade ytan om de skulle vilja det. Parkering på allmän platsmark/gata är en fråga som inte hanteras i denna ändring av stadsplan utan synpunkter kring dessa hänvisas till kommunens gata-park-enhet.

Rönbackens förskola och parken som nämns i yttrandet kommer inte att anläggas med parkeringsplatser kopplade till begravningsändamålet. Ändringen avser inte att ändra den gällande markanvändningen begravningsändamål, gällande användning kvarstår och eventuell prövning av särskilda värden kopplat till 2 kap. 6 § 3 st. PBL hanteras i bygglovsprocessen.

I kommunens Grönplan för Osby och Lönsboda från 2018 är ytan som är aktuell för detaljplaneläggningsen inte behandlad. Fastigheten Osby 192:59 är inte en del av grönplanen.

Ur miljösynpunkt bör maskiner och redskap som behövs till pågående verksamhet placeras så nära verksamheten som möjligt. Alternativet är att man flyttar hela den kyrkliga verksamheten till annan lokalisering i orten vilket inte anses ekonomiskt försvarbart då det finns utrymme för förvaltningsbyggnaden inom den egna fastigheten och användningen i gällande plan

Inför granskningen har förslag till yta där prickmark föreslås plockas bort minskats för att minska ytan för möjlig placering av begravningsändamålets förvaltningsbyggnad. Förvaltningsbyggnaden kommer att placeras intill kyrkogårdsmuren på yta som idag utgörs

av parkeringsplatser. Samtal om placering har förts med vederbörande efter yttrandets inlämnande.

ÖVRIGA YTTRANDE

Privatperson 2

Ni kan inte mena allvar med att vilja bygga en förvaltningsbyggnad på denna plats, det finns många skäl emot ett sådant förslag, i hastigheten kommer jag på följande:

1. Strandskydd: Här måste det råda dubbelt strandskydd. Dels för Drivån dels för Osbysjön. Länsstyrelsen har tidigare klargjort sin inställning att när en detaljplan ändras så återinträder strandskyddet.
2. Fågelskyddsområde runt Osbysjön och Drivåns nedre lopp torde omfatta även denna yta.
3. Översvämningsrisk: Det är välkänt att den berörda marken kommer att översvämmas vid ett större regn eller högvatten.
4. Inte förenligt med landskapsbilden att lägga en stor byggnad som skymmer Osby kyrka vid infarten västerifrån. Jämför ställningstagande i vindbruksplanen där man satte ett skyddsavstånd på 1000 m till alla kyrkobyggnader, just av landskapsbildskäl.
5. Markens skick ur bebyggelsesynpunkt: Det framgår inte av planhandlingarna att man gjort någon som helst bedömning av markens byggbarhet. Läget intill/i den gamla åfåran torde indikera att undergrunden kan bestå av sedimenterat dy.
6. Risk för föroreningar: Drivån har i många år varit mottagare av vatten från reningsverken i Älmhult och Killeberg samt dagvatten från sydvästra industriområdet i Älmhult. För mindre än tre år sedan skedde ett större utsläpp av spillolja från en tank på detta industriområde, oljan nådde Osbysjön. Risker att marken är förorenad är påtaglig.
7. Växtlighet på platsen: Denna plats hyser Osby kommuns i särklass största bestånd av den invasiva arten Reynoutria Japonica på svenska parkslide, hur tänker man hantera detta?
8. Hälsa och säkerhet: Strax intill finns en stor underjordisk pumpstation för avloppsvatten. I tidigare planärenden på närliggande plats har länsstyrelsen påpekat att risken för luktolägenheter och smittorisker måste belysas på grund av närheten till pumpstationen.

Rekommendation: Lagg ner planarbetet, låt nuvarande markanvändning fortgå och förlägg förvaltningsbyggnaden någon annanstans eller låt förvaltningen sitta kvar där den är.

Kommentar:

1. När originalplanen togs 1935 fram fanns det inget generellt strandskydd. Då aktuell plan är en ändring av gällande plan så återinträder inte strandskyddet. Planområdet omfattas inte av strandskydd.
2. Området omfattas inte av fågelskyddsområdet.
3. Marken består enligt SGU av isälvsediment, sand, med en hög genomsläpplighet vilket gör att området har goda möjligheter att omhänderta dagvatten och inte kommer att översvämmas vid skyfall. Det finns risk att ytan översvämmas vid ovanligt höga vattenstånd i ån men då det rör sig om en förvaltningsbyggnad till begravningsändamålet så bedöms det som acceptabelt då människor inte uppehåller sig stadigvarande i byggnaden.

4. *Förvaltningsbyggnaden kommer att placeras på kyrkans baksida och vara underordnad kyrkobyggnaden. Förvaltningsbyggnaden kommer inte att vara högre än kyrkobyggnaden varför ställningstagandet i vindbruksplanen om 1000 meter skyddsavstånd inte är jämförbart i detta fall.*
5. *Marken består enligt SGU av isälvssediment, sand och är klassad som fastmark. Kringliggande bebyggelse såsom kyrkobyggnaden och dess nuvarande förvaltningsbyggnad samt andra bostadsbyggnader som är uppförda med samma markförhållanden har kunnat uppföras utan problem varför bedömningen gällande grundläggning bedöms som goda.*
6. *Det finns inga misstänkta eller konstaterade förorenade områden som är registrerade i EBH-stödet i eller i närheten av området där prickmark tas bort från gällande plan. För byggnader till begravningsändamål ställs inga krav på att marken ska uppfylla några krav avseende markföroreningar.*
7. *Hantering av invasiva arter vid byggnation ska följa kommunens rekommendationer i frågan. Detta är inte en planfråga.*
8. *Då det rör sig om en byggnad till begravningsändamål där människor inte uppehåller sig stadigvarande bedöms inte risken för luktolägenheter och smittorisker som något problem.*

Nuvarande markanvändning, begravningsändamål, kommer att fortsätta gälla. Planändringen möjliggör för en förvaltningsbyggnad inom begravningsändamål.

Samhällsbyggnad i Osby, 2022-02-15

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA