



**OSBY**  
KOMMUN

Plan- och genomförandebeskrivning  
Granskningshandling

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

*SBN/2020:202*

Osby tätort  
Osby kommun  
Skåne län



*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, Sirius 3 m.fl.*

Samhällsbyggnad  
Osby kommun  
283 80 Osby

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

Upplysningar om planförslaget lämnas av Kettel Svensson  
Telefon: 0709 318 376  
[kettel.svensson@osby.se](mailto:kettel.svensson@osby.se)



*Planprocessen, markeringen visar i vilket skede planen befinner sig i nu.*

## HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning (och illustrationsplan) skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

## SAMMANFATTNING

Sedan en tid tillbaka har diskussionen först om att sälja av de elevbostäder som användes till det tidigare naturbruksgymnasiet. Kommunen har inte längre någon användning för byggnaderna och hade istället fungerat bättre som en bostadsrättsföreningar med privata bostäder. Planområdet är cirka 16 000 kvadratmeter stort och ligger längs Drivån i centrala Osby.

## INLEDNING

### Bakgrund

Sedan våren 2019 har naturbruksgymnasiet avslutat sin verksamhet på naturbruksområdet och ett antal byggnader för elevbostäder står tomma. Då kommunen inte längre har någon användning för byggnaderna har diskussionen förts om att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder. Detta medger en försäljning av dem vilket kommunen önskar genomföra.

### Syfte

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

### Planfakta

Inom planområdet som mäter cirka 1,6 hektar finns sju stycken byggnader som använts som elevbostäder. Ytorna direkt i anslutning till byggnaderna utgörs av gräsmätta och en mindre gångväg som löper runt till samtliga byggnader. I sydöst, öst och norr finns villor och i söder och väst ligger ett mindre skogsparti utmed Drivån.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Osby kommuns översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekar ut området som allmänna byggnader. Förslag till detaljplan avviker därmed från översiktsplanen.

### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (akt. nr:11-OSS-1148/75) som fastställdes 1975-07-29. Planen anger följande:

- Allmänt ändamål (A)
- 7.6 meter högsta höjd på bebyggelse
- Bostäder (B) för område längs Marklundavägen och område i norr
- Område för allmännyttiga ledningar (u-område) korsar aktuellt planområde

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare plan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.





skydda. Eftersom gräsytorna närmst stugorna redan är ianspråkstagna bedöms den egentliga användningen av marken råda varför strandskyddet bör upphävas.



*Område inom röd markering bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften och föreslås upphävas.*

## BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 4 kap 34 § PBL krävs att en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap miljöbalken ska redovisas enligt 33 § första stycket 4. Detta gäller i fråga om miljökonsekvenserna som har det innehåll som anges i 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR Mark och vegetation/vatten

I de västra delarna av planområdet växer de flesta av träden, i huvudsak björk, al och gran samt bok. Den lägre vegetationen består främst av gräs. Vattenföringen består av Driveån i väst men omfattas inte av planområdet. I övrigt förekommer inga diken eller mindre bäckar inom planområdet. MKN vatten bedöms inte heller påverkas negativt då förslag till detaljplan i princip enbart medger en ändrad användning av befintliga elevbostäder. Hela skogsytan utmed Driveån planläggs som natur vilket bidrar till att inte försämra vattenkvaliten. Den gällande stadsplanen medger bygg rätt till stora delar hela vägen ner till åns strand. Kommunen ser ett värde i att användningsförhållandena korrigeras utifrån vad som är lämpligt utifrån gällande lagstiftning med förslag till detaljplan. Hela kvartersmarken inom planområdet är cirka 8000 kvadratmeter och därmed relativt begränsat. I förslag till detaljplan läggs en begränsning om bygg rätt in. Utöver de byggnader som redan finns inom kvartersmarksområdet är bygg rätten begränsad till 385 kvadratmeter för att enbart möjliggöra mindre utbyggnader av befintliga stugor, såsom inglasade uterum, förråd med mera.

Med en sådan begränsad byggrätt säkerställs i planförslaget att MKN-vatten inte påverkas negativt.

## Geotekniska förhållanden

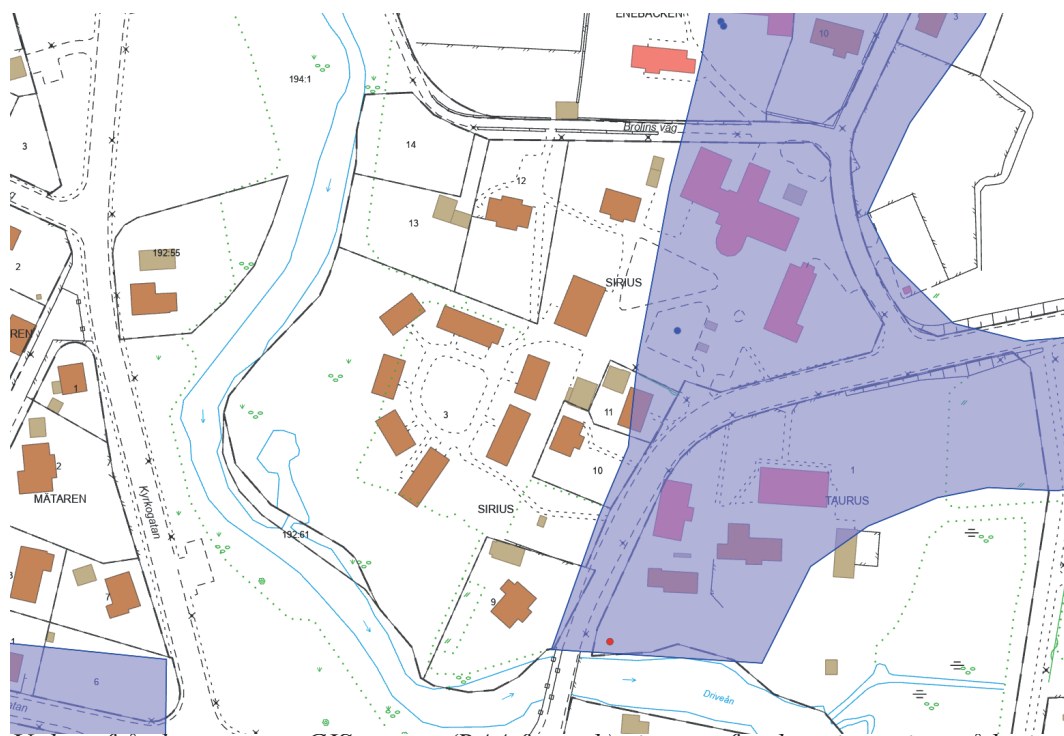
Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av isälvsediment, i grön färg, innebär goda markförutsättningar. Inga torv eller sumpområden ligger i närheten. Geotekniken bedöms inte utögra ett problem i planförslag, både på grund av de goda geotekniska förhållandena och för att inga större förändringar medges i förslaget.



*Jordartskarta från SGU visar att planområdet (röd markering) består av isälvsediment, grönt.*

## Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända bevakningsobjekt i form av bytomter/ gårdstomt eller annan kulturhistorisk lämning, med undantag för en tangering av bytomten i östra delen av planområdet. Bytomten är markerad med i blått. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten ska dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



*Utdrag från kommunens GIS-system (RAA försök) visar att fornlämningar i området i form av punkter och ytor.*

## Historik och befintlig bebyggelse

I dagsläget finns ett antal byggnader inom planområdet, främst byggnader som hörde till det tidigare gymnasiet i form av elevbostäder. Den huvudsakliga bebyggelsen utanför planområdet finns i norr och öster.



*Foto på två av de sju befintliga byggnaderna inom planområdet som tidigare använts som elevbostäder.*



## PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

### Gator och trafik

Den nya detaljplanen beräknas medföra en marginell trafikökning utmed Marklundavägen. Ny parkering löses inom planområdet. Avsikten är att eventuellt skapa en ny anslutning från Marklundavägen in mellan fastigheterna Sirius 10 och 9. En angoring finns strax norrut men den fungerar även för de före detta skolbyggnaderna. Gångvägar finns till planområdet i form av trottoarer.

### Bebyggelseområde och verksamhetsområde

Ingen ny bebyggelse tillkommer och marken ändras inte mer än vad som föreslås i detaljplaneförslaget. Ett mindre skogsområde finns inom planområdet och kommer bevaras.

En bestämmelse om utnyttjandegrad ( $e_1$ ) reglerar att största byggnadarean inom användningsområdet bostadsändamål är 1700 kvm. Detta innefattar byggnadarean av befintliga byggnader, och medger därutöver ytterligare bygggrätt på ca 385 kvm. En viss utökad bygggrätt innebär en möjlighet att uppföra komplementbyggnader i form av exempelvis carport, garage, tillbyggnader och liknande.

### Teknisk försörjning

Försörjningen består av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme et cetera. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. En förändring av VA dragningen kommer göras inom planområdet och detaljprojekteras i ett senare skede. U-område är dock utlagt för de nya ledningarnas sträckning.

Eftersom avståndet mellan området och närmaste brandpost överstiger de i rekommenderade avstånden, ska brandvattenförsörjningen via VA-nätet ses över i samband med förändringen av VA dragningen. Vid detaljprojekteringen ska samråd ske med Räddningstjänsten.

Räddningstjänsten skall ha tillräcklig åtkomst för att kunna genomföra insats i byggnader. I det fall det befintliga gatunätet eller motsvarande i området inte räcker till skall räddningsväg anordnas. Avståndet mellan körbar väg och byggnaders entréer får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### Hälsa och säkerhet

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m<sup>2</sup>, samt högst 50 dBA vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

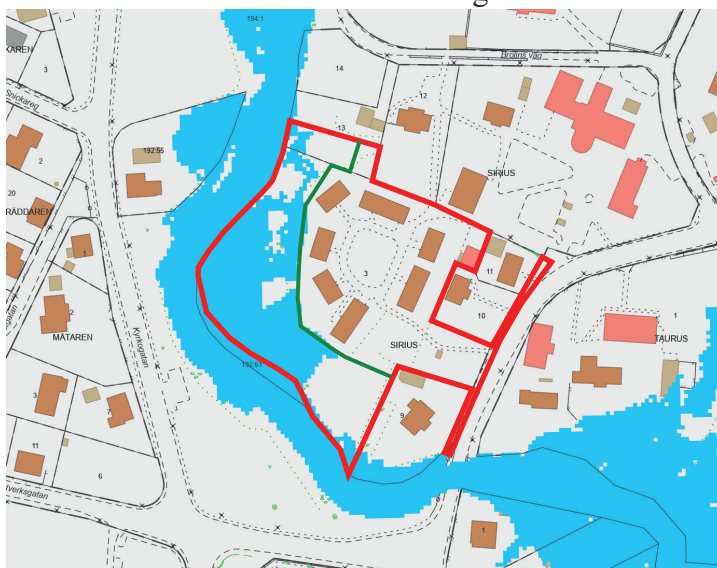
Närmsta väg till planområdet är Marklundavägen. Detta är en mindre väg i utkanten av centrala Osby med låg trafikandel. Södra stambanan är belägen som närmst ca 250 meter väster om bebyggelsen inom planområdet.



Utöver det relativt stora avståndet till järnvägen, finns det en stor mängd befintlig bebyggelse mellan järnvägen och planområdet som fungerar avskärmande mot trafikbuller. En höjdbestämmelse för att begränsa nockhöjden till 8 meter i förslag till detaljplan för att bebyggelsen inte blir för hög och exponeras mot eventuellt buller. Sammantaget bedöms planområdet inte beröras av trafikbuller i sådan utsträckning av riktvärden riskerar att överskridas.

I övrigt bedöms inte några åtgärdskrävande risker finnas då planförslagets syfte är att konvertera befintliga byggnader från allmänt ändamål till bostäder.

Planområdet ligger i nära anslutning till Driveån. Översvämningskartering visar hur vattennivåerna kan eventuellt stiga.



I kommunens GIS-system finns MSBs nationella översvämningskartering av sjöar och vattendrag med. Enligt karteringens 100-årsflöde kan området som är planlagt som natur översvämmas men sträcker sig inte hela vägen upp till byggnaderna. I förslag till detaljplan har åtgärder vidtagits i form av att byggnader inte får uppföras inom det översvämningsdrabbade området (natur). Inom kvartersmark för bostäder visar karteringen att vattnet inte når hela vägen upp till byggnaderna. Den gröna linjen är ungefärligt inritad och är i förslag till detaljplan en användningsgräns som skiljer den byggbara marken åt från naturmarken.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Fastighetsrättsliga frågor

Marken som planområdet utgör är kommunägd. Om en fastighetsförändring avses göras kommer en ansökan skickas till Lantmäteriet av kommunen.

Möjligheter att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförättning.

# Genomförandebeskrivning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planförfarande

Planen drivs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900)

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen sista kvartalet 2024.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) efter det att planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Planområdet ägs av Osby kommun.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark (kommunen) fram tills att en ny ägare förvärvar området.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark et cetera). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten.

Driften sköts av VA-bolaget SBVT.

### Avtal

Inga avtal avses upprättas.

### Fastighetsbildning

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmäteriförättningar.

Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmäteriförättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning. En ny fastighet avses skapas genom avstyckning då byggnaderna inom planområdet avses säljas som bostäder.

När det gäller fastighetskonsekvenserna ritas plankartan en mindre bit ut i Marklundavägen för att korrigera ett antal felaktigheter. Dels korrigeras gällande stadsplan eftersom den anger utfartsförbud längs Marklundavägen som tas bort. I stadsplanen gäller kvartersmark fram till utfartsförbudet i gällande stadsplan när denna yta i verkligheten är gata. Detta ändras i förslag till detaljplan och ytorna läggs in som gata istället. En mindre del bli kvartersmark för bostäder vilket tydliggörs i plankartan. Fastighetsgränsernas kvalité förbättras till 0.05.

Konsekvenserna blir att Sirius 9 inte kommer äga mark i gatan då denna mark avses överföras till Osby 194:1. Kvartersmarken vid Sirius 10 och 11 övergår till allmän plats, gata. Gällande övriga fastighetsförändringar inom planförslaget går dessa inte att redogöra för då området är tänkt att säljas.

Bakom (väster) fastigheten Sirius 10 finns ett arrende tecknat om att bygga en altan varefter intentionen är att sälja marken till Sirius 10.

Hushållsavfall kan hanteras genom gemensamhetsanläggning i framtiden vid försäljning till ny fastighetsägare, men är inget som regleras med planbestämmelser i planförslaget.

## Ledningsrätt

För vissa ledningar av allmän karaktär kan ledningsrätt tillskapas. Denna rättighet innebär att den som vill dra fram en ledning har rätt att göra så inom någon annans fastighet. Rättigheten belastar därmed en fastighet. En sådan ledningsrätt tillskapas vid lantmåteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. Vid eventuell flytt av ledningar bekostas detta av exploitören.

I planförslaget föreslås ett u-område genom området för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. För att trygga ledningarna bör en ledningsrätt bildas för dessa.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Upprättande av detaljplan bekostas av kommunen. Exploitören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Markradonmätning har utförts och redovisas i Osby kommuns geografiska informationssystem. Undersökningen visar på att planområdet är beläget där radonhalten ligger på 10-25 kBq/m<sup>3</sup>. Bedömningen är att inga särskilda åtgärder krävs för denna nivå.

Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon om det önskas vid bygget, såsom radonslang. Det är dock inga tekniska lösningar som regleras i planhandlingarna.

### **Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2023-09-14**

Jan Karlsson  
Mark- och exploateringschef

Kettil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA