

## Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

**Tid:** Torsdagen den 15 november 2018, klockan 13:00

**Plats:** Sammanträdesrum Osby

### Ärende

- 1 Upprop och protokollets justering
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Anmälningar
- 4 Information
  - Information vatten- och avlopp
  - Planpriorlista
  - Gamla stenbron vid Sibbarp
  - Ekonomi
- 5 Granskning 2 för del av Lönsboda 44:1, Stortorget
- 6 Upphävande av tomtindelning för Hammaren 1 och 2
- 7 Samlokalisering drift och fastigheter
- 8 Nybyggnation Örkenedskola/Killeberg

Tommy Augustsson

Ordförande

Robin Skoglund

Sekreterare

3

# Anmälan av delegationsbeslut

## Kommunstyrelsen

<b>Beslutsdatum</b>	<b>Nr (enligt delegationsordning)</b>	<b>Ärendetyp (enligt delegationsordning)</b>
2018-10-24		<b>Beslut om åtgärder utifrån uppdrag från kommunstyrelse</b>
<b>Dnr enligt diariet</b>		

### Ärende

#### **Uppdrag från kommunstyrelsen till förvaltningschefen för samhällsbyggnadsförvaltningen, beslut 30 maj 2018:**

- Utredning avseende översyn av kommunens el abonnemang:

Nedsäkringen har påbörjats och kommer att bli färdigt under v46. Det har varit ett stort arbete med att tillse att ingenting bryts samt verifiera beräkningarna. Totalt 53 byggnader kommer då att ha säkrats ner, med majoriteten från 2-25 A säkring till 16 A. Vi håller som bäst på med att projektera lösning med effektvakter för att få ned kostnaderna på förbrukning där vi idag har egen transformator. Kan vi strypa topparna beräknar vi med en besparing på ca 3-400 tkr per år. Övrig nedsäkring beräknas 2019 att bli ca 350 tkr. Förvaltningen arbetar även vidare med att analysera fler nedsäkringar, men i och med planerna med laddstolpar har detta lagts in den utredningen.

- Utredningar för att genomföra erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra försäljning av kommunens fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inlett avstyckning av redan detaljplanelagd mark för att det ska stå färdigt under 2019. Totalt rör det sig om 16 tomter i Osby, fyra i Lönsboda. Förvaltningen ser konstant över detaljplanelagd mark där vi kan inleda förrättningar.


- Översyn av samtliga taxor och avgifter för att komma i nivå med jämförbara kommuner.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag policy markanvisning och ett förslag till policy för exploateringsavtal.

### **Beslut**

Genomförda och pågående utredningar redovisas för kommunstyrelsen

Till beslutet bifogas en ekonomisk uppföljning av genomförda och planerade åtgärder inom samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2018-10-24.

	<b>Beslut skickas till:</b>
<b>Underskrift delegat</b>	Kommunledningsförvaltning
	
<b>Mathias Karlsson</b>	



4

## Priolista detaljplaner, 2018-11-12.

Prio och datum	Detaljplan		Detta har hänt
1 Förarbete	<b>Nettoområdet</b> (handel, kontor, verksamheter)	<b>Kettil</b>	Planuppdrag från SHBU 171130. Utvidgning av området, intresse finns från företagare. I SHBU 180207 beslut om samråd. Samråd till 180308. Geoteknisk undersökning (Tyréns). Deras fältarbete 180507-180508. Därefter färdigställande av rapport (ca 2-3 veckor) sedan granskning. Rapport inkommen 180611. Till SHBU 180927 för beslut om granskning. <i>Granskningsperiod 181030 – 181120.</i>
2 (tidigare 5-6-8-9) Påbörjad 2014-04	<b>Prästängen</b> (Bostäder)	<b>Kettil</b>	Beställning KS. programsamråd 2014-10. Grundkarta levererad 150326. Samråd 6-27 oktober 2014. Planhandlingar & samrådsredogörelse påbörjad. SBVT: större pumpstation att flytta/bygga in. Inget arbete utförs för närvarande. SHBU+LU vill 160526 att kostnadsberäkning tas fram för flytt av pumpstation mm och redovisas för SHBU:s presidium! Kostnad framtagen 160615! Eventuellt möte med SBVT. Planen stäms av mellan SHBU och LU 161222. Möte genomfört med SBVT 170206, undersöker förutsättningarna. Kostnadsberäkning är framtagen för ledningar och pumpstation. Lämnas in för info i KS 171213. Förslag om förnyat planuppdrag SHBU sammanträde 170123. Fått förnyat uppdrag! Möte Lst 180314. Grönplanen reviderad. <i>Arbete pågår.</i>
3 (tidigare 6, 7) Påbörjad 2016	<b>Stortorget Lönsboda</b> (Bostäder, verksamheter)	<b>Kettil</b>	Beställning KS. 2014-06-24 § 174 DP + handlingar kan påbörjas. (Förnya gestaltning +bostäder) Medborgardialog avslutad 160410. 15 yttranden inkomna. Presentation pensionärsförbundet 16:e maj i Lönsboda. Grundkarta beställd 1703. Skickas på samråd efter SHBU:s sammanträde 170509. Samråd avslutat. Granskningsbeslut SHBU 170824. Granskning slut 170921. Förslag till beslut om antagande SHBU 171017, KS 171025, KF 171127. <i>Till SHBU för beslut om granskning 2 sammanträdet 181115.</i>
4	<b>Utvidgning av industriområde NÖ</b> (Industri)	<b>Kettil</b>	<i>Uppstartat. Tilldelat planuppdrag SHBU:s sammanträde 181023.</i>
Förarbete	<b>Hemgården</b> (Bostäder)	<b>Kettil</b>	Intresse att bygga bostäder från privat aktör. Barn- och skolnämnden vill eventuellt bygga ca 4-6 avdelningar, förskola. Inga plan behövs då. <i>BSN väntar med Hemgården enligt beslut 180925.</i>

Ev. kommande planarbete			
Utredningsområde i ÖP	<b>Industriområde Källedal</b> (bostäder)	<b>Kettil</b>	Jörgen Rickardsson fastighetsägare. Richardsson intresserad av detaljplan och bostäder 160318. Inte säkert att han bygger utan kan bli någon annan i framtiden. <i>Bevaka kommunförrådet.</i>
Undersökt 2014	<b>Utvidgning av industriområde NÖ</b> (Industri)	<b>Kettil</b>	Uppstartat. Illustrationer till dp framtaget 2014. <i>Bevaka, ner mot väg 15.</i>
Förarbete	<b>Frisören 15</b> (bostäder)	<b>Kettil</b>	<i>Bevaka 181012</i>
Förarbete	<b>Kyrkoherden</b>	<b>Kettil</b>	<i>Bevaka 181012</i>
Förarbete	<b>(Naturbruk) Del av Castor 17 och Osby 194:1</b> (Verksamheter mm.)	<b>Kettil</b>	Samlokalisering av verksamheter. Kontinuerliga möten i "naturbruksgruppen" 2017-11. <i>Presentation i KLG 171113. Presentation program i KS 171213. Fältmöte i gruppen + norra skåne 180411. Ny drönarflygning 180509. Medborgardialog genomförd. Redovisning medborgardialog.</i>

5 (tidigare 7-8) Påbörjad 2013	<b>Biograftomten Lönsboda</b> (Bostäder)	<b>Kettil</b>	Osbybostäder inte intresserade 160322 p.g.a. närhet till väg. Finns beslut om att ändra detaljplan för västra delen av området enligt tjs 131126 när byggnation enligt gällande plan påbörjas. Bostäder och centrumverksamhet kan byggas på två av fastigheterna. Inväntar aktualitet. Bostäder kan också byggas enligt planen nedanför Biograftomten. <i>Knud informera om SABO-upphandling som är klar. Vårsåsvillan gjorde förslag som klarade bullerkraven. Bara SABO anslutna kan utnyttja upphandlingen, alltså Osbybostäder.</i>
Förarbete	<b>Trumman 1</b> (bostäder)	<b>Kettil</b>	<i>Svagt intresse av att bygga bostäder.</i>
Förarbete	<b>Loshult 3:13</b> (bostäder)	<b>Kettil</b>	Privat fastighetsägare vill sälja tomter för att skapa nya villor. Dock fornlämningsområde. Kommunen har genomfört samråd med Lst. Utredning behövs som ägaren är tveksam till ur kostnadssynpunkt. <i>Intern diskussion om vidare gång. Kontakt tagen med ny fastighetsägare, möte genomfört, intresse finns. Värderare tas in.</i>
Förarbete, utrednings- arbete påbörjat	<b>Ishallen</b>	<b>Kettil</b>	Lokaliseringsmöjligheter utreds och diskuteras i referensgrupp och styrgrupp. <i>Bevaka. Ny plan krävs oavsett aktuella lokaliseringalternativ.</i>

<b>Antagna planer</b>			
Påbörjad 2013-04 Antagen 180913	<b>Osby 181:5</b> (Kontor, verksamheter, besöksanläggningar)	<b>Kettil</b>	Planbeslut 140423 § 116. Möte med exploatör 1509+151019. Möte lst 161105 och Trv 151117. SBVT: VA kostar en del. Trafikutredning Atkins klar 160513. Handelsutredning reteam klar 160530 - presentationen för Näringsliv, ks och allmänhet 30 maj på Borgen genomförd, biosalongen. Beslut om samråd i SHBU 160601. Samråd 160603-160731. Beslut om granskning 160831. Granskning 160902-160923. Beslut om granskning 2 SHBU sammanträde 161102. På granskning nr 2 161104-161124. Skickas för beslut om antagande (i SHBU 170314). I KS 170403, KF 170424. Dialogmöten 14 och 15 feb avslutade. Presentationer genomförda och klara. Förslag till beslut om antagande SHBU:s sammanträde 170314. Behandlad i KS 170403. Vidare till KF 170424. Avslagen. Info i KS 171025. Förslag till beslut om granskning 3 SHBU sammanträde 180123. Ta bort H, lägga till R. Ute på granskning till 180308. Till SHBU 180625 för vidare beslut om antagande. KS 180829. <i>Antagen av KF 180903</i>
Antagen & upphävd	<b>Kv. Ventilen</b> (Handel)	<b>AG Plan</b>	Påbörjad 100407. Länsstyrelsen upphävt KFs beslut att anta ändring av detaljplan för kv Ventilen. Bedöms inte som aktuell att fortsätta med pga. stora ytor planlagd och obrukad industrimark.

<b>Lagakraftvunna planer 2015-16-17-18</b>			
Laga kraft 151217	<b>GC-väg runt norra Osbysjön</b>	<b>Helena Holm Sweco, Kettil</b>	Påbörjad 2011-03. Planen antagen av KF 140909. <i>Laga kraft 151217.</i>
Laga kraft 151112	<b>Hasslaröd Syd, 1:42</b> (Bostäder)	<b>AG Plan</b>	Påbörjad 2006-05. Antagen 141020 av KF. Vunnit laga kraft 151112. <i>Arbete markanvisningstävling.</i>
Laga kraft 151119	<b>Kyrkoherden</b> (Förskola)	<b>Kettil</b>	Påbörjad 2014-04 (prio 3). Samråd 15-04. Granskning 15-07. Antagen av KF 151026. <i>Laga kraft 151119</i>

Laga kraft 160302	<b>Barnvagnen 1</b> (Bostäder)	<b>Kettil</b>	Påbörjad 2014-11. (prio 2). Samråd februari-mars 2015. Granskning 4-25 juni 2015. Bullerutredning klar 151116. Godkänd för antagande SHBU 151217. Antagen KF 160208. <i>Laga kraft 160302</i>
Laga kraft 160411	<b>Gjutaren</b> (BS i ca 4 vån). (Bostäder, vård, centrum och skola)	<b>Kettil</b>	Påbörjad 2015-05. Beslut om uppdrag SHBU 150610. Samråd klart 151028. Planeringsmöte med Osbybostäder +VoO+SB 151005. Granskning klar 160106. SHBU i januari, KS 160224. Antagen i KF 160314. <i>Laga kraft 2016-04-11.</i>
Laga kraft 160427	<b>Kv. Modisten</b> (Bostäder, centrum, handel)	<b>AG Plan</b>	Påbörjad 080227. Överklagad 150716. Lst avslagit överklagan. MMD avslag överklagan 160225. 16 mars till MÖD. <i>Laga kraft 160427.</i>
Laga kraft 170107	<b>Del av kvarteret Sotaren</b> (Entré kommuhus)	<b>Kettil</b>	Gällande detaljplan antogs 141020. Ändring behövs för att bygga till entrén på kommunhuset. Till SHBU för beslut 160601 om att påbörja planarbete och beslut om samråd. Samråd 160603-160623. Beslut om granskning 160831. Granskning 160902-160923. Förslag till beslut om antagande, SHBU 161102. I KS 161123. Antagen av KF 161212. Inväntar besked från Länsstyrelsen angående överprövning. Ingen överprövning, ingen överklagan. <i>Laga kraft 2017-01-07.</i>
Laga kraft 161015	<b>Tandläkaren 1</b> (Kontor, handel, centrum, skola och vård)	<b>Kettil</b>	Möte om planprioritistan SHBU+ LU pres. 150505. Grundkarta beställd 150604. Uppdrag SHBU 2015-06-10. Till SHBU för beslut om samråd till inlämningen 150921. Möte SHBU pres.+TT pres+BoS pres16 okt: [frågor om buller, minskade krav för skola, samråd med lst 12 nov]. beredningen 151204. Beslut om utskick 151208 med tillägg ”S endast gymnasie- och vuxen-undervisning”. Samråd tom160124 (Förlängt till 3 feb för TT-nämnden.). Riskanalys levererad av ÅF 160405. Granskning 160502 genomförd. Länsstyrelsen har ingen erinran. Beslut om antagande i SHBU 160601. Presentation i KS 160622. Antagen 160919 av KF. Överklaganstiden går ut 161014. <i>Laga kraft 161015.</i>
Laga kraft 161015	<b>Nya kyrkogården</b> (Förskola)	<b>Kettil</b>	Förskola på del av fastigheten Osby 192:67. markägare Osby församling. Samråd nov-dec 2015. Granskning klar160326. VO-chef BoS+SB deltog på kyrkoråd 160315. Lst har ingen erinran. Kyrkorådets arbetsutskott positiva. Kyrkofullmäktige beslutade 24:e maj om försäljning av mark. Beslut om antagande i SHBU 160601. Presentation i KS 160622. Antagen 160919 av KF. Överklaganstiden går ut 161014. <i>Laga kraft 161015.</i>
Laga kraft 170318	<b>Bokhandlaren</b> (Bostäder)	<b>Kettil</b>	(prio 1) Påbörjad juni 2014, samråd oktober 2014, granskning 15-04. Lst överprövar inte. Överklagad 151021. Lst avslag överklagan160125. 160412 inkom handlingarna till MMD. <i>Inväntar besked MMD.</i> Ringt under december månad. Enligt rådmannen kan beslut komma ”snart” eller ”relativt snart”. <i>Dombeslut inkom 170224, fastighetsägarna överklagar ej vidare. Laga kraft 170318.</i>
Laga kraft 170524 Planuppdrag 160831	<b>Del av Sotaren 9 och 10</b> (bostäder, centrum och handel).	<b>Kettil</b>	”Tekniska baracken”. Tjänsteskrivelse till SHBU 160831 för beslut om att påbörja planarbete. Planarbete påbörjat. Beslut om samråd SHBU:s sammanträde 160928. Ute på samråd 161012-161102. Skickad för beslut om granskning SHBU sammanträde 161130. Granskning 161208-170119. Till SHBU sammanträde 170209 för beslut om granskning 2. Ute på granskning nr 2 170210-170302. Förslag till beslut om antagande SHBU:s sammanträde 20170314. Behandlad i KS 170403. Vidare till KF 170424. Antagen, inväntar överklagantidens utgång 170524. <i>Laga kraft 170524.</i>

Laga kraft 170708	<b>Rönnebacken</b> (GC-väg)	<b>Kettill</b>	Beslut att fortsätta ärendet sammanträde 170119. Dock ändra planens omfattning och dragningen av GC-vägen. Skickas för beslut om samråd SHBU sammanträde 170209. Ute på samråd 170210-170302. Förslag till beslut om granskning SHBU:s sammanträde 20170314. Ute på granskning 170317-170406. <i>Skickad vidare för antagande SHBU 170509, KS 170524, KF 170612. Laga kraft 170708.</i>
Laga kraft 170819	<b>Del av Lönsboda 44:1. Norr om Örkened</b>	<b>Kettill</b>	Utvidgning skolområdet. Planuppdrag SHBU 171130. Förslag till beslut om samråd SHBU 180123. Samråd 180126-180215. Till SHBU för beslut om granskning 180320. Ute på granskning 180405-180425. Skickas till SHBU för vidare gång om antagande sammanträde 180517. KF 180618 Överklaganstidens utgång 180718. Laga kraft 180719.
Antagen 18-09-03 <i>Laga kraft 181001.</i>	<b>Kv. Röret</b> (Bostäder)	<b>Kettill</b>	Glenn Persson undersöker ev. köp av fastigheten. En markundersökning har färdigställts 20161227 och är inkommen. Fortsatt process. Glenn och Hans-Gösta kommer till ärendeberedningen 170516. Möte Glenn och Hans-Gösta 170907. Planavtal skrivet. Beslut om samråd SHBU 171017. Inkommer från samråd 171109. Inkommen från granskning 171221. Avstämning med miljö på kommunen. Möte 180508. Yttrande skickat 180611. Skickas för vidare beslut om antagande SHBU 180625. KS 180829. <i>KF 180903. Laga kraft 181001.</i>
Laga kraft 160915	<b>Jägaren</b> (Bostäder)	<b>Kettill</b>	(prio 3). Påbörjad 14-04. Samråd 15-07. Granskning 15-10. Godkänd SHBU 151217. Antagen KF 160208. Överklagad 160303. Lst behandlar överklagandet. Lst avslår överklagandet 160608. MMD avslår överklagandet 160824. Senast överklagad 14:e sep till MÖD. <i>Inga vidare överklagan till MÖD. Laga kraft 160915.</i>

Avskrivna planer			
2 (tidigare 3, påbörjad 2016-12-01)	<b>Del av Osby 193:1 (Vid Smittsgatan)</b>	<b>Kettill</b>	Planbeslut i SHBU sammanträde 161130. Skickas för beslut om samråd SHBU sammanträde 170119. Ute på samråd 170125-170214. Särskilt samråd är genomfört med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. <i>Beslut om att planarbetet avslutas SHBU sammanträde 170509.</i>

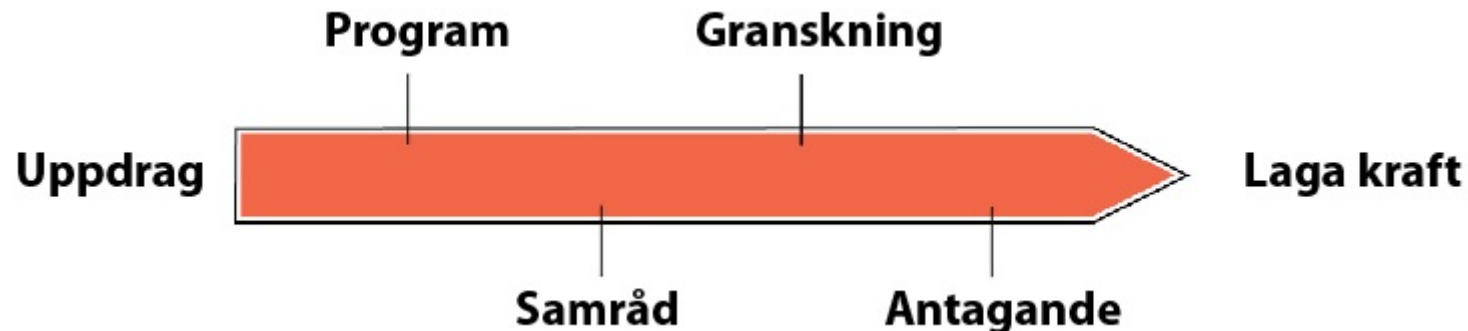
Översiktlig planering m.m.			
Påbörjad 2013-10	<b>Centrumplan – vision 2030</b> (Framtidsutveckling av Osby centrum till 2030)	<b>Kettill</b>	Beslut 131028. Enkät allmänheten 2014-07. Presentation KLG 150209. Möte med skolår 4. Presenterat i LU 150826. Samrådsbeslut ks oktober 2015. Brett samråd till föreningar, företag m.m. Öppet möte 151117. ”Bra kan bli bättre” 151119. Förlängd samrådstid 160129 för att tillmötesgå näringslivet. Diskussionsmöte med Osby handel 160112. Samråd avslutat 160129. Beslut om granskning kan vänta. Processen viktigare än snabbt resultat. Redovisning av inkomna synpunkter för ONs styrelse 160314. Workshop om delområde Colorama med företagarepresentanter och kommun 160411. Positiv återkoppling. SHBU+LU vill 160526 att synpunkterna från samrådet redovisas på ks före sommaren! Pågående arbete med samrådsredogörelse över inkomna synpunkter. Gör justeringar i visionsdokumentet. Till LU 170208 för beslut om granskning. Ute på granskning till 170210-170409. Möte genomfört med näringsliv 170328 samt fältbesök med handlarna från östra sidan 170330. Möte

		Brio Lekoseum om Briogatan mm 170411. Möte inbokat med KPR, funktionsnedsatta, undersöker elevrådet på Ekebackeskolan. Möte Polisen, elever Ekbacken, SBVT. Ute på en andra granskning 170908-171008. Uppe i LU 171108 för vidare gång till KS. Inväntar ärendet till KS 180117. <i>Möte 180517. Godkänd av KF 180618 med revideringar. Ändringarna genomförda.</i>
--	--	--

MKB=Miljökonsekvensbeskrivning  
Lst=Länsstyrelsen i Skåne län  
Trv=Trafikverket  
MMD= Mark och miljödomstolen  
MÖD=Mark och miljööverdomstolen  
SHBU=kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott  
KS= kommunstyrelsen  
KF= kommunfullmäktige  
TTN=Tillsyns- och tillståndsnämnden  
SB= Verksamhetsområde Samhällsbyggnad  
VoO= Verksamhetsområde Vård och Omsorg  
BoS= Verksamhetsområde Barn och Skola  
UoA= Verksamhetsområde Utbildning och Arbete  
ON=Osby Näringsliv

### Pilen illustrerar i sammanfattande drag planprocessen.

Ett planprogram kan i vissa fall tas fram om ett projekt behöver redovisas extra tydligt i starten. Härfter tas plan- och genomförandebeskrivning fram tillsammans med detaljplan. Dessa skickas ut på samråd (3 veckor). Härfter sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse som kan leda till ändringar i handlingarna. Följande steg är granskning (tidigare utställning) där ytterligare synpunkter kan inkomma vilka sammanställs i en granskningsredogörelse. Handlingarna skickas till KF för beslut om



antagande. Om länsstyrelsen inte överprövar och om ingen överklagat 3 veckor efter antagande vinner handlingarna LAGA KRAFT.



**Samhällsbyggnad**

# **Ekonomisk uppföljning För samhällsbyggsutskottet**

## Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet fick juni 2017 ett besparingskrav på 3200 tkr. Under hösten övertogs fastighetsfrågorna från kommunledningsförvaltningen. Utskottet hanterade i huvuddelen av besparingskravet i sitt budgetbeslut för 2018. Kvar att hantera var 450 tkr. Vid behandlingen av budgeten i kommunfullmäktige fick dock sedan utskottet ytterligare besparingskrav på 5000 tkr miljoner varav 2 800 tkr på den nyligen övertagna fastighetsenheten. Av det totala besparingskravet på 8200 tkr återstår 5250 tkr att hantera. Dessutom tillkom ca 3000 tkr inom fastighetsenheten p.g.a. felaktighet i fastighetsbudgeten som samhällsbyggnad tog över. Vid kommunstyrelsen den 17 januari beslutades att 250 tkr av samhällsbyggnads budgetutrymme ska användas till inrättande av 50 % tjänst för drogförebyggande. Resterande del av tjänsten ska finansieras på kontot kommunstyrelsen till förfogande. Underskottet i mars och maj prognoserna bedömdes bli ca 8900 tkr. Vid uppföljningen i september har dock underskottet minskat till ca 8000 tkr.

Den 4 april 2018 beslutade kommunstyrelsen att ge kommunchefen i uppdrag att föreslå åtgärder för att få budgeten 2018 i balans genom att presentera förslag till minskningar av kommunens totala personalkostnader med minst 3 procent och andra åtgärder, i arbete ska kommunens personal involveras. Av kommunstyrelsens beslut 4 april framgår att alla förslag till besparingar ska konsekvens bedömas utifrån ekonomi 2018 och framåt, politiskt beslutade mål, medborgare och medarbetare. Som ett led i arbetet fick kommunens ledningsgrupp i uppdrag att komma med förslag till besparingar. Förslagen till besparingar från samhällsbyggnadsförvaltningen byggde på genomlysningen som genomfördes av Ernst & Young (EY) under hösten 2018 (se nedanstående tabell) samt förslag om avveckling av en simhall, befintlig ishall och filialbiblioteken. Förslagen om avveckling av lokalerna valdes bort av kommunstyrelsen.

Den 30 maj 2018 beslutade kommunstyrelsen att ge förvaltningschefen för samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att:

- Genomföra utredning avseende översyn av kommunens el abonnemang



- Utredda genomförande av erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra försäljning av kommunens fastigheter.

Kommunstyrelsen beslutade vidare om:

- Översyn av samtliga taxor och avgifter för att komma i nivå med jämförbara kommuner.
- Besparing på huvudbiblioteket på 500 tkr till budget 2019.

#	Namn	Beskrivning	Indikativ/ uppskattad besparingspotential
<b>Fastighetsenheten</b>			
F1	Omförhandla avtal med Osbybostäder eller upprätta intern beställarkompetens	Utifrån analys rekommenderas Osby kommun omförhandla och upprätta ett tydligt avtal eller avbryta samarbetet med Osbybostäder och upprätta en intern beställarkompetens där förvaltning köps in externt. Då många parter är involverade bedöms detta vara ett längre projekt.  Det bör dock lyftas fram att det enligt intervju föreligger en underhållsskuld i Osby, för att fastighetsbeståndets värde inte ska urholkas är det därmed av vikt att stora delar av denna summa återinvesteras i fastighetsbeståndet.	0,6-1 MSEK
F2	Sälja BRIO-huset (objekt 22811)	Med tanke på det omfattande besparingskrav som ålagts Samhällsbyggnadsförvaltningen är det EYs rekommendation att säkerställa att hela fastigheten hyrs ut enligt nivå som säkerställer kostnadstäckning (inklusive kapitalkostnader), samt viss avkastning på bundet kapital. I annan situation rekommenderas huset att säljas i sin helhet.	2,4 MSEK
F3	Upprätta investeringsplan för investeringar som påverkar driftkostnaden	EYs rekommendation är att Osby kommun bör göra en vidare analys och utforma en investeringsplan relaterad till att sänka driftkostnaderna (denna bör förankras med det övergripande investeringsbehovet och övergripande underhållsplanerna).	N/A
<b>Driftenheten</b>			
D1	Upprätta SLA:s för driftenheten	Avtal med samtliga parter som driftenheten server (Osby kommun, Osbybostäder) bör upprättas där SLA:s ska inkluderas. Dessa SLA:s bör därefter översättas till en skötselplan som bör hanteras av ett ändamålsenligt systemstöd	Se E1 för besparingspoter

#	Namn	Beskrivning	Indikativ/ uppskattad besparingspotential
<b>Kultur och fritidsenheten</b>			
K1	Konsolidera kultur- och fritidsenhetens lokaler i ett mer koncentrerat fastighetsbestånd	Från översyn framgår att många av fastigheterna endast nyttjas av enskilda föreningar/grupper. Utöver internhyra utgår även drift & hyresbidrag till vissa av föreningarna. Det finns stor besparingspotential att realisera genom att samordna dessa lokaler samt Osbybiblioteket.	2,2 MSEK per år (2, 3 MSEK inkl. drift och hyresbidrag)
K2	Försäljning av medborgarhuset i Lönsboda, samordna verksamhet i ny skola	Från intervju framgår det att ny skola ska byggas i Lönsboda. Därmed rekommenderas att utreda möjligheten att integrera Lönsbodas medborgarhus och bibliotek i skolans lokaler och sälja/utränga medborgarhuset. Indikativ besparing tar inte hänsyn till eventuell ny kostnad för ny lokal i skolbyggnaden.	0,3 MSEK
K3	Konsolidera lokal för fritidsgårdsverksamhet i samma fastighet som förslag K1	EY rekommenderar en djupare analys av detta men ser en potential besparing på 292 TKR vid ytterligare samordning av aktiviteter där även fritidsgårdsverksamhet på Pulsen inkluderas.	0,3 MSEK
K4	Sälja bowlinghall	Uträngning av bowlinghall har redan initierats	N/A

#	Namn	Beskrivning	Indikativ/uppskattad besparingspotential
<i>Miljö och byggenheten</i>			
M1	Utreda möjlighet att starta miljöförbund	Från ett kostnadseffektivitetsperspektiv bedöms det vara fördelaktigt för Osby kommun att utreda möjlighet att starta ett miljöförbund. Vid samordning av verksamheter med liknande kompetenser och ytterligare möjlighet till specialisering är det vanligt att se samordningsvinster motsvarande 10% eller mer. För Osbys del skulle detta motsvara en besparing på cirka 0,6 MSEK	0,6 MSEK
<i>Enhetsöverskridande analys</i>			
E1	Upprättande av beställarkompetens och införande av gemensam organisation för fastighetsenhet och driftenhet	Se beskrivning under <i>enhetsöverskridande analys, principdiskussion</i>	0,6 - 1,8 MSEK
E2	Samordna ägandet av samtliga fastigheter under fastighetsenheten	Det är EYs bedömning att ägandet av samtliga fastigheter bör samlas under fastighetsenheten där all administration och underhållsplanering bör ske. Förutom minskad administration ute på förvaltningarna medför detta även en renodling av ansvarsområde utifrån kärnkompetens och ett helhetsgrepp kring underhållsplanering och prioritering som i sin tur kan medföra att överlag bättre underhållet fastighetsbestånd	N/A
Summa indikativ/uppskattad besparingspotential			7 - 8,7 MSEK

*Beloppet är indikativt och bygger delvis på antaganden kring samordningsvinster och processeffektivitet vid införandet av beställarkompetens. Besparingsförslagen syftar till att visa på potential i respektive besparingsförslag. Kommunen rekommenderas använda denna genomlysta för och nackdelar, som en vägledning i arbetet med att möta besparingskravet.*

## Uppdrag från utskottet till samhällsbyggnadsförvaltningen

Vid samhällsbyggnadsutskottet den 23 januari 2018 föredrog Ernst & Young genomlysningen för utskottet. Därefter gav utskottet förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till handlingsplan med åtgärder för att hantera den ekonomiska situationen 2018 men också på längre sikt. Förslaget skulle sedan upp för beslut i samhällsbyggnadsutskottet. Så skedde dock inte då kommunstyrelsen vid sammanträde i april och maj hanterade ekonomin för hela kommunen genom besparingsuppdrag till samtliga förvaltningar.

Samhällsbyggnadsutskottet har under året följt den ekonomiska utvecklingen och givit förvaltningen i uppdrag att vidta åtgärder för att minska årets underskott.

Vid samhällsbyggnadsutskottet den 21 augusti fick förvaltningschefen i uppdrag att upphandla skogsförvaltning av icke tätortsnära skog. Kontakt med upphandlingsenheten har tagits angående detta.

## Åtgärder under 2018 för att minska årets underskott:

- Vakant tjänst som 50 % administratör inom fastighetsområdet har inte tillsatts.
- Vakant tjänst som samhällsplanerare har inte tillsatts.
- Avstått från att rekrytera vikarier vid tjänstledigheter
- Återhållsamhet var gäller inköp inom hela förvaltningen.

### **Åtgärder utifrån EY:s granskning:**

#### Omförhandla avtal med Osby bostäder eller upprätta intern beställa kompetens.

Avtalet med Osbybostäder om fastighetsskötsel går ut vid årsskiftet 2018/2019 och kommer inte att förlängas. Förvaltningschefen för samhällsbyggnad beslutade 2018-03-16 att fastighetsskötseln av kommunens fastigheter sker i egen regi från och med den 1 januari 2019. 7 fastighetsskötare och 2 tjänstemän har fått erbjudande om att gå över till kommunen via verksamhetsövergång.

#### *Konsekvens utifrån ekonomi:*

Förändringen bedöms få ekonomisk effekt först 2020 och kommande år. Med början år 2020 bedöms kostnaderna kunna minskas med ca 600 tkr, ytterligare minskning sker kommande år och från 2021 frigörs totalt ca 1000 tkr. Medlen som frigörs bedöms dock behövas för underhåll på fastigheterna då detta varit eftersatt under många år.

#### *Konsekvens utifrån nämndmål:*

Nämndmålet om att "Osby kommun ska genom delaktigt, gott ledarskap och god arbetsmiljö vara en attraktiv arbetsgivare" kan påverkas positivt om medlem som frigörs används för underhåll av kommunens fastigheter som ger en bättre arbetsmiljö.

#### *Konsekvens för medborgarna:*

Ingen direkt konsekvens för medborgarna

#### *Konsekvens för medarbetarna:*

Samordningsvinster medför att en tjänst sannolikt kan sparas in under år 2020.

### Briohuset är ute till försäljning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att sälja fastigheten och uppdraget är givet till mäklare. Driftkostnaden för fastigheten är 2400 tkr per år. I och med att kommunhuset vid Borgen är färdig renoverat så nyttjar kommunen endast en mindre del av huset och därav beslutet att sälja fastigheten. Det bokförda värdet på fastigheten är 9600 tkr (600 tkr avser hyresgäst Anpassning för Kubens verksamhet) och huset behöver säljas för minst den summan för att inte en realisationsförlust ska uppkomma. Säljs fastigheten med förlust så påverkas det ekonomiska resultatet negativt, kommunens driftskostnader minskar dock oavsett försäljningssumman.

#### *Konsekvens utifrån ekonomi:*

Ambitionen är att sälja Briohuset så snabbt som möjligt. Sannolikt tar det dock ett tag att hitta köpare till fastigheten varför den fulla besparingen på 2400 tkr bedöms nås först 2019.

#### *Konsekvens utifrån nämndmål:*

Ingen direkt konsekvens på något nämndmål.

#### *Konsekvens för medborgarna:*

Ingen direkt konsekvens för medborgarna då nuvarande verksamhet som kommunen bedriver i huset bedöms kunna vara kvar även med en ny fastighetsägare.

#### *Konsekvens för medarbetarna:*

Se skrivningen ovan under konsekvens för medborgarna.

### Upprätta investeringsplan för investeringar som påverkar driftskostnaderna

Investeringsplan för 2019-2021 ska beslutas under året och i den kommer det att framgå vilka investeringar som påverkar



driftkostnaderna. Större arbete kring detta bedöms behöva göras kommande år då investeringsbehovet är stort.

*Konsekvenser utifrån ekonomi:*

Positiva konsekvenser om då rätt investeringar minskar driftkostnaderna. I dagsläget kan vi dock inte bedöma hur stora dessa blir. Klarläggs delvis i årets arbete med investeringsplanen.

*Konsekvens utifrån nämndmål:*

Ingen direkt påverkan.

*Konsekvens för medborgarna:*

Ingen direkt påverkan.

*Konsekvens för medarbetarna:*

Ingen direkt påverkan.

Upprätta SLA för driftenheten

Skötselplan för grönytorna i kommunen ska tas fram. Planen tas i samarbete med en extern konsult. Förvaltningen har träffat en konsultfirma men har efter ett första möte med dem valt att titta vidare på att anlita en annan firma. Planen ska ligga till grund för beslut om ambitionsnivå för skötsel av olika ytor. Besparingens storlek kan bedöms först då skötselplanen tagits fram.

Åtgärden konsekvens bedöms först då skötselplan tagits fram.

Från den 1 januari 2019 kommer fastighetsenheten och driftenheten att slås samman.

Beslut om organisation utifrån den nya förvaltningsorganisationen har tagits av förvaltningschefen. Från och med 1 januari 2019 kommer driftenheten och fastighetsenheten att ligga under samma enhet och en och samma chef. En gemensam organisation för fastighet och driftenheten bedöms innebära samordningsvinster för verksamheten och

därmed lägre kostnader. En säker bedömning av hur stora vinsterna blir kan göras först då organisationen är beslutad och skötselplanen för parkskötseln är klar och ambitionsnivån är satt av utskottet. En besparing på ca 300 tkr under 2019 och sedan årligen 600 tkr bör dock vara möjlig att nå.

*Konsekvens utifrån ekonomi:*

En sänkning av kostnaderna med ca 300 tkr under 2019 och sedan ytterligare 300 tkr år 2020 bör vara möjlig att nå.

*Konsekvens utifrån nämndmål:*

Nämndmålen bedöms inte påverkas dock kan det övergripande målet om attraktiv boende kommun påverkas om skötseln av grönytor minskar.

*Konsekvens för medborgarna:*

Se skrivningen ovan under konsekvenser utifrån nämndmål.

*Konsekvens för medarbetarna:*

Kan bedömas först i samband med beslut om organisationen och då ambitionsnivån enligt skötselplanen beslutats av utskottet.

Samordning av ägandet av samtliga fastigheter under fastighetsenheten

Besparingen är att underhållspengarna läggs på rätt byggnad och typ av underhåll. Ger ingen ekonomisk besparing då budgeterad underhållspeng behöver användas p.g.a. eftersatta byggnad.

*Konsekvens utifrån ekonomi:*

Se texten ovan.

*Konsekvens utifrån nämndmål:*

Nämndmålen bedöms inte påverkas.

*Konsekvens för medborgarna:*

Ingen direkt konsekvens för medborgarna.

*Konsekvens för medarbetarna:*

Ingen konsekvens för medarbetarna.

**Besparingsuppdrag utifrån kommunstyrelsens beslut 30 maj 2018:**

- Utredningar avseende översyn av kommunens el abonnemang:

Nedsäkring har påbörjats och kommer att bli färdigt under v46. Det har varit ett stort arbete med att tillse att ingenting bryts samt verifiera beräkningarna. Totalt 53 byggnader kommer då att ha säkrats ner, med majoriteten från 2-25 A säkring till 16 A. Vi håller som bäst på med att projektera lösning med effektvakter för att få ned kostnaderna på förbrukning där vi idag har egen transformator. Kan vi strypa topparna beräknar vi med en besparing på ca 3-400 tkr per år. Övrig nedsäkring beräknas 2019 att bli ca 350 tkr. Vi arbetar även vidare med att analysera fler nedsäkringar, men i och med planerna med laddstolpar har vi lagt in det i den utredningen.

- Utredningar för att genomföra erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för att möjliggöra försäljning av kommunens fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inlett avstyckning av redan detaljplanelagd mark för att det ska stå färdigt under 2019. Totalt rör det sig om 16 tomter i Osby, fyra i Lönsboda. Förvaltningen ser konstant över detaljplanelagd mark där vi kan inleda förrättningar.

- Översyn av samtliga taxor och avgifter för att komma i nivå med jämförbara kommuner.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag policy markanvisning och ett förslag till policy för exploateringsavtal.

Båda dokumenten har behandlats i utskottet och kommunstyrelsen. Ärendena kommer upp till kommunfullmäktige för beslut i oktober.

- Besparing på huvudbiblioteket på 500 tkr till budget 2019.

Besparingen hanteras i budgetprocessen för 2019.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag på andra åtgärder som inte direkt ger lägre kostnader eller högre intäkter:**

- Införskaffa systemstöd för fastighetsförvaltning och skötsel
- införskaffa systemstöd för tidrapportering för gata- park
- Se över joursystemet för halkbekämpning och snöröjning m.m.
- Digitalisera det som går och inför i övrigt smart teknik

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Mathias Karlsson  
Förvaltningschef



5

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Kjetil Svensson  
0709 318 376  
kjetil.svensson@osby.se

## **Ny detaljplan för del av Lönsboda 44:1**

Dnr KS/2017:303 214

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen förslag till samhällsbyggnadsutskottet**

Skicka ut förslag till detaljplan på granskning 2 under 2018.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunen har behov av fler bostäder i ett centrumnära läge med direkt närhet till butiker, matvaruaffärer och kollektivtrafiksmöjligheter. Behoven av nya äldreboenden har också ökat i Lönsboda. Detaljplaneförslaget innebär i huvudsak att möjliggöra bostads- och vårdbebyggelse i centrala Lönsboda, men också andra verksamheter som kan nyttjas i centrum såsom kontor och handel.

Stortorget i Lönsboda är idag till största delen obrukat fränsett de dagar då det anordnas marknad på platsen. Den stora markytan som torget utgör kan därför användas mer effektivt. Marknad föreslås ske på det gamla busstorget, strax söder om planområdet. Detta busstorg har iordningsställts med ny asfaltering, belysning, konstverk, eluttag m.m.

Det aktuella planområdet ligger centralt i Lönsboda tätort och omfattar del av fastigheten Lönsboda 44:1. Södra delen av planområdet utgörs av en allmän parkering som främst används av boende och närliggande verksamheter. Inom planområdet finns en toalettbyggnad och en transformatorstation. Trots det centrala läget för planområdet är bebyggelse och exploateringsraden förhållandevis låg. Bebyggelsen karaktäriseras mestadels av markbostäder, främst i 1-2 våningar.

Gällande stadsplan fastställdes 1936-02-24 och anger ingen användning för planområdet.

Översiktsplanen antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige redogör inte i någon större utsträckning för planområdet.

Förslag till detaljplan handläggs med utökat förfarande efter att ha drivits med standardförfarandet.

## **Beslutsunderlag**

*Gällande stadsplan fastställd 1936-02-24*

*Plankarta*

*Plan- och genomförandebeskrivning*

*Granskningsutlåtande*

*Fastighetsägarförteckning*

Mathias Karlsson

Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson

Planarkitekt FPR/MSA

***Beslutet skickas till:***

*Ketil svensson och samhällsbyggnad*

**Samhällsbyggnad**  
Zlatko Abazagic, 0479-52 83 84  
zlatko.abazagic@osby.se

Datum  
2017-06-28

Dnr KS/2017:303

## Fastighetsförteckning för ny detaljplan för del av fastigheten Lönsboda 44:1

---

### Fastigheter inom planområdet

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Ägare/Innehavare, adress:</b>	<b>Övrigt:</b>
LÖNSBODA 44:1	OSBY KOMMUN 283 80 OSBY	Lagfaren ägare

### Belastande rättigheter inom planområdet

### Förmånsrättigheter inom planområdet

### Fastigheter utom planområdet

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Ägare/Innehavare, adress:</b>	<b>Övrigt:</b>
LÖNSBODA 1:128	Jovanovic, Miroslav VALLMOGATAN 12 280 70 LÖNSBODA	Lagfaren ägare
LÖNSBODA 1:142	Nilsson, Per Börje Tommy STORTORGET 5 280 70 LÖNSBODA	Lagfaren ägare
LÖNSBODA 46:25	Ottosson, Dan Marcus SMEDJEGATAN 1 280 70 LÖNSBODA	Lagfaren ägare
	Ottosson, Jennie Sofia Katarina SMEDJEGATAN 1 280 70 LÖNSBODA	Lagfaren ägare
LÖNSBODA 46:47	Ottosson, Per Ola Staffan STORTORGET 15 280 70 LÖNSBODA	Lagfaren ägare

LÖNSBODA 46:51

Eriksson, Siv Margit Ingegård  
STORTORGET 11  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägareEriksson, Stig Kjell Arne  
STORTORGET 11  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 46:53

Eriksson, Stig Kjell Arne  
STORTORGET 11  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 46:55

Hansen, Jan  
ÅSÖVEJ 42 4171 GLUMSÖ  
DANMARK  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 46:70

Karlsson, Sven Torbjörn Patrik  
TORGGATAN 6  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägareLindqvist, Annelie Elsebeth  
TORGGATAN 6  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 46:71

Riling, Ingrid Elna Rose-Marie  
VALHALLAVÄGEN 13  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 46:72

Blomberg, Anders Börje  
SÖDRA GRÄNSGATAN 64  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

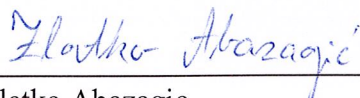
LÖNSBODA 47:25

Johansson, Fritz Uno  
LOSHULTSVÄGEN 22  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 47:28

Lönsboda Auktion & Handel AB  
VINTERGATAN 6  
280 70 LÖNSBODA  
Lagfaren ägare

LÖNSBODA 47:58

OSBYBOSTÄDER AB  
BOX 21  
283 21 OSBY  
Lagfaren ägare

---

Zlatko Abazagic  
GIS-ingenjör



**OSBY**  
KOMMUN

## Plan- och genomförandebeskrivning Granskningshandling

Detaljplan för del av Lönsboda 44:1.  
Stortorget.

*KS/2017:303 214*

Lönsboda tätort  
Osby kommun  
Skåne län



*Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött, del av Lönsboda 44:1, Stortorget.*

*KS/2014:2141 214*

Samhällsbyggnad  
Osby kommun  
283 80 Osby

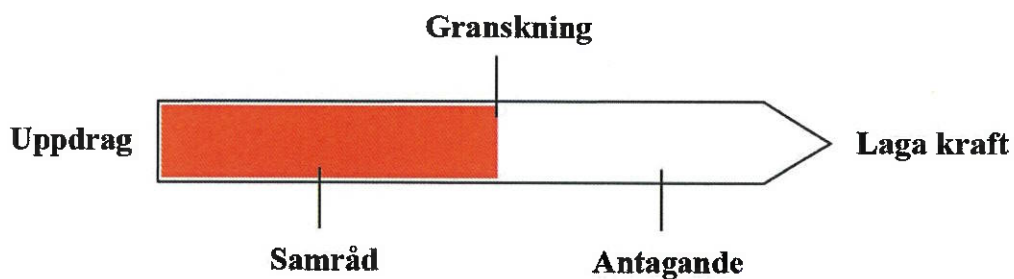
Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, 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  
Granskningsutlåtande  
Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas 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

Med anledning av Osby kommuns behov av nya äldreboenden och bostäder i centrumnära lägen i kommunens tätorter, utreds möjligheterna att bygga bostäder och äldreboenden på del av Lönsboda 44:1, Stortorget. I planområdet finns ingen bebyggelse med undantag för en transformator och toalettbyggnad. I södra delen av planområdet finns en parkering och även i den norra delen. Bostadsbehovet i kommunen är stort och bedöms vara av ett stort allmänt intresse.

## INLEDNING

### Bakgrund

För att bland annat skapa fler bostäder i centrala Lönsboda, kommunens näst största tätort, samt utnyttja marken på ett effektivare sätt utreds bebyggelsemöjligheterna i det utpekade planområdet.

### Syfte

Syftet med planen är främst att skapa byggmöjligheter för bostäder men även för vård, handel, kontor- och centrumverksamheter. Detta möjliggör en effektivare användning av marken och bidrar till att förtäta Lönsboda centrum med fler bostäder i närheten till service. Det finns ett stort behov för kommunen med fler äldreboenden och bostäder för att möta behoven.

### Planfakta

Planområdet ligger centralt i Lönsboda tätort och omfattar del av fastigheten Lönsboda 44:1. Södra delen av planområdet utgörs av allmän parkering som främst används av boende och närliggande verksamheter. Inom planområdet finns en toalettbyggnad och en transformatorstation. Denna transformator bedöms vara viktig och behöver sannolikt vara kvar i nuvarande läge.

Precis norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av villor samt väster om planområdet. I söder ligger flerbostadshusbebyggelse i två våningar och radhus som det kommunala bostadsbolaget Osbybostäder äger. Trots det centrala läget för planområdet och omkringliggande bebyggelse är exploateringsraden och byggnadshöjden förhållandevis låg. Bebyggelsen karaktäriseras mestadels av markbostäder, främst i 1-2 våningar. Planområdet är också skyddsområde för kommunal vattentäkt.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

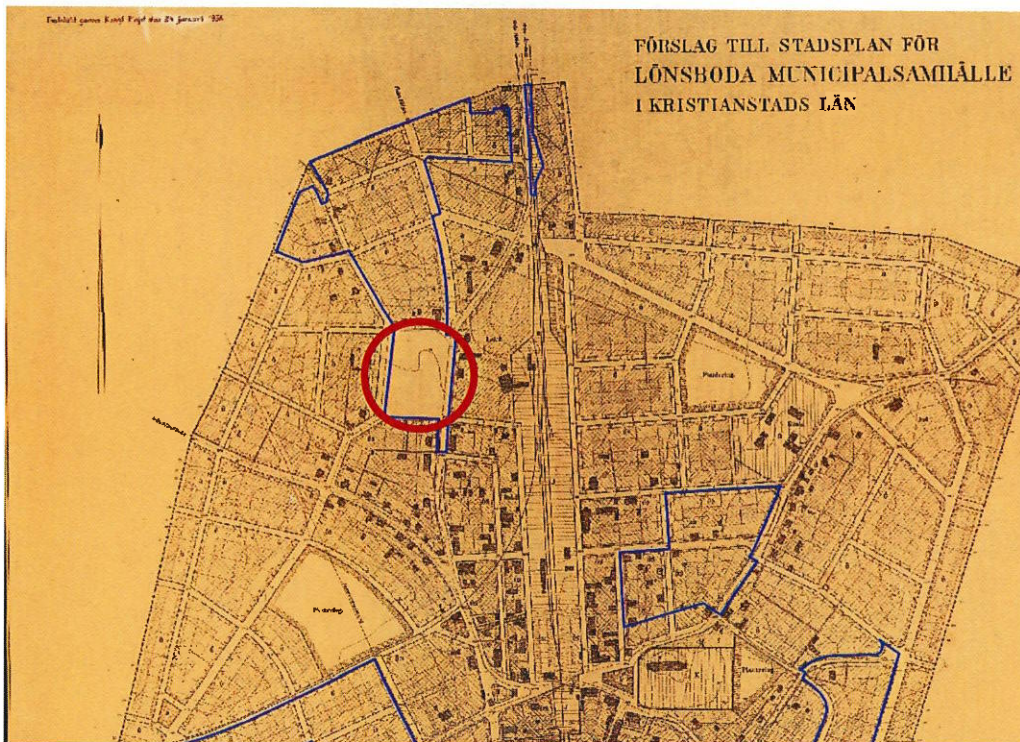
Förslag till detaljplan bedöms inte strida i någon stor utsträckning mot kommunens översiktsplan antagen 2010-11-29 av kommunfullmäktige. Den huvudsakliga genomgången av Lönsboda behandlas på sidan 71 och inriktar sig främst på ny industriverksamhet och gång- och cykelvägsnätet.



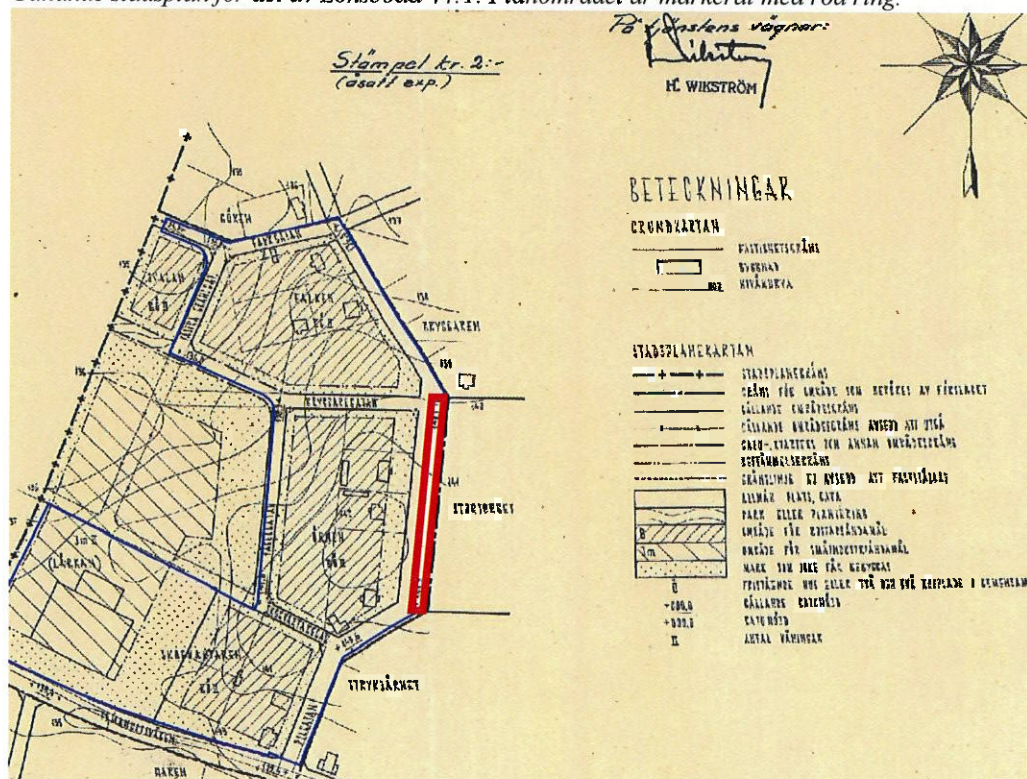
## Detaljplaner

Gällande stadsplan (fastställt genom Kungl. Maj:t 1936-02-24) för det aktuella planområdet anger inget specifikt användningsområde. Stora delar av planen utgörs av bostadsbebyggelse och områden för plantering (nedan).

En andra detaljplan berörs, beslutad av fullmäktige i Lönsboda 1957-04-29, dock enbart marginellt i dess östra utkant (längst ner).



Gällande stadsplan för del av Lönsboda 44:1. Planområdet är markerat med röd ring.



Gällande detaljplan för del av Lönsboda 44:1. Planen berörs marginellt i den röda markeringen.



## Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på detaljplanens genomförande då avsikten är att medge vård, bostads- och verksamhetsbebyggelse. Öster om planområdet finns verksamheter men bedöms inte påverkas av planförslaget i betydande omfattning. Inte heller tillkomande bebyggelse bedöms påverkas betydelsefullt eftersom verksamhetsområdet inte innefattar någon industri. Handels- och försäljningverksamhet bedrivs. Avståndet är lämpligt till planområdet, cirka 15 meter med Losuhultvägen i mellan. Prickmarken har utökats något sedan granskningen längs planområdets östra gränsen.

## Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antagen i maj 2014 pekar inte ut planområdet i någon bevarandebemärkelse.

## Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

## BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation/vatten

I och kring planområdet finns begränsad växtlighet, enstaka björkar finns längs vägarna. Den lägre vegetationen består främst av gräsytor. Vattenföringen är mycket begränsad, inga diken eller mindre bäckar förekommer inom eller i närheten av planområdet. Grundläggningsförutsättningarna och geotekniken bedöms goda. Området är inte sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse.



*Bilden är tagen vid planområdets mittersta del, mot väst. Större delen av ytan är grusad och används sällan. Marknad förekommer ibland men ges möjlighet att finnas på annat ställe.*

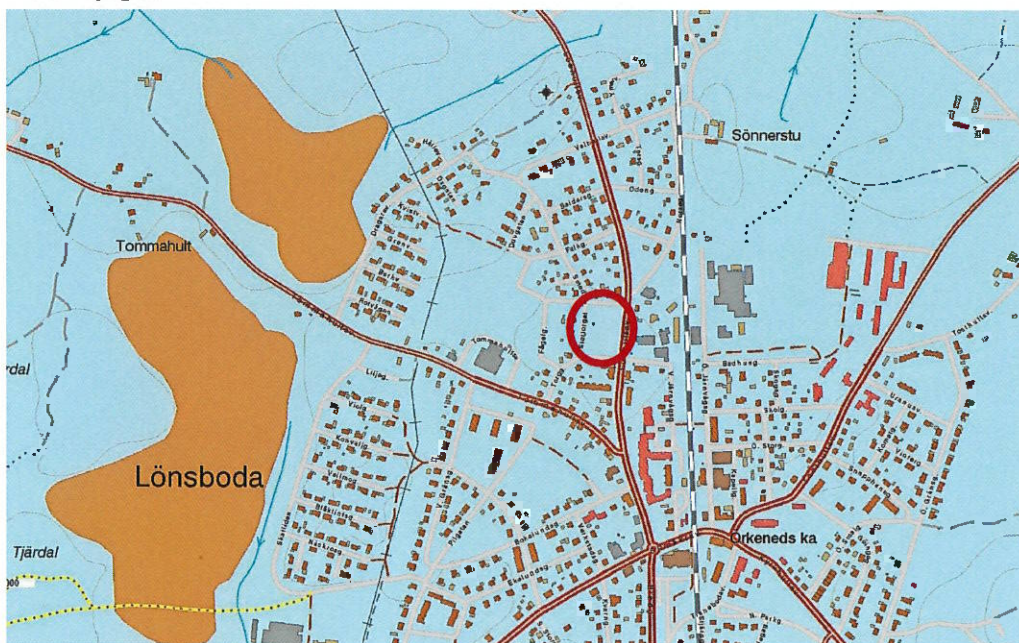




*Bild är tagen vid planområdets södra del, mot nordväst. Planområdet omfattar även gräsytorna med björkarna till höger i bild, dock inte vägarna runt platsen. Bilden är tagen från Loshultsvägen. Detsamma gäller för bilden ovan.*

## Geotekniska förhållanden

En besiktning med grävmaskin har gjorts för det aktuella planområdet. Flera provgropar har gjorts i de olika hörnen av grusytan. En provgrop har också gjorts på gräsytan precis norr om den offentliga toaletten. Markförhållandena är goda med en stor andel grus och större stenar. Ingen torv eller blöta områden bedöms förekomma inom planområdet. Samtliga provgropar har gjorts cirka 1,50 meter djupa.



*Jordartskarta från SGU. Planområdet är markerat med röd ring. Enligt SGU består planområdet med omnejd av morän, blå färg. Brun färg representerar torvområden.*





*En av provgroparna som gjordes inom planområdet.*



*Alla provgroparna består av i stort sett samma material. Grov grus och sten.*









## Historik och befintlig bebyggelse

Den huvudsakliga bebyggelsen runt planområdet finns i söder i riktning mot centrum med ICA och COOP. Ingen historisk bebyggelse finns i planområdet eller i direkt anslutning till det.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända bevakningsobjekt i form av bytomter/gårdstomt eller annan kulturhistorisk lämning. Om fornlämningar skulle framkomma i samband med eventuella markarbeten skall dessa - i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

### Gator och trafik

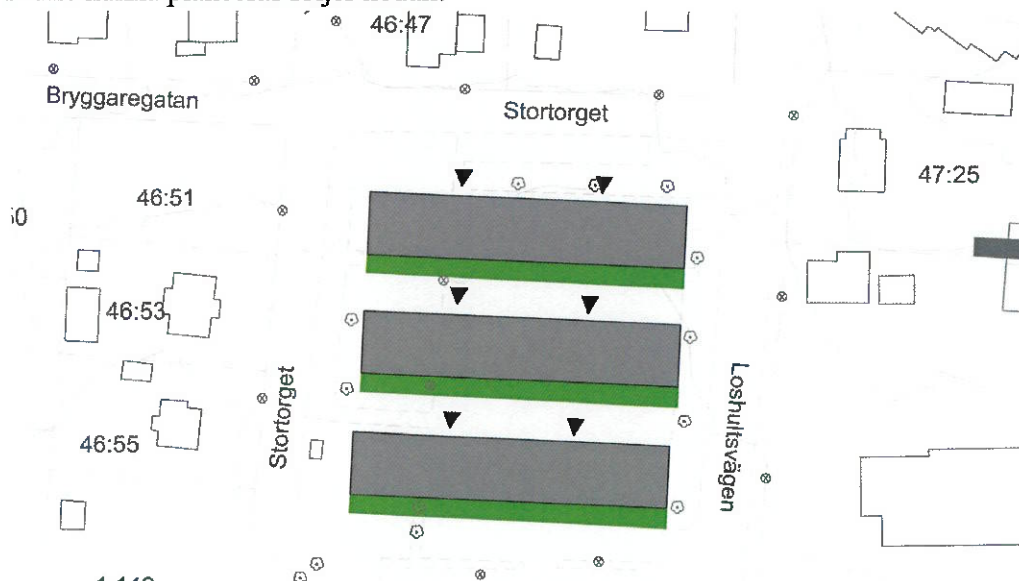
Den nya detaljplanen beräknas medföra en trafikökning utmed främst Loshultsvägen. Någon breddning av befintliga vägar bedöms inte behövas. Parkering anordnas inom planområdet genom parkeringsbestämmelse i detaljplanen för att ge stöd åt befintlig parkering, samt om de behöver utökas i framtiden. Trafiksituationen bedöms som god och årsdygnstrafiken (ÅDT) är i genomsnitt 2025 fordon. Trafikverkets mätningar från 2017 visar att det passerar cirka 1600 fordon per dygn på Loshultsvägen, vilket bedöms som normalt för en väg med den aktuella standarden. Viktigt är att VGU (vägar och gators utformning) beaktas vid planens genomförande med goda siktbarheter. Byggnadsfritt område är 12 meter från Loshultsvägen samt säkerhetszon på 2 meter från väkant.

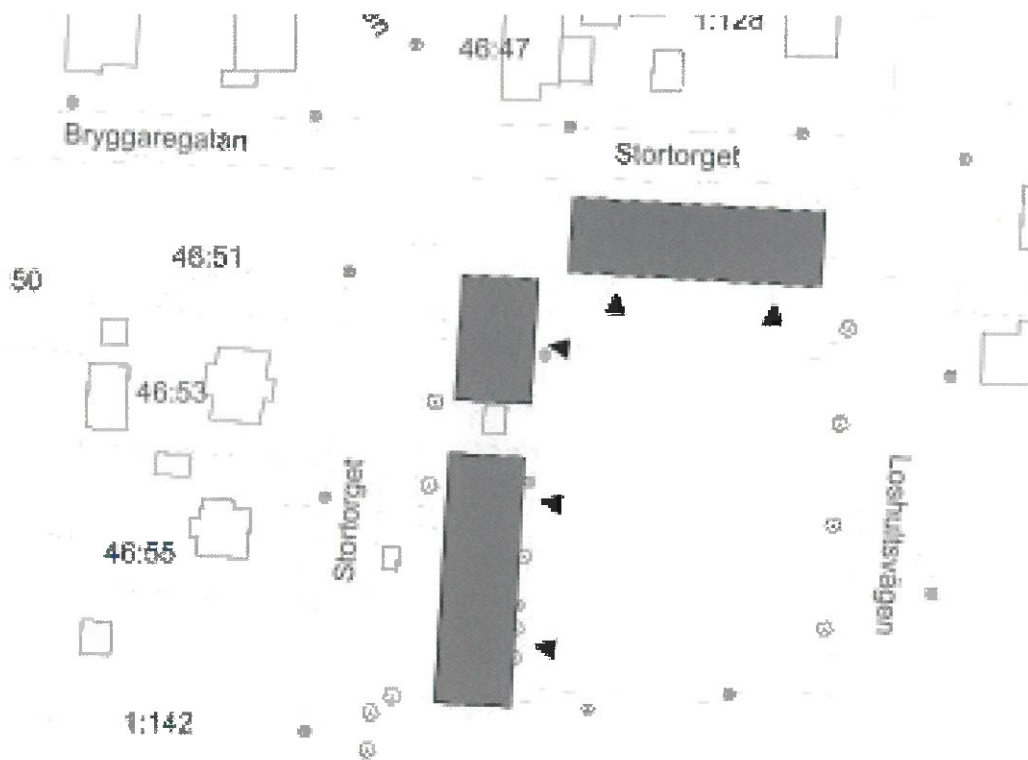
*Exempel på t sidan.*

## Bebyggelseområde och verksamhetsområde

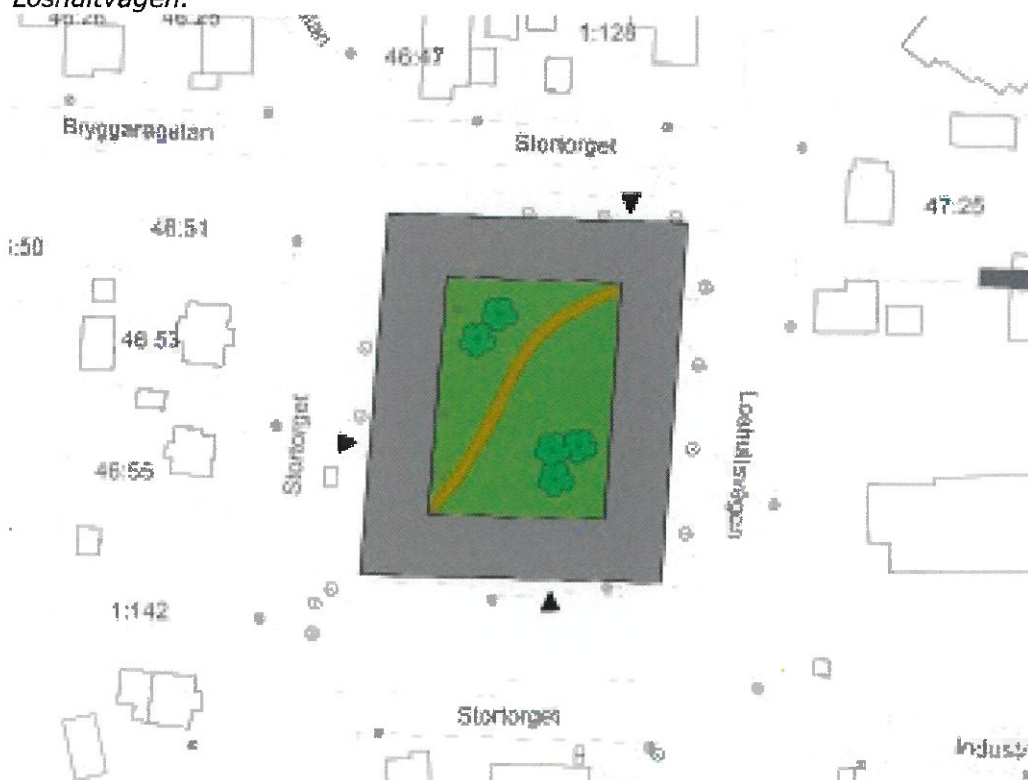
Förändring avses tillkomma i form av ny bebyggelse. Marken behöver inte beredas i någon stor uträkning eftersom nivåskillnaderna är marginella, inga stora träd förekommer eller material som behöver schaktas undan.

Planrådets gräsytor bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt som komplement till kommande bebyggelse. Principskisser över hus bebyggelsen skulle kunna placeras följer nedan.





*Bebyggelse som placeras i den västra delen av planområdet, bort från Loshultsvägen.*



*Bebyggelse med innegård för ökad trivsel och entré direkt från några av parkeringsplatserna.*



*Om vårdboende byggs kommer sannolikt byggnaden utformas enligt ovan.*

## Teknisk försörjning

Försörjningen består av ström, avlopp, vatten samt dagvattenhantering.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Dagvattnet hanteras med befintliga dagvattenbrunnar i gatorna runt planområdet.

Inom planområdet ligger en mindre byggnad som används som elcentral.



Detta är en viktig funktion för kvarteret och avsikten är att behålla byggnad i samma läge. För elledning i mark får byggnad eller någon annan anläggning inte utan ledningsägarens (E.ON) medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen så att reparation och underhåll blir svårt att genomföra.

## Hälsa och säkerhet

Planområdet avgränsas av Loshultsvägen och Stortorgsgatan. Ett staket eller plank kan med fördel resas mot Loshultsvägen om behovet uppstår. Någon bullerproblematik bedöms inte föreligga med anledning av trafiksiffrorna och de smala vägar som omger planområdet.

Bedömningen görs utifrån Trafikverkets siffror (stickprovstagning 2017-02-02 – 2017-02-03 för Loshultsvägen där trafikmängden är som störst vid planområdet) som visar att det passerar cirka 1634 fordon/dygn. Även mätning under fler dagar (2017-02-03 – 2017-02-06) visar på cirka 1600 fordon per dygn. Ca 20% av trafiken är tung trafik. Enligt Appen Nordic roadnoise skapas en bullernivå på 57 dBA vid inställningarna country, hard (underlag), 1600 fordon varav 20% tung trafik, 0 % lutning och 50 km/h (vilket är högsta hastigheten i området, på Loshultsvägen) med ett avstånd på 15 meter till gående person. Därför görs bedömningen att ljudnivåerna vid planområdet förhåller sig på en rimlig nivå. Trafikalstringen bedöms öka i mindre omfattning med anledning av den begränsade tillflyttningen till Lönsboda. Trafikalstringen bedöms kunna öka med något/några dussin som allra mest per dygn och påverkar inte förändringarna i antalet fordon från stickprovsmätningarna mer än de normala variationerna som redan finns. Runt 20 bostäder skulle kunna tillskapas vilket är mycket för tätorten. Avståndet från planområdets östra gräns till järnvägsrälsen uppgår till cirka 130 meter. Flera byggnader finns mellan järnvägen och planområdet. Naturliga bullervallar finns därför och bedömning är att järnvägen inte utgör någon bullerproblematik. Rekommendationen att bostäder ska ligga minst hundra meter från järnväg uppfylls väl. Inga markföroreningar bedöms förekomma inom eller i anslutning till planområdet. Ingen industri eller tillverkning har förekommit inom planområdet, enbart torg- och marknadshandel samt liknande verksamheter har förekommit.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är femton år från att planen vinner laga kraft.

### Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen äger marken som planområdet utgör och hör till den stora fastigheten Lönsboda 44:1. Om en fastighetsförändring avses göras kommer en ansökan skickas till Lantmäteriet. Lagfaren ägare bekostar lantmäteriförättningen. Möjligheter att ordna rättigheter för väg inom kvartersmark kan lösas genom att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförättning.

## Planförfarandet

Planen drevs tidigare med standardförfarandet men har nu övergått till utökat förfarande eftersom förslag till detaljplan avviker i större omfattning från översiktsplanen (antagen 2010-11-29). Anledningen är att planområdet inte behandlas i översiktsplanen.

# Genomförandebeskrivning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planförfarande

Planen drevs tidigare med standardförfarandet men har nu övergått till utökat.

### Tidplan

Detaljplanen beräknas möjligen kunna bli antagen andra halvåret 2017.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning/Huvudmannskap

Planområdet ägs av kommunen. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, park- och naturmark). Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften sköts av driftbolaget SBVT.

### Avtal

Avtal och kontrakt upprättas om behov uppstår.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Lagfaren ägare står för kostnaderna vid eventuella lantmäteriförättningar om inte någon annan tar på sig kostnaden. Ansökan skickas till Lantmäteriet. Syftet med en lantmäteriförättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

### 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 lantmäteriförättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. För att skydda ledningar kan servitut eller ledningsrätt bildas.

Det bedöms inte som aktuellt att en ledningsrätt behöver skapas inom planområdet. Någon flyttning eller annan åtgärd bedöms i nuläget inte som sannolik för att säkerställa Skanovas och E.ON:s kabelfunktioner. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Om ledningarna någon gång i framtiden ändå skulle behöva ändringas/flyttas bekostas det av dem som så begär.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

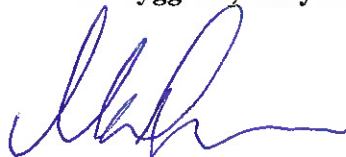
Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

## 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 25-40 kBq/m<sup>3</sup> enligt kommunens geografiska informationssystem.

**Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-11-02**



Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef



Kettel Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA

**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nektansänkande betäckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan betäckning gäller inom hela området.

**GRÄNSER**

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

- Allmänna platser
  - GC-väg Gång- och cykaväg
- Kvartersmark
  - BCDHK Bostäder, centrum, vård, handel, kontor
  - E Tekniska anläggningar

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

e: 65 Största byggnadsarean inom planområdet  
**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
Byggnad får inte uppföras

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Verksamheter ska inte försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

**MARKENS ANORDNANDE**

- Utfart och stängsel
- Utfartsförbud med detaljplanegräns

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utförning och omfätrning
- Högsta byggnads höjd i meter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid  
Genomförandeliden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Till planen hör:  
Plan- och genomförandebeskrivning,  
gränskningsutlåtande och fastighetstörrecksning

Detailplan för del av Lönsboda 44:1, Stortorget. Granskning 2

Beaktadatum	Instans
Godkännande	BN
Anläggande	BN
Laga kraft	BN

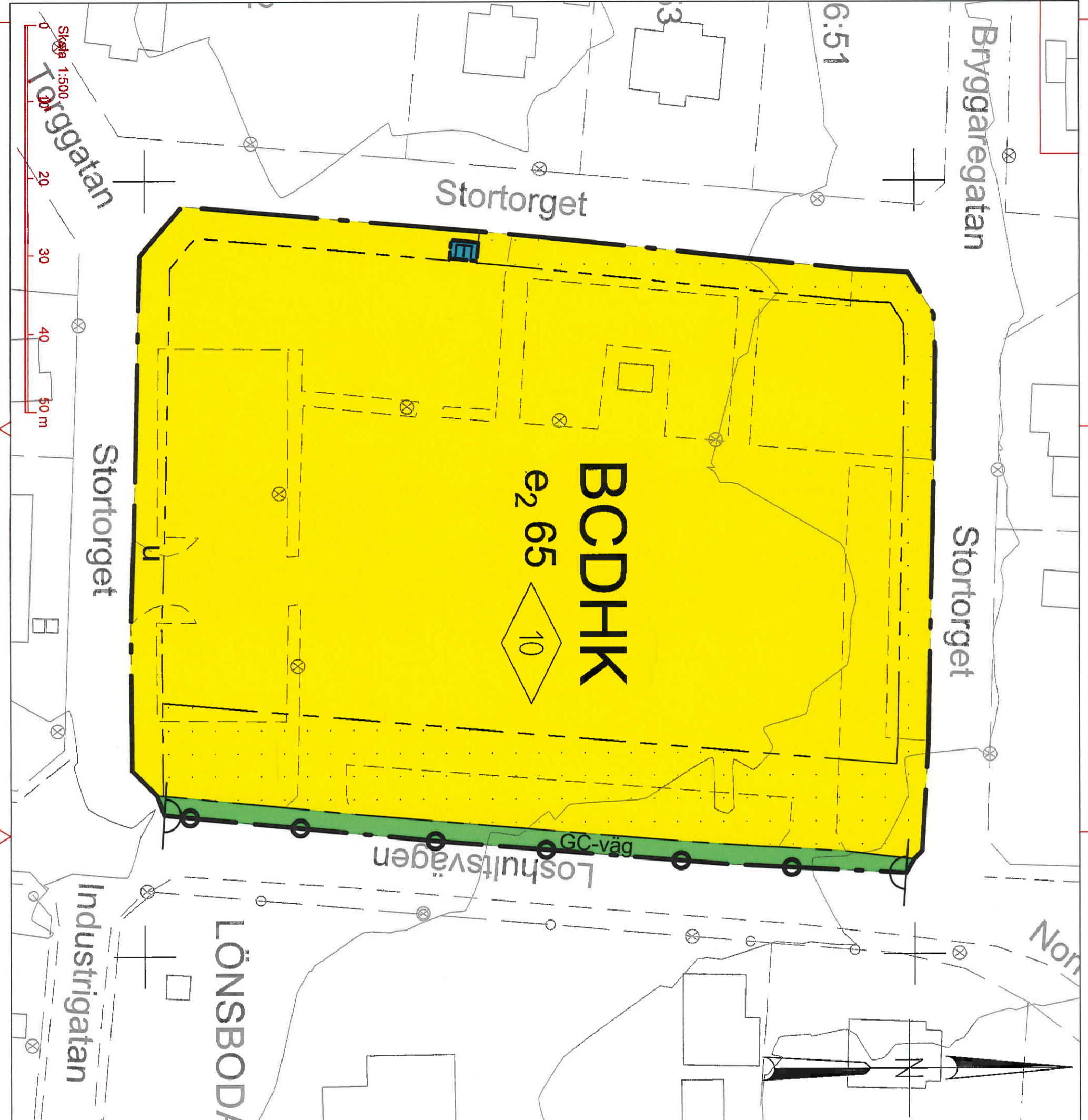
Osby kommun

Upprättad 2017-04-19

Rev 2018-10-23

Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef

Ketill Svensson  
Planarkitekt FPRM/MSA





## Detaljplan för del av Lönsboda 44:1, Lönsboda Stortorg. Längs Loshultsvägen.

Lönsboda, Osby kommun, Skåne län

---

Förslag till detaljplan har varit på granskning under tiden 2017-09-01 – 2017-09-21 enligt samhällsbyggnadsutskottets beslut 2017-08-24

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

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16 **samt** Lönsboda bibliotek, Tranebodavägen 1
- Kommunens hemsida [www.osby.se](http://www.osby.se)

Länsstyrelsens 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 samhällsbyggnad, Parkgatan 1, andra våningen.

Följande har inkommit med yttranden:

### STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2017-09-14	utan synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2017-09-01	utan synpunkter
Trafikverket, 2017-09-13	med synpunkter

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

TT-nämnd, 2017-09-14	med synpunkter
E.ON, 2017-09-22	med synpunkter
Tele 2, 2017-09-11	utan synpunkter

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2017-09-14 följande:

**Redogörelse för ärendet**

Syfte med planläggningen är att skapa byggmöjligheter för bostäder, handel, kontor- och centrumverksamheter. Byggrätten begränsas i höjd till 10 meters byggnadshöjd. Planområdet ligger centralt i Lönsboda tätort. Planområdet utgörs till största delen av allmän parkering. Inom planområdet finns en toalettbyggnad och en transformatorstation. Norr och väster om planområdet gränsar området till bostadsbebyggelse i form av villor. I söder finns flerbostadshusbebyggelse i två våningar och radhus.

För området gäller översiktsplan antagen 2010-11-29.

På markanvändningskartan pekas området som befintlig ort med detaljplan.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §. Under samrådet efterfrågade Länsstyrelsen förtydliganden avseende frågor kopplade till hälsa och säkerhet.

**Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen kan konstatera att handlingarna har kompletterats och förtydligats sedan samrådet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

*Kommentar: Ingen*

**Lantmäterimyndigheten** meddelar i yttrande 2017-09-01 följande:

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar: Ingen*

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2017-09-13 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostads- och verksamhetsbebyggelse i centrala Lönsboda. Trafikverket har tidigare lämnat synpunkter i samrådsskedet, 2017-06-17.

Bullerutredningen i planbeskrivningen bör även beakta buller från nuvarande och framtida järnvägstrafik. De eventuella bulleråtgärder som krävs ska beaktas gällande trafikprognos för järnväg (basprognos 2040).

Trafikverket rekommenderar även att plankartan kompletteras med bestämmelse om gällande riktvärden för trafikbuller.

Trafikverket står fast vid tidigare rekommendation att kommunen använder naturmark för att säkra det byggnadsfria avståndet.

Enligt planbeskrivningen är byggnadsfritt avstånd 12 meter från väg 121 (Loshultsvägen), i plankartan förefaller avståndet vara 10 meter. Trafikverket anser att plankartan ska justeras så att det byggnadsfria avståndet på 12 meter respekteras.

Utfartsförbudet är något otydligt i plankartan men Trafikverket förutsätter att utfartsförbudet gäller utmed hela Loshultsvägen.

*Kommentar: Planområdet ligger cirka 130 meter från spåret med ett antal byggnader emellan, vilket bedöms rimligt. Avståndet mellan bostäder och järnväg bör åtminstone vara 100 meter. Det byggnadsfria avståndet på 12 meter åtgärdas. Utfartsförbudet är inlagt i planen men försöker förtydligas. Risken med att använda natur på det icke byggbara området närmast Loshultsvägen är att sikten blir dålig.*

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

**TT-nämnd** meddelar i yttrande 2017-09-14 följande:

Planen är för ytlig, ingen detaljreglering görs, allt för stort tolkningsutrymme lämnas till exploatör. GC-vägen på västra sidan om Loshultsvägen behöver redovisad på kartan. Eventuella bullerproblem pga Loshultsvägen och järnvägen ej redovisade. Enligt Tyréns app Roadnoise fås resultatet en ekvivalent ljudnivå på 61 dBA och en maxnivå på 82 dBA 10 meter från gatan. (Här ingår inget buller från järnvägen). Planförfattarens exempel i Road Noise har fel ingångsvärden. Appen kan bara ge en indikation om bullersituationen på platsen, den kan inte ersätta en riktig bullerutredning. Trafikverket anser att en bullerberäkning ska göras, tillsyns- och tillståndsnämnden ansluter sig till detta krav. Samrådsmöte med berörda grannar bör genomföras. Reglering av nockhöjd och/eller takvinkel har inte gjorts. Detta har betydelse vid beräkningen av skuggeffekter etc.

Skuggningseffekterna för omgivande bebyggelse är inte redovisade vid placering av byggnad med största möjliga höjd i västra delen av planområdet. Planförfattaren har i beräkningen utgått från att området bebyggs med radhus. Planförslaget har inte stöd i gällande översiktsplan, i denna utlovas en fördjupad översiktsplan för Lönsboda centrum. Den fördjupade översiktsplanen bör utföras innan detaljplanen fastställs. Det vidlyftiga antalet olika ändamål som tillåts kan komma att tillsyns- och tillståndsnämnden, för att få ett godtagbart resultat vid bygglovsprövningen, måste reglera förhållandena inom kvarteret med bakgrund i plan- och bygglagens generella bestämmelser.

*Kommentar: Synpunkterna är sammanfattade.*

*Bättre bilder läggs in i beskrivningarna. Planområdet är besökt fler gånger.*

*Detaljplanen görs flexibel för att förbättra attraktiviteten och intresset hos exploatörer, öka markvärdet i Lönsboda och i allmänhet öka intresset för möjligheterna i Osby kommun.*

*Planbestämmelserna som föreslås i detaljplanen strider inte mot PBL eller MB.*

*GC-vägen läggs in i grundkartan. Grundkartan är i övrigt beställd och inmätt som vanligt. En okulär besiktning med provgropar har gjorts. Bilder och beskrivning läggs in i planhandlingarna.*

*Exploateringsgrad bör användas om en exploaterings riskerar att bli för stor i förhållande till platsens eller ortens karaktär. Risken för överexploatering i Lönsboda bedöms som obefintlig. För att uppnå en högre bullernivå vid fasad än dagens föreskrifter behöver väldigt många fler fordon passera enligt Tyréns Road Noise än vad Trafikverkets mätningar visar. Detta är indikationen som appen ger av bullersituationen. En bullerbestämmelse läggs in i planen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på bullersituationen.*

*En modell har gjorts i Sketchup som utgår från förslag till detaljplan. Vid byggnation i planområdet västra del med detaljplanen angivna högsta byggnadshöjd påverkas omgivande bebyggelse mycket marginellt av skuggningen.*

*En fördjupad översiktsplan för Lönsboda är önskvärt men tar långt tid att arbetas fram. Om detaljplanen avviker från översiktsplanen ska den drivas med utökad planförfarande, vilket också görs.*

**E.ON** meddelar i yttrande 2017-09-22 följande:

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. E.ON Elnät noterar att E-områdets planbestämmelser uppdaterats men storleken på området ej uppgår till 6 x 6 meter. Svensk standard SS-EN 61936-1 föreskriver att nätstationer ska placeras så att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. En eventuell parkering får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstationen samtidigt som det måste finnas en utrymningsväg. E.ON Elnät vidhåller därför sitt yrkande om ett E-område med minsta storlek 6 x 6 meter.

*Kommentar: Ingen utformning av exempelvis parkering och annat kommer göras för att försvåra drift och underhåll. U-området utvidgas.*

**Tele 2** meddelar i yttrande 2017-09-11 följande:

Tele 2 har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Ingen*

### **SAMMANFATTNING**

Synpunkterna har ovan bemötts separat. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

- *Prickmarken korrigeras enligt Trafikverkets önskemål till 12 meter.*
- *Utfartsförbudet förtydligas.*
- *Bilder på området och dokumentation från markundersökningen läggs in i plan- och genomförandebeskrivningen.*
- *GC-väg i grundkartan läggs in.*
- *Planbestämmelse för vård läggs till.*
- *Exploateringsgrad läggs till.*



**Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsutskottet föreslås besluta att:  
- skicka ut förslag till detaljplan på en andra granskning.

**Samhällsbyggnad i Osby, 2018-11-05**



Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef



Kettil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA

6

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Ketil Svensson  
0709 318 376  
kettil.svensson@osby.se

## Upphävande av tomtindelning för Hammaren 1 och 2

Dnr KS/2018:591

### Samhällsbyggnadsförvaltningen förslag till samhällsbyggnadsutskottet

Föreslå kommunstyrelsen att upphäva tomtindelningen för Hammaren 1 och 2.

### Sammanfattning av ärendet

Den 18:e augusti 2018 inkom en förfrågan från TH Ted Holmgren Bygg Osby AB om att upphäva tomtindelningen för Hammaren 1. Samtidigt upphävs resten av tomtindelningen som finns för Hammaren 2. Anledningen är att företagen vill göra en avstyckning inom sin fastighet. För att denna avstyckning inom befintlig fastighet (Hammaren 1) ska vara möjlig att göra behöver befintlig tomtindelningsplan upphävas.

### Beslutsunderlag

Tomtindelning laga kraft 1966-09-01  
Planbeskrivning  
Fastighetsägarförteckning  
Samrådsredogörelse 2

Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA

### Beslutet skickas till:

*Ketil Svensson*  
*Samhällsbyggnad*

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**  
Zlatko Abazagic, 0479-52 83 84  
zlatko.abazagic@osby.se

Datum  
2018-10-22

Dnr KS/2018:591

## Fastighetsförteckning till upphävande av tomtindelning för Hammaren 1 och 2, Osby

---

### Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
HAMMAREN 1	TH Ted Holmgren Bygg Osby AB ARON NILS VÄG 20 283 32 OSBY	Lagfaren ägare
HAMMAREN 2	OSBY KOMMUN 283 80 OSBY	Lagfaren ägare
HAMMAREN 3	OSBYTÅNGEN FASTIGHETS AB KLÖVERVÄGEN 20 283 50 OSBY	Lagfaren ägare
HAMMAREN 4	Johansson, Ulf Mikael TUFVE MÅNS VÄG 21 283 33 OSBY	Lagfaren ägare

### Belastande rättigheter inom planområdet

### Förmånsrättigheter inom planområdet

### Fastigheter utom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
KLUBBAN 20	XL-BYGG OSBY AB KLÖVERVÄGEN 18 283 50 OSBY	Lagfaren ägare
LADAN 3	OSBY INDUSTRIHOTELL AB KLÖVERVÄGEN 18 283 50 OSBY	Lagfaren ägare

**RAMEN 4**

OSBY BYGGSERVICE AB  
C/O OSBY BYGGSERVICE AB  
KLÖVERVÄGEN 19 A  
283 50 OSBY

*Lagfaren ägare*

**STACKEN 1**

Johnsson, Johnny Ingemar  
ASPGATAN 1 E LGH 1001  
214 48 MALMÖ

*Lagfaren ägare*

Johnsson, Sven Bertil  
SPARVGATAN 11 I  
283 35 OSBY

**TÅNGEN 3**

OSBYTÅNGEN FASTIGHETS AB  
KLÖVERVÄGEN 20  
283 50 OSBY

*Lagfaren ägare*

**TÅNGEN 4**

Fastighetsbolaget PS i Osby AB  
KLÖVERVÄGEN 22  
283 50 OSBY

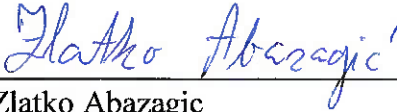
*Lagfaren ägare*

**TÅNGEN 5**

Andersson, Sten Roger  
BJÖRKELIDSGATAN 19  
283 36 OSBY

*Lagfaren ägare*

Johansson, Sven-Ingvar Erik  
PARKGATAN 21  
283 31 OSBY

  
\_\_\_\_\_  
Zlatko Abazagic  
GIS-ingenjör



## Upphävande av tomtindelning för Hammaren 1 och 2

*Dnr KS/2018:591*

Osby tätort  
Osby kommun  
Skåne län



*Tomtindelningens utsträckning för Hammaren 1 och 2. Det gulmarkerade området är de fastigheter som tomtindelningsplanen fortfarande gäller för (1 och 2). Ansökan berör dock enbart upphävande av Hammaren 1, längst till vänster i gulmarkeringen. Tomtindelningen avses upphävas i sin helhet för både Hammaren 1 och 2.*

Samhällsbyggnad  
Osby kommun  
283 80 Osby

Handlingarna finns tillgängliga på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, 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)

#### HANDLINGAR

Tomtindelningensplan  
Planbeskrivning  
Fastighetsägarförteckning  
Samrådsredogörelse

För att få all information och se helheten i ärendet bör tomtindelningen läsas ihop med planbeskrivningen. Den ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar som finns.

#### SAMMANFATTNING

Den 29:e augusti 2018 kom en begäran in från fastighetsägaren för Hammaren 1 om att gällande tomtindelning önskas upphävas. Tomtindelningensplanen omfattar samtliga fastigheter för Hammaren (1, 2 och 3) men gäller enbart kvar för hammaren 1 och 2. Miljö- och byggnämnden antog det upprättade förslaget till upphävande av tomtindelningensplanen för Hammaren 3 1997-10-17. Hammaren ligger i den västra delen av Osby, i västra industriområdet.

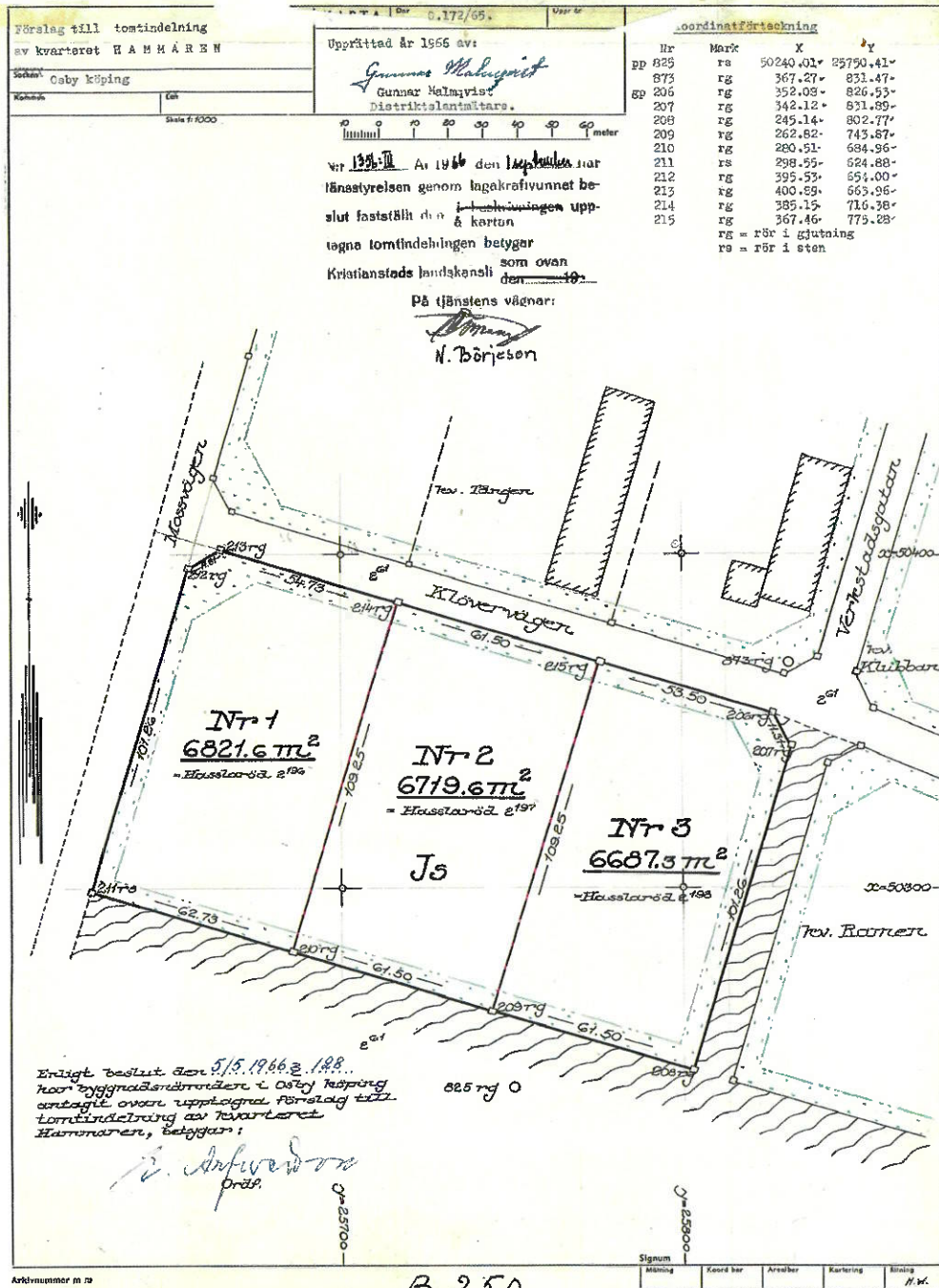
#### **Planförfarande**

Planförslaget handläggs med ändring av detaljplan genom förenklat ändringsförfarande (5 kap. 38c § PBL). Beslut om att påbörja uppdraget togs genom delegation den dagen förfrågan om upphävande av tomtindelningen inkom till kommunen (2018-08-29).

Förslaget sänds sedan ut till en begränsad sakägarkrets, det vill säga sakägare inom och runt planområdet samt till berörda myndigheter. Varken samrådstid eller samrådets utförande är reglerat i lag utan kan anpassas utifrån ärendet (5 kap. 11, 38c § PBL).

Inkomna synpunkter sammanställs i samrådsredogörelsen.

# INLEDNING



Tomtindelningsplanen för Hammaren 1, 2 och 3.

## Bakgrund

En begäran om att få göra en fastighetsreglering (avstyckning) har inkommit till Lantmäteriet för Hammaren 1.

Dock gäller en tomtindelningsplan fortfarande kvar och behöver därför upphävas för att avstyckningen ska vara möjlig.



## **Syfte**

Syftet med ändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Hammaren 1 och 2 i sin helhet. Detta behöver göras för att ge möjlighet till en avstyckning inom Hammaren 1. När arbetet utförs upphävs tomtindelningen även för Hammaren 2

## **Planfakta**

Fastigheten Hammaren 1 ligger i anslutning till Mossvägen är ca 6880 kvadratmeter stor. Tomtindelningen som upphävs (men enbart gäller för Hammaren 1 och 2 idag) anges 1163K-B250 och vann laga kraft 1966-09-01. Miljö- och byggnämnden beslutade 1997-10-09 att upphäva tomtindelningensplanen för Hammaren 3. Del av tomtindelningen gäller därför kvar för Hammaren 1 och 2.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplaner**

Enligt Osbys översiktsplan (antagen 2010-11-29) pekas området ut som befintlig industri där tomtindelningsplanen gäller. Den fördjupade översiktsplanen för Osby tätort är del i översiktsplanen. Se nästa sida för den fördjupade översiktsplanen över Osby tätort.

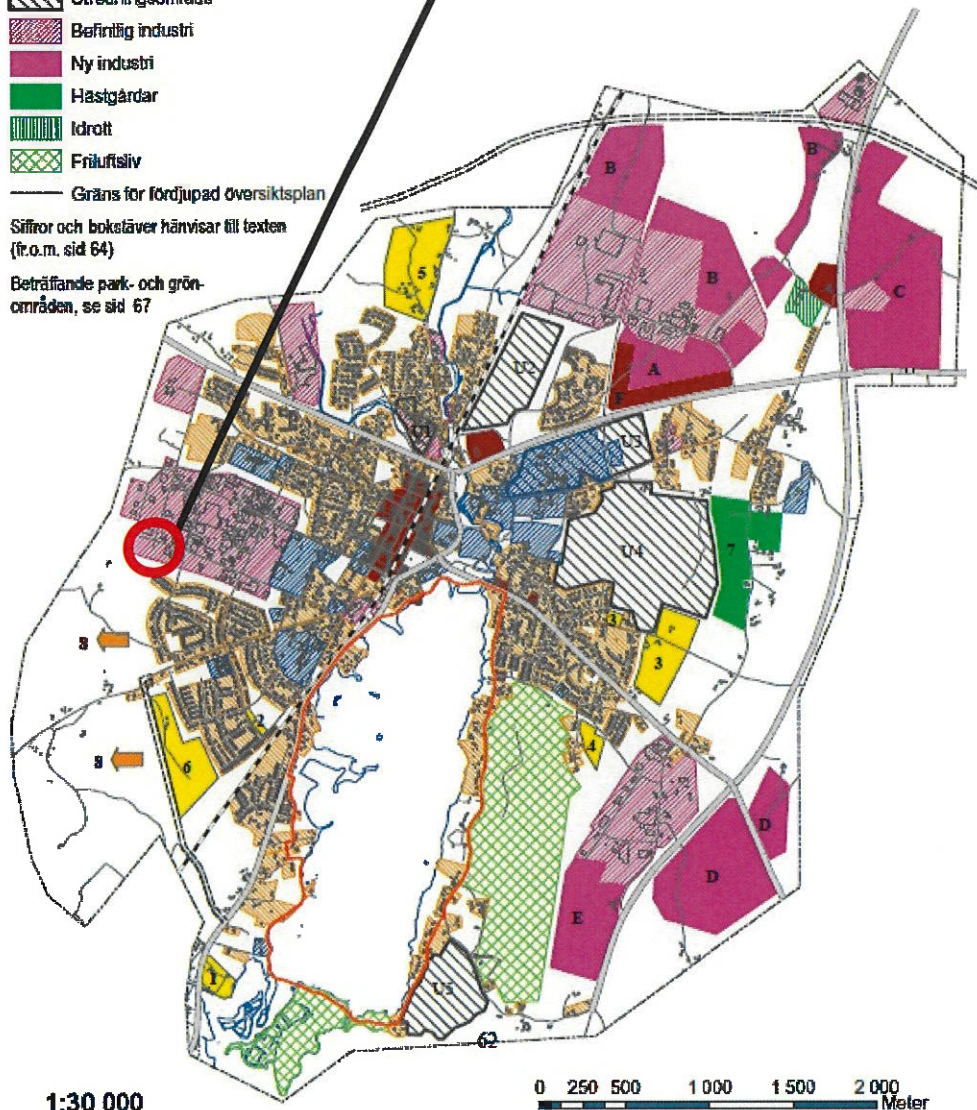
## Fördjupad översiktsplan Osby

-  Gång-cykel väg Osbysjön runt
-  Framtida viktig väg
-  Handel - centrum
-  Allmänna byggnader
-  Befintliga bostäder
-  Nya bostäder
-  Bostäder utveckling
-  Utredningsområde
-  Befintlig industri
-  Ny industri
-  Hästgårdar
-  Idrott
-  Friluftsliv
-  Gräns för fördjupad översiktsplan

Siffror och bokstäver hänvisar till texten (fr.o.m. sid 64)

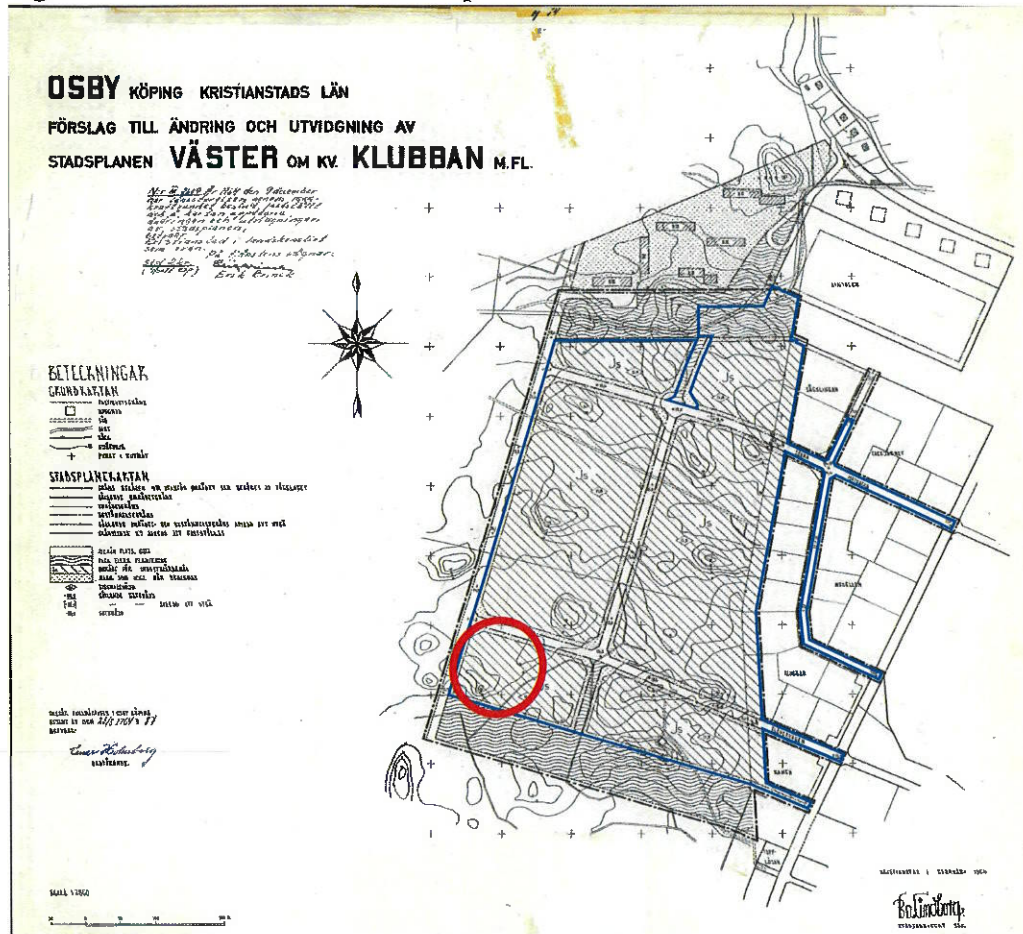
Beträffande park- och grönområden, se sid 67

*Planområdet med den aktuella fastigheten som tomtindelningen berör, ungefärligt utmarkerat med röd ring. Området är utmarkerat som befintlig industri.*



## Detaljplaner

Planområdet är tidigare planlagt och berör en gällande stadsplan som vann laga kraft 1964-12-09. Marken är planerade för industriändamål.



Stadsplanen som gäller för det utpekade området. Platsen där tomtindelingsplanen ska upphävas är markerad med röd ring.

### Samband med andra projekt

Inga andra projekt bedöms ha betydande inverkan på tomtindelningens upphävande.

### Riksintressen och förordnanden

Inom planområdet finns inga riksintressen eller strandskydd.

### BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Den miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan medföra ska alltid bedömas. 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 har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och ändring av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ingen ny byggrätt ges utan enbart ett upphävande av befintlig tomtindelning gör vilket inte påverkar miljön.

## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Mark och vegetation/vatten**

Fastigheterna som tomtindelningen omfattar utgörs av lättare industribyggnader. Marken och miljön ändras inte utan fortsätter att hanteras enligt gällande stadsplan. Gällande stadsplans påverkan på miljön har redan prövats.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta består platsen av fyllnadsmassor och morän. De geotekniska förhållandena bedöms inte påverka upphävande av tomtindelningen för att en fastighetsreglering ska vara möjlig.

### **Historik och befintlig bebyggelse**

För närvarande finns enbart industribyggnader belägna inom området. Inga historiska byggnader förekommer.

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Inga bevakningsobjekt i form av bytomter/gårdstomt eller andra kulturhistoriska lämningar kommer påverkas av att tomtindelningen upphävs.

### **Teknisk försörjning**

Den tekniska försörjningen till området består i vatten, avlopp, el, tele och sedvanlig infrastruktur.

## Genomförande

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### **Genomförandetid**

Tomtindelningen kommer upphävas i sin helhet varför ingen genomförandetid finns.

#### **Tidplan**

Upphävandet av tomtindelningen bedöms vara klart i oktober/november 2018.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### **Fastighetsbildning**

En avstyckning behöver göras inom Hammaren 1, därav upphävande av tomtindelningen.

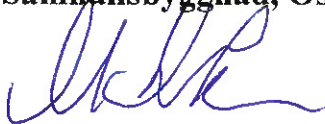
Ansökan om avstyckning skickas till Lantmäteriet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Planekonomi**

Kostnaden för upphävande av tomtindelningen kommer debiteras sökande enligt plan- och bygglovtaxan 2018.

### **Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2018-10-29**



Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef



Kettil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA





## Upphävande av tomtindelning för Hammaren 1 och 2

Osby, Osby kommun, Skåne län

---

Förslag till upphävande av tomtindelning för Hammaren 1 och 2 har varit på ett andra samråd under perioden 22:e oktober till den 29:e oktober.

Förslaget har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådet har förslaget funnits tillgängligt på

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- Kommunens hemsida [www.osby.se](http://www.osby.se)

Trafikverkets och Länsstyrelsens yttranden är återgivna i sin helhet. Övriga yttranden har **sammanfattats** för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns att tillgå på samhällsbyggnad, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

### STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Trafikverket, 2018-10-23  
Länsstyrelsen, 2018-10-29  
Lantmäteriet, 2018-10-30

utan synpunkter  
utan synpunkter  
utan synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2018-10-23 följande:

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med ändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Ramen 2.

Trafikverket har inga synpunkter.

*Kommentar: Ingen*

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2018-10-29 följande:

**Redogörelse för ärendet**

Syftet med ändring av detaljplan är att i sin helhet upphäva tomtindelning på fastigheten Hammaren 1.

**Länsstyrelsens bedömning**

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

*Kommentar: Ingen*

**Lantmäteriet** meddelar i yttrande 2018-10-30 följande:

Lantmäteriet har inget att erinra ur fastighetsbildningssynpunkt.

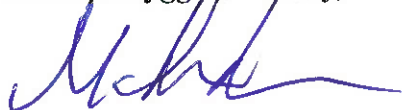
*Kommentar: Ingen*

**SAMMANFATTNING**

Synpunkterna har ovan bemötts separat. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i handlingarna.

- *Inget*

**Samhällsbyggnad i Osby, 2018-10-29**



Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef



Kettil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA



7

Samhällsbyggnad  
Anders Edwall  
0479-52 81 23  
anders.edwall@osby.se

## **Samlokalisering drift och fastighet**

Dnr KS/2018:782 299

### **Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott**

Samhällsbyggnad föreslår samhällsbyggnadsutskottet att besluta att föreslå kommunstyrelsen uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja och genomföra projektering av en samlokalisering av drift och fastighetsenhetens lokaler

Kommunstyrelsen avsätter 500 000 kr till projektering av en samlokalisering, vilket räknas in i den totala projektbudgeten

### **Sammanfattning av ärendet**

Driftenheten är idag lokaliserad på Forsgatan i Osby och inrymmer ca 10-13 anställda med säsonganställda. Lokalerna är i stort behov av underhåll och en underhållsplan för att reinvestera i lokalerna har tagits fram för att bygg om och bygga till lokalerna.

Under 2018 beslutades att fastighetsförvaltningen ska återgå till kommunal drift. Det innebär att från 2019-01-01 överförs sju fastighetstekniker från Osbybostäder till Osby kommun samt en fastighetsförvaltare.

För att göra de samordningsvinster som är inräknade i beslutet, där gränser ska suddas ut genom att skapa en teknisk enhet som ska sköta gata, park, fastigheter och byggnader inom Osby kommun krävs en samlokalisering av lokaler för personalen.

Förrådet på Forsgatan är som tidigare beskrivet i stort behov av underhåll, samt att när fastighetsteknikerna tillkommer räcker inte byggnaderna eller fastigheten till längre.

### **Finansiering**

Finansiering sker genom omdisponering eller tillförsel av investeringsmedel.

### **Beslutsunderlag**

Situationsplan  
Planritning

## Ärende

Diskussioner har skett med Richardssons bygg som äger fastigheten mittemot befintlig driftenhet. Rickardssons är inte intresserade av att sälja och därmed är det inte möjligt att fortsätta bedriva verksamheten på Forsgatan.

Förslaget är att maskinhallen som sommarn 2019 inte längre används av naturbruksskolan skulle vara en synnerligen lämplig lokal med mindre ombyggnationer och tillbyggnationer.

Platsen är ytterst lämplig då den ligger avskild, det finns även möjlighet för SBVT att flytta med och lokalisera sig inom samma fastighet, då synergier med SBVT upplevs som positiva.

Bifogat i handlingarna finns skissförslag på en möjlig lösning. Skisserna är det som ska projekteras och en totalkostnad för en samlokalisering ska framtagas för vidare beslut i ärendet.

Total kostnad för projektet bedöms i dagsläget till 8 000 000 SEK.

Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall  
Fastighetschef

*Beslutet skickas till*





ISBUTILL

Arb. fordon  
Driften

Personal  
Parkering

Naturbruksgymnasium  
Nya  
Portar

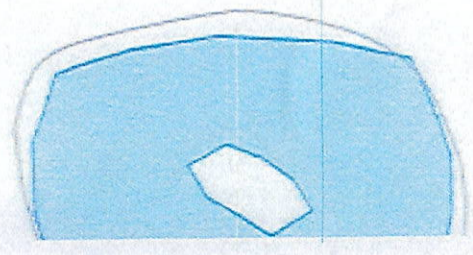
Ny hall  
40x80 m

Prästvägen

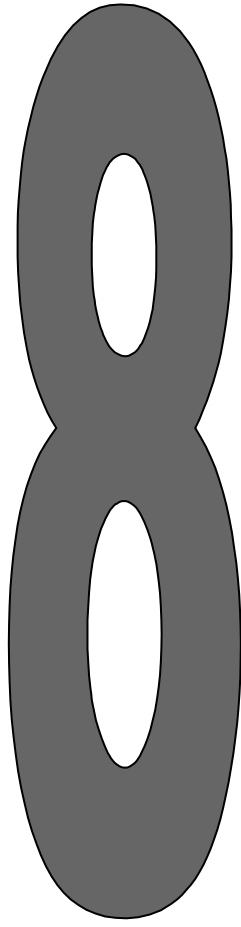
Prästvägen

Rivas

Grassplan  
SÅ/Grassplan 20x20x8







Samhällsbyggnad  
Anders Edwall  
0479-52 81 23  
anders.edwall@osby.se

## **Nybyggnad av grundskola i Lönsboda**

Dnr KS/2018:781 291

### **Samhällsbyggnad förslag till Samhällsbyggnadsutskott**

Samhällsbyggnad föreslår samhällsbyggnadsutskottet att besluta att föreslå kommunstyrelsen uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja och genomföra projektering av en ny grundskola i Lönsboda som ska ersätta befintliga Örkenedskolan.

Kommunstyrelsen avsätter 2 400 000 kr till projektering av en ny grundskola, vilket räknas in i den totala projektbudgeten

### **Sammanfattning av ärendet**

Den befintliga Örkenedskolan vilket är en f-9 skola är idag utspridd över ett stort område och lågdelarna av skolan är uttjänt. Den tekniska livslängden på byggnaderna har passerats och bland annat följande skador / problem finns:

- Ventilationsproblem
- Värmeproblem under sommaren
- Problem med kyla på vintern
- Fuktproblem
- Inomhusmiljön skapar arbetsmiljöproblem.

De befintliga byggnaderna är inte energieffektiva och uppvärmning sker via en oljepanna, det betyder att uppskattningsvis kommer driftkostnaderna vid uppförande av en ny grundskola att drastiskt minska.

När den nya förskolan står färdig 2020, flyttas den befintliga matsalen och det finns stora fördelar med att då omvandla de södra delarna av skolområdet till annan användning.

En projektering förslås därmed göras för att utröna en utformning och placering av en ny grundskola, där en kostnadskalkyl med +/- 5 % presenteras för vidare beslut.

### **Finansiering**

Finansiering sker genom omdisponering eller tillförsel av investeringsmedel.

Mathias Karlsson  
Samhällsbyggnadschef

Anders Edwall  
Fastighetschef

*Beslutet skickas till*

Kommunstyrelsen

Fastighetschef

Barn och Skola