



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

Osby, Osby kommun, Skåne län

---

Förslag till detaljplan har varit på samråd under perioden 2022-12-22 – 2023-01-22 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-12-19

Förslag till 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, 2023-01-20	synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2023-01-17	synpunkter
Trafikverket, 2023-01-10	synpunkter

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2023-01-26	synpunkter
Räddningstjänsten, 2023-01-18	synpunkter
Fjärrvärme i Osby AB, 2023-12-29	synpunkter
E.ON, 2023-01-13	synpunkter
SBVT, 2023-01-13	synpunkter
Ögrab, 2023-01-19	ingen erinran

### PRIVATPERSONER

Privatperson 1, 2023-01-16	synpunkter
----------------------------	------------

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2023-01-20 följande:

Syftet med förslag till ny detaljplan är att ändra användningen i befintliga byggnader från allmänt ändamål till bostäder. Inom planområdet finns sju byggnader som använts som elevbostäder och står idag tomma då skolan avslutat sin verksamhet i byggnaderna. Ytorna direkt i anslutning till byggnaderna utgörs av gräsmattor och en mindre gångväg finns runt samtliga byggnader. I övrigt utgörs området av ett skogsparti utmed Driveån. För området gäller *Översiktsplan 2010*.

Enligt översiktsplanen är byggnaderna utpekade som allmänna byggnader. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande nämns bland annat översvämningsrisk, MKN vatten och strandskydd. Kommunen gör bedömningen att planförslaget avviker från översiktsplanen i avseendet utpekad markanvändning. Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

### **Länsstyrelsens formella synpunkter**

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### Riksintresse Totalförsvaret 3 kap. 9 § MB

Detaljplanen har inte reglerat en högsta totalhöjd. Länsstyrelsen efterfrågar ett klagande om totalhöjden då detta kan påverka riksintresse för totalförsvaret. Om kommunen inte reglerar totalhöjden måste Försvarsmakten bli hörda och kan då ha synpunkter på detaljplanen.

#### Risk för översvämning

##### Lågpunkt

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering och MSBs översvämningskartering ligger planområdet i ett lågpunktsområde med risk över översvämning. Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller översvämningsrisken måste förtydligas. Om det krävs åtgärder för att hantera översvämningsrisken, inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Redovisning är inte tillräcklig gällande hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas. Med tanke på att planområdet ligger inom ett lågpunktsområde är det angeläget att koppla planens dagvattenhantering till miljökvalitetsnormerna.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen enligt lag om allmänna vattentjänster är det lämpligt att föreslå yta för fördröjning av dagvatten på plankartan avsätts som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

### Hälsa och säkerhet – buller

Av planhandlingarna framgår inte vad den tillåtna bebyggelsehöjden är. Med tanke på att planområdet bland annat ligger ca. 250 m från stambanan saknar Länsstyrelsen ett resonemang kring hur planområdet kan komma att påverkas av omgivningsbuller. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och vid behov säkerställas på plankartan. För vägledning för planbestämmelser att använda finns råd på Boverkets hemsida, PBL kunskapsbanken.

### Strandskydd

Länsstyrelsen rekommenderar att markområdet där strandskyddet inte avses upphävas planläggs som allmän platsmark - PARK eller NATUR. Enligt planbeskrivningen planeras inte några åtgärder i denna del av planområdet som idag består av skogsdungar utmed Driveån. Marken verkar vara tillgänglig för allmänheten och växt- och djurlivet och har en naturlig karaktär. Strandskyddet innebär ett förbud mot uppförande av byggnader, privatiserande åtgärder och anläggningar som gör att allmänheten avhålls, och åtgärder som väsentligt påverkar växt- och djurlivet, ex. avverkning av mer än ett fåtal träd. En fri passage för allmänheten och växt- och djurlivet måste finnas närmast vattendraget. Därmed finns begränsningar i möjligheten att exploatera eller privatisera marken, vilket vanligen är syftet med en planläggning som kvartersmark för bostäder. En planläggning som allmän platsmark är mer i linje med den planerade användningen. Länsstyrelsen vill även upplysa om att eventuell exploatering av prickmark i form av bygglovsbefriade åtgärder som är planstridiga behöver strandskyddsdispens (gäller i omedelbar närhet av ett en – eller tvåbostadshus).

Generellt strandskydd om 100 meter inträder i planområdet när den befintliga stadsplanen ersätts med en ny detaljplan, enligt 10 a § i lag om införande av miljöbalken. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i delar av planområdet runt de befintliga byggnaderna, med stöd av 7 kap 18 c § punkt 1, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen ser att det kan föreligga särskilda skäl att upphäva strandskyddet i denna del av planområdet. En fri passage där strandskyddet är kvar lämnas mot Driveån. Kommunen behöver dock komplettera planbeskrivningen med en bedömning av om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset, där påverkan på strandskyddets syfte vägs in. Det är inte tillräckligt att det finns särskilda skäl, utan en intresseavvägning ska alltid göras vid ett upphävande av strandskydd i en detaljplan. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen på s. 5 i planbeskrivningen tydligt markerat på en karta vilka område som bedömts vara ianspråktaget och där strandskyddet avses upphävas. Området bör dock kallas något annat än tomtplatsavgränsning. Tomtplatsavgränsningar görs inte i detaljplaner, utan endast i strandskyddsdispenser.

### 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

Om markingrepp ska ske inom eller i närheten av bytomten, RAÄ L1991:3419, så ska Osby kommun samråda med kulturmiljöenheten eftersom särskilt tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen kan erfordras.

### Råd och planteknik

#### Planbestämmelse

Bestämmelseformulering för strandskydd bör ändras till rätt tempus, dvs. strandskyddet är upphävt.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Plankartan saknar reglering av byggnader. Av planhandlingarna framgår inte vad intentionen med bebyggelsen är, exempelvis totalhöjd, bevarande genom rivningsförbud eller vad som gäller vid nybyggnation eller påbyggnad. Detta behöver förtydligas i kommande planhandlingar.

### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande *riksintresse totalförsvaret, risk för översvämning, MKN vatten, buller och strandskydd* enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Kommentar: En höjdreglering för byggnaderna införs i detaljplanen för elevbostäderna. Komplettering av översvämningssituationen görs. I planbeskrivningen redovisas översvämningsskarteringen från kommunens GIS. Den del av planen som ligger utmed Driveån och som är utlagd som prickmark, planläggs som Natur i stället. Det är även denna yta som teoretiskt kan bli översvämmad enligt ett 100-årsflöde. Ytan med kvartersmark för bostäder klarar sig enligt översvämningsskarteringen. Åtgärden i förslag till detaljplan att lägga in det översvämningsskarterade för ett 100-årsflöde som natur bedöms som lämplig.*

*En komplettering görs angående MKN-vatten. Det bedöms dock som högst osannolikt att planen kan medföra en försämrad MKN-vattenkvalité med bestämmelsen bostäder. I den gällande stadsplanen får exploatering ske i stort sett hela vägen ner till åkanten. I förslag till detaljplan föreslås i stort sett enbart att befintliga småhus (7st), i form av elevbostäder, ska konverteras om till bostäder. En låg exploateringsgrad sätts in i planförslaget för att hålla nere byggmöjligheterna inom den väldigt begränsade ytan för bostadsändamål. Ett bredare naturområde kompletteras utmed Drivån.*

*Planhandlingarna kompletteras gällande bullerfrågan och en begränsning i höjd tillförs som nämnts. Området ligger lugnt med ett långt avstånd (250 meter) med fler byggnader och kvarter till järnvägen. Eftersom en planbestämmelse som kraftigt begränsar bebyggelsens höjd kompletteras i planen exponeras inte byggnaderna för det ljud som kommer från järnvägen. Den mer centrumnära och järnvägsnära flerbostadshusbebyggelsen ligger i mellan. Ett resonemang om detta läggs till i planbeskrivningen.*

*Gällande strandskyddet ser kommunen ett värde i att ytan som nu är planlagd som natur utgöras av strandskydd, vilket bland annat ger en god buffert för översvämningsskarteringen. Avgränsningen mellan natur och ändamålet bostäder är inmätt exakt efter den trädlinje som löper mellan den ianspråktaga ytan för elevbostäderna och naturmarken. Ett resonemang läggs till om intresseavvägningen. Benämningen om tomtplats tas även bort.*

## **Lantmäterimyndigheten** meddelar i yttrande 2023-01-17 följande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### **FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK**

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och vad som möjligtvis avses vara allmän plats (gata) i den befintliga detaljplanen lagts i samma läge som till befintliga fastighetsgränser. För förtydligande så är det gränsen ut mot Marklundavägen och också gränsen mot Sirius 9 som är redovisat med dålig kvalitet. Inom planområdet är det alltså ett par gränspunkterna som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,3 meter eller ännu högre lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att "Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data" (Rekommendation 3.4 c). Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När gränsens läge är klarlagt kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

### **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. Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat "Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdets lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad... .. Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråktagas som sådan." I de andra domarna finns liknande formuleringar. Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

### **FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ledningsrätten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare/ledningsrättshavare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten/ledningsrätten. Speciellt då det finns ledningsrätter som korsar området.

Delar av planen som bör förbättras

### **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.

### **PLANENS AVGRÄNSNING MOT MARKLUNDAVÄGEN**

Nu gällande detaljplan redovisar utfartsförbud bland annat inom det område som finns mellan Sirius 9 och 10. I planbeskrivningen uppger kommunen att det kan bli aktuellt att anlägga ny väg med utfart här. Skulle det visa sig att planområdet avgränsats så att utfartsförbudet kvarstår går det inte att tillskapa en planenlig utfart. För att säkerställa att kommunens planer kan det finnas behov av att utöka planområdet och ta med en del av marklundavägen i planarbetet. På så vis kan utfartsförbudet hävas och utfartsväg med säkerhet anläggas i enlighet med plan.

### **U-OMRÅDE SAKNAS FÖR LEDNING SOM INTE FÖRSÖRJER KVARTERSMARK**

Inom planområdet går befintliga ledningsrätter för VA- och teleledningar till förmån för Osby kommun och Skanova. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att VA- och teleledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område. I planbeskrivningen, i samband med redovisning av fastighetsrättsliga konsekvenser, bör det uppges vilka ledningar som berörs och vem som är ledningshavare.

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.)*

### **UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA**

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

### **ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID**

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenkapsbestämmelse.

### **BEVARANDE AV SKOGSOMRÅDE**

Av planbeskrivningen går att förstå att kommunens avsikt är att skogsområdet ut mot det förbipasserande vattendraget ska bevaras. För att säkerställa detta kan en bestämmelse införas om att marklov för trädfällning inom området krävs.

### **BEFINTLIGA DETALJPLANER**

Under rubriken ”Tidigare ställningstaganden” och ”Detaljplaner” uppges det att det inte finns någon gällande detaljplan för den norra delen av planområdet. Vad undertecknad kan förstå gäller Stadsplan med aktbeteckning 11-OSS-1148/75 inom hela området.

### **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.

### **VÄRME**

Det är lite oklart hur uppvärmning inom område är tänkt. Det uppges att det finns försörjning av fjärrvärme men i nästa mening anges att ”Fjärrvärme finns inte” under rubriken ”Teknisk försörjning”. Ska värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning?



### AVFALL

Ska hushållsavfall hanteras genom gemensamhetsanläggning? Dels 1) sådant hushållsavfall som omfattas av kommunens ansvar för bortskaffning och återvinning, dels 2) sådant hushållsavfall som omfattas av producenternas ansvar för bortskaffning och återvinning, dels 3) sådant miljöfarligt avfall som är av mindre omfattning och farlighet.

*Kommentar: Fastighetsgränserna som nämns i yttrandet med dålig kvalitet, vid den norra delen av Sirius 9 och mot Marklundavägen förbättras. För tillfället är noggrannheten 0,3 istället för 0,05 som övriga gränser. Osby har KFF-avtal och kan hjälpa till med att förbättra gränsernas kvalitet vilket görs och läggs till i plankartan.*

*Kvartersmarken som i samrådsförslaget är utlagt som prickmark längs Driveån ändras till naturmark, allmän plats.*

*En komplettering görs i genomförandebeskrivningen för att försöka förtydliga fastighetskonsekvensbeskrivningen. Som Lantmäteriet nämner är det viktigt att det framgår för varje enskild fastighet vad planförslaget innebär. Området planförslaget omfattar inbegripet enbart ett fåtal fastigheter och majoriteten av ytorna ägs av kommun. I övrigt framgår syftet tydligt med planen.*

*Komplettering av teckenförklaring till grundkartan görs.*

*Komplettering görs av aktualitetsdatum för grundkartan, angivelse om koordinatsystem etc.*

*Planområdet utökas utmed Marklundavägen för att rätta till markägoförhållandena (i huvudsak äger Sirius 9 mark ut i Marklundavägen). Även den gällande stadsplanen förändras för att ta bort utfartsförbudet som gäller. Kvartersmark gäller i befintlig stadsplan där Marklundavägen löper, vilket korrigeras i planförslaget.*

*Gällande U-område och ledningarnas dragning ändras dragningen inom området och U-område placeras ut där de nya ledningarna dras.*

*Utskriftsformat kompletteras för att den angivna skalan ska stämma.*

*Rubriknivån för genomförandetiden följer detaljplaneprogrammet Focus detaljplans inställningar som i sin tur följer Boverkets senaste planbestämmelsekatalog, vilken ska följas vid ritande av detaljplaner. Kommunen ser att rubriksättningen bör vara en fråga för de statliga myndigheterna Lantmäteriet och Boverket att reda ut.*

*Gällande tidigare ställningstagande och detaljplaner ses detta över så en korrekt angivelse görs ifall det finns en gällande plan.*

*Komplettering med SFS nummer görs.*

*Korrigerig av fjärrvärme görs.*

*Hushållsavfall ska inte hanteras genom gemensamhetsanläggning.*

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2023-01-10 följande:

#### Samråd

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder.

#### **Statlig infrastruktur**

Planområdet berör inte direkt statlig infrastruktur. Södra stambanan, ligger ca 200 meter väster om fastigheten. Vägar som har statligt väghållarskap i närheten är väg 15 som har kommunalt väghållarskap på sträckan vid området men är i övrigt ett statligt stråk och del av det funktionellt prioriterade vägnätet och tillsammans med järnvägen utpekade som riksintresse för kommunikationer.

#### **Buller**

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus).

I plankartan saknas angivelser för byggnadshöjder vilket bör kompletteras. Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Hantering av trafiksituation för oskyddade trafikanter bör även beskrivas med fokus på gång- cykel och moped och tillgängligheten till området. En utökning av bostäder innebär ökat behov av trafiksäkra sammanbundna stråk i området. Hur oskyddade trafikanter ska röra sig till och från planområdet till målpunkter, exempelvis busshållplats och skola på ett trafiksäkert sätt bör framgå i planbeskrivningen.

*Kommentar: Planförslaget utformas med en kraftigt begränsad höjd på bebyggelsen för att inte exponera byggnaderna mot järnvägen och andra bullerkällor i närområdet.*

*Kommunens bedömning är att det inte föreligger någon bullerproblematik i området.*

*Strax öster om Sirius 3, på det så kallade Naturbruksområdet, gjordes en bulleranalys i samband med att den nya detaljplanen togs fram där. Analysen visade på låga ljudnivåer.*

*Se i övrigt svar till Länsstyrelsen i bullerfrågan.*

*Gångvägar finns till planområdet. Detta noteras i planbeskrivningen.*

**KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:**

**Miljö- och byggnämnden** meddelar i yttrande 2023-01-26 följande:

Mark som i planförslaget endast får förses med komplementbyggnader bör utgå och ersättas med en exploateringsgrad och en avståndbestämmelse eller en begränsning av markens utnyttjande längs plangränsen. Det bör införas en bestämmelse om byggnadshöjd alt. nockhöjd eller totalhöjd.

*Kommentar: En exploateringsgrad införs istället, samt bestämmelse om nockhöjd.*

**Räddningstjänsten** meddelar i yttrande 2023-01-18 följande:

Räddningstjänsten har tagit del av inkomna handlingar avseende förslag till detaljplan för del av Sirius 3. Räddningstjänsten lämnar följande yttrande:



### **Brandvattenförsörjning**

Brandvattenförsörjning ska finnas anordnat i området. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt avstånd 150 meter mellan brandposterna. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschorganisationen Svenskt Vattens anvisningar VAV P114. Avsteg ska ske i samråd med Räddningstjänsten Osby och SBVT.

Kostnad för brandvattenförsörjning bör läggas in i den totala exploateringskostnaden för detaljplanen.

### **Önskade tillägg i planbeskrivningen**

Räddningstjänsten anser att följande skrivelse bör läggas till planbeskrivningen:

*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 anser att följande skrivelse bör läggas till planbeskrivningen:

*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.*

### **Bakgrund**

Den 22 december 2022 inkom Samhällsbyggnadsnämnden i Osby kommun med en remiss till Räddningstjänsten i detaljplaneärendet med diarienummer SBN/2020:202 gällande fastigheten del av Sirius 3 i Osby. Räddningstjänsten har skrivit yttrandet utifrån de föreskrifter och allmänna råd som anges i kap. 5 i gällande Boverkets byggregler (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2020:4) och Räddningstjänstens förmåga i Osby kommun enligt beslutat handlingsprogram och de bestämmelser som anges i Länsstyrelsen i Skåne läns *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering (RIKTSAM) 2007:06*, och inträffade händelser och erfarenheter från Räddningstjänstens insatser. Yttrandet är skrivet som stöd för Miljö och byggnämnden i den fortsatta processen enligt Plan- och bygglag (2010:900).

*Kommentar: Räddningstjänstens förslag till formuleringar läggs till i planbeskrivningen.*

### **Fjärrvärme i Osby AB** meddelar i yttrande 2022-12-29 följande:

På sidan 7 i dokumentet Plan- och genomförandebeskrivning under teknisk försörjning har ni skrivit att där inte finns någon fjärrvärme ansluten, jag vill påminna om att det finns fjärrvärme ansluten.

Fjärrvärme är idag ansluten till fastigheten ”Sirius 3 och 11” där Sirius 3 försörja de 7 byggnader via en sekundärledning på området som ni skall sälja. Vi kommer under våren att ansluta ”Sirius 10” från serviceledningen som kommer från marklundavägen. Vi vill gärna ha en ledningsrätt på ledningen som går från marklundavägen via Sirius 10 och upp till Sirius 3.

*Kommentar: En komplettering görs att fjärrvärme finns under avsnittet teknisk försörjning. Några ledningsrätter kan inte läggas in i förslag till detaljplan, däremot läggs ett U-område in för skydd av ledningar. Ledningsrätt är möjligt men detta får fjärrvärmebolaget söka hos Lantmäteriet som utfärdas dessa ledningsrätter.*

**E.ON** meddelar i yttrande 2023-01-13 följande:

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

*Kommentar: Noterat*

**SBVT** meddelar i yttrande 2023-01-13 följande:

Skåne Blekinge Vattentjänst AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter:

Vattenledningen som kommer att anläggas mellan Osby Sirius 10 och 11 vilken kommer försörja Osby Sirius 3 måste skyddas med ett servitutsavtal.

Den tillkommande allmänna dagvatten- och spillvattenledningen som kommer anläggas för försörjning av ”skolan” måste även skyddas med servitutsavtal.

*Kommentar: Relevanta ledningar skyddas med U-område i planområdet.*

**Ögrab** meddelar i yttrande 2023-01-19 följande

ÖGRAB har inga synpunkter på förslaget till detaljplan. Framtida behov av utökade utrymmen för avfallshantering bedöms kunna ske inom planens ramar.

*Kommentar: Noterat.*

## PRIVATPERSONER

**Privatperson 1** meddelar i yttrande 2023-01-16 följande:

Som boende på fastigheten Sirius 10 (Marklundavägen 5) och grannar till kommunens fastighet Sirius 3, har vi tagit del av ”SAMRÅDSHANDLINGAR – underrättelse om upprättat förslag till detaljplan” från 2022-12-07.

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 anser vi skall framgå av förslag till detaljplan för Sirius 3, för att detaljplanen skall vara fullständig och inte riskera att vara vilseledande. Intresserade köpare av Sirius 3 bör redan från början känna till att den västra delen av Sirius 10 är ett arrende av Sirius-3-mark, som kommer att tillhöra Sirius 10.

Se följande kartor och satellitfoto:

- **”Förslag till ny avstyckning efter ny detaljplan - text köparen.pdf”**. Kartan är bilaga till arrendeavtalet - Mejl ”Sv: Tillägg till köpekontraktet Marklundavägen 5”, från Anders Edwall ([anders.edwall@osby.se](mailto:anders.edwall@osby.se)) från måndag 2020-12-07
- **”Detaljplan för del av Sirius 3 samråd - plankarta - Sirius 10 arrende-område.pdf”**. Eftersom Sirius 10 kommande tomtgräns mot väster är en rak förlängning av Sirius 9 västra tomtgräns, var den lätt att rita in på denna karta. Tomtgränserna i söder och norr är bara förlängningar av befintliga tomtgränser för Sirius 10.
- **” Plan- och genomförandebeskr. samråd Sirius 3 - satellitfoto - Sirius 10 arrende-område.pdf”**. Eftersom Sirius 10 kommande tomtgräns mot väster är en rak förlängning av Sirius 9 västra tomtgräns, var den lätt att rita in på denna satellit-karta. Tomtgränserna i söder och norr är bara förlängningar av befintliga tomtgränser för Sirius 10.

Förhoppningsvis går det att använda de filer vi gjort i de uppdaterade handlingarna.

Ser fram emot att höra från er.

*Kommentar: En notering görs i planbeskrivningen av arrendemarken som nämns i yttrandet. I planförslaget planläggs den nämnda marken som bostadsändamål precis som de övriga delarna av planområdet.*

## Samhällsbyggnad i Osby, 2023-09-14

Jan Karlsson  
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson  
Planarkitekt

Kettil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA