



OSBY
KOMMUN

Planbeskrivning
Laga krafthandling

Detaljplan för Bastuban 1 och Marklunda 13:2

Antagen av kommunfullmäktige 2026-02-16 § 17

LAGA KRAFT 2026-03-20

SBN-2024-00303

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

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

Upplysningar om planförslaget lämnas av Sofie Kling Mathiasson
Telefon: 0709 318 064
sofie.klingmathiasson@osby.se



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

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Granskningsutlåtande

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivning 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

I nordöstra delen av Osby tätort, i Marklunda, ligger fastigheterna Bastuban 1 och Marklunda 13:2. Regleringar i gällande detaljplan begränsar möjligheter för tillbyggnad som fastighetsägaren önskar göra, samtidigt som delar av privatägd mark är planlagd som allmän plats. Fastighetsägaren har ansökt hos kommunen om att ta fram en ny detaljplan för att skapa bättre förutsättningar att nyttja marken. Positivt planbesked är lämnat av kommunen.

INLEDNING

Bakgrund

Under 2024 har ägaren av rubricerade fastigheter sökt bygglov för en tillbyggnad av bostadshuset som ligger på fastigheten Bastuban 1. Eftersom gällande detaljplan anger prickmark för stora delar av marken där bostadshuset ligger behöver en ny detaljplan tas fram för att befintlig bebyggelse ska överensstämja med planen samt för att möjliggöra tillbyggnad. För fastigheten Marklunda 13:2 anger gällande stadsplan park, plantering. För att fastighetsägaren ska kunna nyttja sin mark för bostadsändamål krävs att en ny detaljplan tas fram för att ändra markanvändningen för aktuell del.

Fastighetsägaren inkom med ansökan om planbesked för en ny detaljplan 2024-09-05.

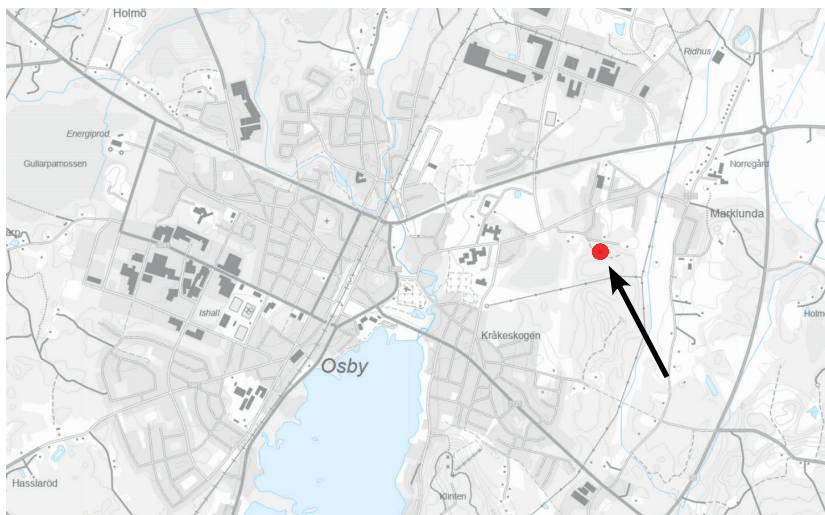
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2024-09-26 att lämna positivt planbesked samt att teckna planavtal med sökanden.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål, samt anpassa bygggrätten så att befintlig bebyggelse blir planenlig.

Planfakta

Planområdet ligger i nordöstra delen av Osby tätort, i Marklunda, i anslutning till Musikvägen.



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet.

Planområdet har en areal på ca 4800 m².

Planområdet består av fastigheten Bastuban 1 och Marklunda 13:2, som är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I Osby kommuns översiktsplan (laga kraft 2024-07-02) pekas del av området (Bastuban 1) ut som mångfunktionell bebyggelse. Östra delen av området (Marklunda 13:2) pekas ut som grönområde och park.

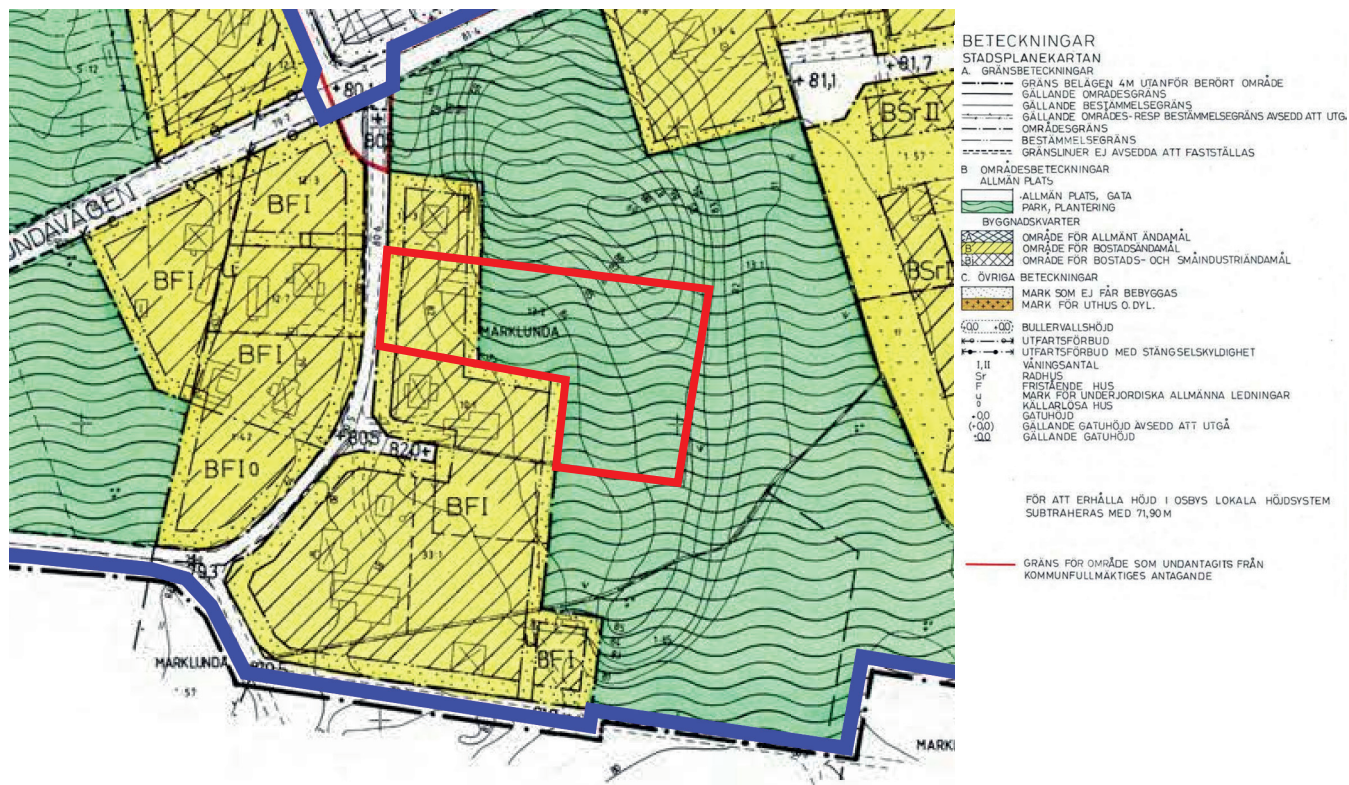
Att skapa förutsättningar för bostadsändamål bedöms vara förenligt med översiktsplanen vad gäller fastigheten Bastuban 1, men avviker från översiktsplanen vad gäller fastigheten Marklunda 13:2.

Gällande detaljplaner

För aktuellt område gäller detaljplanen *Förslag till utvidgning av stadsplanen för MARKLUNDA 13:1 m.fl. fastigheter*, fastställd 1979-07-27.

För aktuellt planområde anges:

- Allmän plats (Park, plantering) för del av planområdet (Marklunda 13:2).
- Bostadsändamål, fristående huvudbyggnader, en våning (BFI), högst en fjärdedel får bebyggas, högsta höjd 4,4 meter, för del av planområdet (Bastuban 1).



Figur 2. Utdrag från gällande detaljplan, fastställd 1979-07-29. Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

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

Tomtindelning/Fastighetsplan

Planområdet berörs inte av någon gällande tomtindelning eller fastighetsplan.

Grönstrukturplan

Planområdet är inte utpekad i kommunens grönstrukturplan.

Riksintressen och förordnanden

Planförslaget berörs inte några riksintressen eller strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och därmed att ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består jordlagren av morän för området.



Figur 3. Utdrag från SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med röd linje.

Historik och befintlig bebyggelse

Ingen kulturhistorisk bebyggelse förekommer i området. Området består uteslutande av villor.

Kulturmiljö och fornlämningar

I Riksantikvarieämbetets tjänst *Fornsök* finns det inga utpekade fornlämningar eller andra kulturhistorisk lämningar inom planområdet.

Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelse och stadsbild

Området ligger i ett bostadsområde omgivet av villabebyggelse. Öster om planområdet finns ett grönområde.

Marknivåerna varierar ganska stort inom planområdet i öst-västlig riktning. Marken i västra delen av området ligger på en marknivå på ca 81 meter över havet och i östra delen ca 87 meter över havet.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker från Musikvägen.
Bilparkering löses inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till vatten-, spill och dagvattennätet. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Dagvatten

Dagvatten från området tas omhand via kommunens ledningsnät.

El, fiber, uppvärmning

Fastigheten är ansluten med el och fiber.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom planområdet och sker genom avfallsbolaget ÖGRAB.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller.

Enligt denna bör inte den ekvivalenta ljudnivån (dBA) överstiga 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA ekvivalent vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet ligger inte i nära anslutning till några större trafikerade vägar och bedöms inte beröras av trafikbuller i sådan omfattning att riktvärden riskerar att överskridas.

Föroreningar

Planområdet berörs inte av några kända markföroreningar.

Översvämning och skyfall

Planområdet berörs inte av någon översvämningssrisk från Osbysjön eller annat vattendrag. Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns inga lågpunkter inom eller i anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller natur. Idag finns miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer varken positivt eller negativt då den förändring planförslaget medför i huvudsak innebär ändrad markanvändning från park, plantering till bostadsändamål för en begränsad yta på cirka 4800 kvadratmeter. Risker för den ekologiska statusen för ytvatten förekommer i huvudsak på grund av morfologiska förändringar och försurning till följd av skogsbruk och atmosfärisk deposition.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen hanteras med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) med anledning av att planförslaget i delar avviker från översiktsplanen.

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen under 2025.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman och ansvarig för utbyggnad av allmän plats (gator, park- och naturmark m.m.). Det ingår emellertid inte någon allmän plats i aktuellt planförslag.

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften och utbyggnaden av VA görs av driftsbolaget SBVT. Anslutningsavgift för VA tas ut om det blir aktuellt.

Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Det är fastighetsägaren som ansöker om lantmäteriförrättning och står för dess kostnader. Syftet med en lantmäteriförrättning är att skapa, alternativt ändra en fastighets utbredning.

Marklunda 13:2 är en avsöndring och gränsen är justerad i samråd med DRK-ajourhållning. Parterna är överens om att planlinjen ska följa fastighetsgräns i DRK.

Fastighetsbildning kan komma att göras i form av en sammanslagning mellan Bastuban 1 och Marklunda 13:2. Ifall fastighetsbildning sker så att en ny bostadsfastighet bildas, exempelvis i östra delen av planområdet, behöver angöring till fastigheten lösas. Det finns en befintlig rättighet i form av ett vägservitut (akt.nr 1163-341.1) som belastar fastigheten Bastuban 1 till förmån för Marklunda 13:2. Servitutet bedöms vara lämpligt att ha kvar för att säkerställa åtkomst till gatunätet vid eventuellt byte av fastighetsägare eller dylikt i framtiden. Är det så att man istället gör en sammanslagning av fastigheterna Bastuban 1 och Marklunda 13:2 bedöms det inte finnas något behov av att ha kvar vägservitutet.

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 lantmäteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen. Det bedöms inte som aktuellt att en sådan ledningsrätt behöver skapas inom planområdet i nuläget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren står för kostnaden för planarbetet vilket regleras i ett planavtal

som tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren.
Framtida lagfarna ägare står för alla eventuella uppkomna kostnader i samband med exempelvis anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Markradonmätning har utförts och redovisas i Osby kommuns geografiska informationssystem. Undersökningen visar på att planområdet är beläget där radonhalten ligger på 10-25 kBq/m³.

Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon. Inga tekniska lösningar regleras i planhandlingarna.

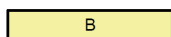
För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas en lista på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av kvartersmark

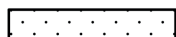
Användningsbestämmelser



Bostäder

Motiv: Bostadsändamål anges för att uppfylla syftet med detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Möjligheten att bebygga marken begränsas i väster för att säkerställa en förgårdsmark på 6 meter från Musikvägen. Detta ur trafiksäkerhetssynpunkt.

h₁ Högsta nockhöjd är 8 meter.

Motiv: Höjden på bebyggelsen regleras för att säkerställa en för bostadsområdet lämplig höjd.

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller mot fastighetsgräns mellan Bastuban 1 och Marklunda 13:2. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan bebyggelse inom området och grannfastigheter samt angränsande allmän plats. Befintlig bebyggelse på Bastuban 1 ligger närmre än 4 meter från fastighetsgränsen mot Marklunda 13:2, därför undantas regleringen om placering mot denna gräns.

p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan bebyggelse inom området och grannfastigheter samt angränsande allmän plats.

e₁ Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Avsikten är att säkerställa en för området lämplig utnyttjandegrad.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2026-03-20

Tomislav Kljucovic
Tf. Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA