

## Detaljplan för Gamleby 41 och 42, del av Osby 181:5 samt del av Gamleby 3

Osby, Osby kommun, Skåne län

---

Förslag till detaljplan har varit på granskning under perioden 2023-03-21 – 2023-04-06 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2023-02-22.

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
- 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, 2023-03-30	ingen erinran
Lantmäterimyndigheten, 2023-03-23	<b>synpunkter</b>
Trafikverket, 2023-04-04	ingen erinran

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2023-04-27	<b>synpunkter</b>
E.ON, 2023-03-29	ingen erinran
Räddningstjänsten, 2023-03-22	ingen erinran
Tele2, 2023-03-22	ingen erinran
Skanova, 2023-03-23	ingen erinran

### PRIVATPERSONER

Privatperson, 2023-04-06	<b>synpunkter</b>
--------------------------	-------------------

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2023-03-30 följande:

### Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostadsändamål. Del av Gärdesvägen prövas som kvartersmark istället för allmän plats. Ett närliggande parkeringsområde tas med i planområdet för att anpassa bygggrätten för ett garage till rådande förhållanden. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

### Länsstyrelsens bedömning

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

*Kommentar: Noteras.*

**Lantmäterimyndigheten** meddelar i yttrande 2023-03-23 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-20) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### **Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsbestämmelser?**

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

### **Stängselkrav / utfartsförbud / annan utgång endast tillåtet mot allmänna platser**

I planen finns det angivet att en bestämmelse med stängselkrav / utfartsförbud / annan utgång ska finnas mellan två områden där inget av dessa är allmän plats. Det finns ingen möjlighet i PBL att införa de aktuella reglerna i andra situationer än mot en eller flera allmänna platser, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Delar av planen som bör förbättras

### **Redovisning av hur befintliga planer påverkas**

I planbeskrivningen finns på sidan 5 och 6 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

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.)*

### **Byt rubrik över texten om 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 med mera" 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, framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

### **Byggnadshöjd bör helst inte användas**

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används (Marken får endast förses med garage och carport med en högsta tillåten byggnadshöjd på 2.5 meter). Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

#### *Kommentar:*

*Den sekundära egenskapsgränsen utgår och ersätts av en vanlig egenskapsgräns i samband med att planförslaget revideras och skickas ut på en förnyad granskning.*

*Planförslaget revideras bland annat genom att del av Gärdesvägen utgår ur planförslaget, undantaget en mindre del av gatan som kvarstår i planförslaget och planläggs som allmän plats - Gata. Därmed kvarstår bestämmelsen om utfartsförbud då den hamnar i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark i det reviderade planförslaget.*

*Planbeskrivningen uppdateras kring hur gällande detaljplaner påverkas av planförslaget.*

*Kommunen använder den senaste versionen av Focus Detaljplan som följer Boverkets rekommendationer och bestämmelsekatalog. Kommunen ändrar inget utifrån ett program som ska följa Boverket modell.*

*I detta fall har byggnadshöjd bedömts lämpligt att använda för att reglera höjden på carports/garage. Detta eftersom det är den typen av höjdregering som anges för garage och dylikt i angränsande detaljplaner i bostadsområdet. En enhetlig form av höjdregering bedöms bidra till en mer överskådlig planläggning för bostadsområdet som helhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd för carports/garage ändras emellertid från 2,5 meter till 3 meter inför den förnyade granskningen.*

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2023-04-04 följande:

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostadsändamål och ändrad användning av mark.

Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

*Kommentar: Noteras.*

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

**Miljö- och byggnämnden** meddelar i yttrande 2023-02-03 följande:

- Exploateringsgrad bör läggas till i planen.
- Mark som i planförslaget endast får förses med garage/carport bör kompletteras så att den även omfattar parkeringsplatser.
- Utfartsförbud inom kvartersmark tas bort.
- Befintlig mindre byggnad i västra delen av planområdet blir i planförslaget planstridig då den är placerad på mark som inte får förses med byggnad.
- Vid exploatering med en- och tvåbostadshus får vissa bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen såsom friggebodar och attefallsbyggnader uppföras i strid mot detaljplanen. Det innebär att dessa byggnader även får placeras på mark som i planförslaget inte får förses med byggnad.
- Del av Gärdesvägen som i planförslaget är utlagd som kvartersmark föreslås kvarstå som allmän plats.

*Kommentar:*

*Plankartan kompletteras med en bestämmelse om exploateringsgrad (e1) - Största byggnadsarea är 45% av ytan inom egenskapsområdet.*

*Bestämmelseformuleringen för korsmark kompletteras så att den omfattar parkering, utöver carport/garage.*

*Planbeskrivningen uppdateras med en skrivning om att den mindre byggnad som är placerad på mark som i planförslaget inte får förses med byggnad och som därför blir planstridig bör flyttas.*

*Planförslaget förändras genom att del av Gärdesvägen som tidigare ingått i planområdet och föreslagits som kvartersmark med bostadsändamål utgår. Detta innebär att den äldre detaljplanen fortsätter att gälla för Gärdesvägen, och att den förblir planlagd som allmän plats Gata. Motivet till ändringen är att det bedöms lämpligt att gatan förblir allmän platsmark med kommunen som huvudman då det är en viktig tillfart till bostadsområdet som kommunen fortsatt bör ha rådighet över.*

*En mindre del av Gärdesvägen ingår emellertid och föreslås som allmän plats Gata i aktuell detaljplan, varpå utfartsförbudet fortsatt föreslås gälla mot Gärdesvägen.*

**E.ON** meddelar i yttrande 2023-03-29 följande:

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

E.ON noterar och är tacksamma över att våra synpunkter från samrådet har tagits i beaktande i både plankarta och planbeskrivningen.

*Kommentar: Noteras.*

**Tele2** meddelar i yttrande 2023-03-22 följande:

Tele2 har ingen kanalisation inom området. Med andra ord inget att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

**Skanova (Telia company) AB** meddelar i yttrande 2023-03-23 följande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Noteras.*

**Räddningstjänsten** meddelar i yttrande 2023-03-22 följande:

Räddningstjänsten hade inget att erinra i samrådsskedet och heller inte nu i granskningsskedet.

*Kommentar: Noteras.*

## PRIVATPERSONER

**Privatperson** meddelar i yttrande 2023-04-06 följande:

Jag anser inte att mina förslag under samrådstiden har bemötts på ett för mig godtagbart sätt vidhåller jag att följande bör tas in i förslaget för ändringar i detaljplanen.

## Granskningsutlåtande 1 Granskning

1. Antal våningsplan ska vara samma som i övriga området. Det är helt omotiverat att för denna lilla enklav medge byggande i två plan.
2. Högsta tillåtna byggnadshöjden ska vara samma som i övriga området. Det är helt omotiverat att för denna lilla enklav medge nockhöjd på 8 m när alla byggnader i området är uppförda i ett plan med i vissa fall inredningsbar vind.
3. Möjlighet att inreda vind bör läggas till som planbestämmelse.
4. Reglering av hur stor del av marken som får bebyggas saknas. Det är av stor vikt att området även i framtiden har kvar sin karaktär med likartad exploateringsgrad i alla kvarter.
5. Utfartsförbud mot Gärdesvägen ska behållas som det är idag, efterlevnaden av detta förbud har dock varit bristfälligt under tiden förskoleverksamheten bedrivits på platsen. Man har redan idag tillräckliga problem med biltrafik på de smala vägarna. Gärdesvägen utgör utfart från den stora parkeringen väster om planområdet, att medge utfart skapar onödiga trafikrisker. Boende i området försöker lösa trafikproblemet genom att flytta ut postlådor och sopkärl till centrala uppställningsplatser, då bör inte kommunen sabotera detta arbete genom att tillåta utfart på den trånga gatan. Det finns inget behov av att köra bil ända fram till den framtida tomtplatsen. Alla andra i området utnyttjar de samlade parkeringsplatser som finns och det tillkommer dessutom möjlighet att bygga fler parkeringsplatser med den nya planen.
6. Förbud mot fastbränsleeldning bör övervägas. Småskalig vedeldning orsakar redan problem med luftkvaliteten i området. Området ligger inom räckhåll för fjärrvärmenätet.

### *Kommentar:*

1. *Se kommentar i samrådsredogörelsen daterad 2023-03-20*
2. *Se kommentar i samrådsredogörelsen daterad 2023-03-20*
3. *Se kommentar i samrådsredogörelsen daterad 2023-03-20*
4. *En bestämmelse om exploateringsgrad ( $e_1$ ) läggs till i plankartan som anger att största byggnadsarea är 45% av ytan inom egenskapsområdet.*
5. *En reglering om utfartsförbud mot delar av Gärdesvägen infördes i det förslag som skickades ut på en första granskning. Planförslaget kommer att skickas ut på en förnyad granskning pga. att del av Gärdesvägen utgår från planförslaget. Detta då Gärdesvägen föreslås att fortsatt vara planlagd som allmän plats istället för kvartermark som i tidigare förslag. Utfartsförbudet bibehålls dock längs samma sträckning mot Gärdesvägen som det var under första granskningen.*
6. *Se kommentar i samrådsredogörelsen daterad 2023-03-20*

### EFTER FÖRSTA GRANSKNINGSSKEDET HAR FÖLJANDE REVIDERINGAR GJORTS:

- Del av Gärdesvägen utgår från planområdet vilket innebär att den fortsätter vara planlagd som allmän plats - Gata med stöd av underliggande detaljplan
- En mindre del av Gärdesvägen kvarstår i planförslaget och föreslås som allmän plats – Gata
- Planområdet utökas med en mindre yta i söder för att möjliggöra tillfart via parkeringsområdet där det tidigare fanns utfartsförbud i äldre detaljplan
- En bestämmelse om exploateringsgrad ( $e_1$ ) införs
- Parkering tillåts på korsmark utöver carports/garage
- Högsta byggnadshöjd för carports/garage ändras från 2,5 meter till 3 meter

Granskningsutlåtande 1  
Granskning

- Ett avsnitt med motiv till detaljplanens regleringar tillkommer i planbeskrivningen
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning

**Samhällsbyggnad i Osby, 2023-05-16**

Jan Karlsson  
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson  
Planarkitekt