



OSBY
KOMMUN

Planbeskrivning
Laga krafthandling

Detaljplan för Höken 10

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2026-03-26 § 35

LAGA KRAFT 2026-04-23

SBN-2024-00301

Osby tätort
Osby kommun
Skåne län



Planområdets ungefärliga avgränsning.

Samhällsbyggnad
Osby kommun
283 80 Osby

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



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

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

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 ska kunna genomföras.

SAMMANFATTNING

I sydöstra delen av Osby tätort ligger fastigheten Höken 10, i anslutning till Eriksgatan. Området har senast använts för förskoleverksamhet, men förskolebyggnaden har flyttats och marken har iordningsställts då förskolan inte längre är kvar. En ny detaljplan tas fram för att pröva bostadsändamål för området eftersom gällande detaljplan endast medger allmänt ändamål.

INLEDNING

Bakgrund

Osby kommun äger fastigheten Höken 10, där förskolan Äventyrsgården tidigare haft sin verksamhet. I samband med beslut om förskoleverksamhetens flytt har diskussioner förts om vad den aktuella marken ska användas till i framtiden. Området ligger i ett villaområde och bostadsändamål har bedömts vara en lämplig användning att pröva på platsen. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål för området, vilket medför att en ny detaljplan behöver tas fram för att pröva bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbete med en ny detaljplan 2024-09-26.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål.

Planfakta

Planområdet ligger i sydöstra delen av Osby tätort, öster om Osbysjön längs Eriksgatan. Området har senast använts för förskoleverksamhet, men under framtagandet av förslag till detaljplan har marken iordningsställts då förskolan flyttat.

Planområdet har en areal på cirka 4200 m².

Planområdet består av fastigheten Höken 10, som ägs av Osby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

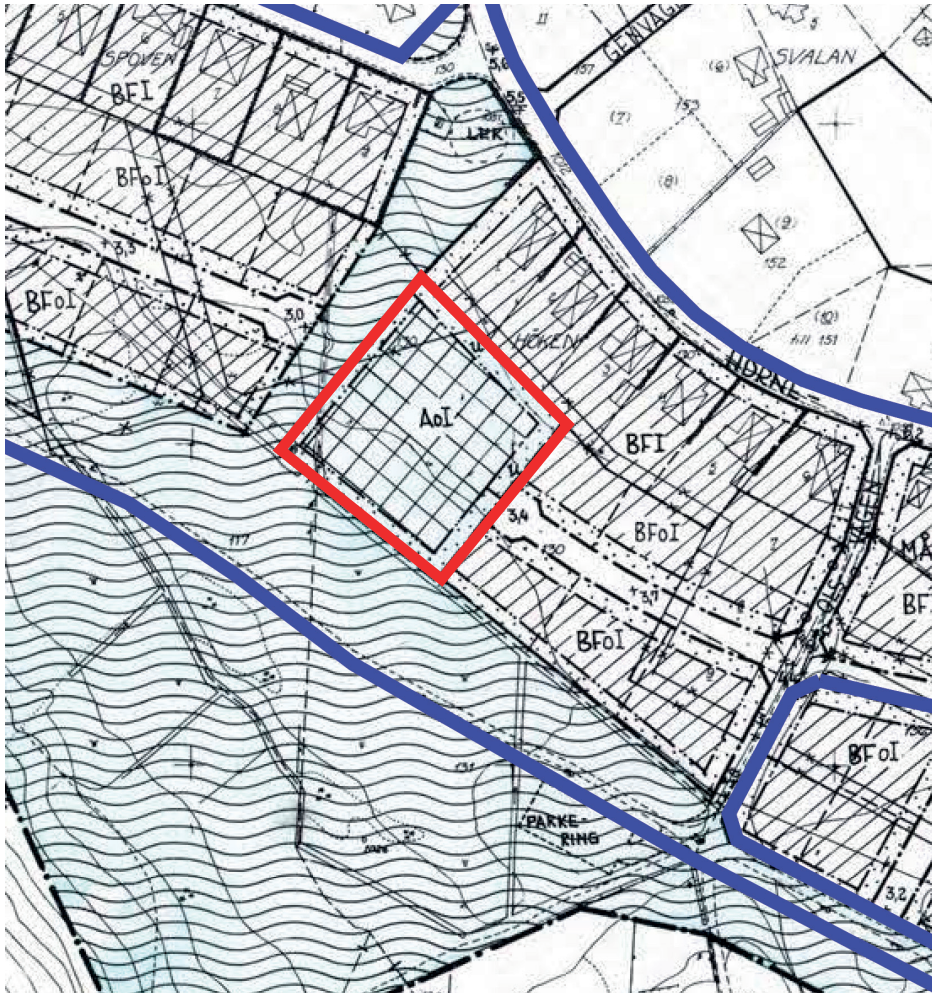
I Osby kommuns översiktsplan (laga kraft 2024-07-02) pekas området ut för mångfunktionell bebyggelse, pågående användning. Mångfunktionell bebyggelse är områden med tätortsmässig karaktär och bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller verksamheter som är förenliga med bostäder.

Att skapa förutsättningar för bostadsändamål inom planområdet bedöms vara förenligt med översiktsplanens övergripande mål och strategier.

Gällande detaljplaner

För aktuellt område gäller stadsplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Hörneledsområdet*, fastställd 1977-05-31.

För aktuellt planområde anges allmänt ändamål. Bebyggelse får uppföras i ett våningsplan, och källare får inte finnas. Längs områdets norra och östra sida ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar.



Del av gällande stadsplan, fastställd 1977-05-31. 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 berör inte några riksintressen eller strandskydd.

BEHOVSBEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

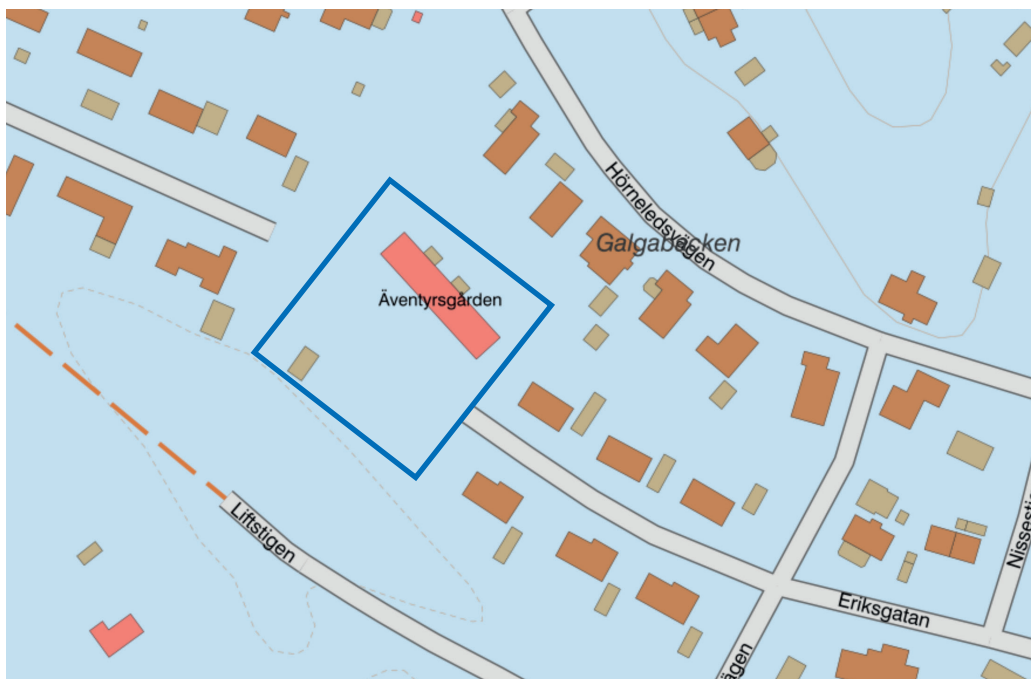
En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

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 och radon

Enligt SGUs jordartskarta består jordlagren av morän för området.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med blå linje. Blå färg är morän.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker via Eriksgatan, som ansluter till området från öster.

Historik och befintlig bebyggelse

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

Kulturmiljö och fornlämningar

I Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök finns det inga utpekade fornlämningar eller andra kulturhistoriska 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 och mindre villagator. Söder om planområdet finns naturområdet Klinten och Osbys skidbacke.

Planområdet har tidigare varit bebyggt med en modulbyggnad för förskoleverksamhet. Under planförslagets framtagande har byggnaden flyttats från området, och marken på Höken 10 står tom. Planområdet är flackt och ligger på cirka 76 meters nivå över havet.

Gator och trafik

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten från området tas omhand via kommunens ledningsnät.

Precis väster om planområdet (mellan Höken 10 och befintlig bostadsbebyggelse) finns ett låglänt naturstråk som sträcker sig genom villaområdet. Stråket har en funktion för dagvattenhanteringen i området, såsom fördröjning av dagvatten vid större regn och skyfall där en kulvert ligger. I direkt anslutning ligger även en dricksvattenledning, dock precis utanför planområdet.

El, fiber, uppvärmning

Fastigheten är ansluten med el, fiber och fjärrvärme.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom planområdet och sker i samråd med 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 vid uteplats eller 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet ligger ca 200 meter ifrån Kristianstadsvägen som är den närmsta större vägen. Mellan området och Kristianstadsvägen finns villabebyggelse som skärmar av mot trafikbullret. I närområdet finns endast mindre villagator med låga trafikflöden. Sammantaget bedöms planområdet inte beröras av trafikbuller i sådan utsträckning att riktvärden riskerar att överskridas.

Föroreningar

Planområdet berörs inte av några kända markföroreningar.

Översvämning och skyfall

Planområdet bedöms inte beröras av någon översvämningsrisk från Osbysjön eller annat vattendrag.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns en lågpunkt intill naturområdet i den södra utkanten av planområdet. Även naturstråket väster om planområdet utgörs av en lågpunkt och är en nergrävd kulvert. Prickmark förläggs runt planområdet och berör därför även de södra och västra utkanterna, där lågpunktsområdet är utmarkerat, för att byggnader inte ska få uppföras. Byggrätten minskas också utifrån vad som anges i den gällande stadsplanen.

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 planförslaget i huvudsak innebär ändrad användning från allmänt ändamål till bostadsändamål.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen hanteras med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen första halvåret av 2026.

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.). Detaljplanen omfattar emellertid inte någon allmän plats.

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften och utbyggnaden av VA görs av driftsbolaget SBVT. Anslutningsavgift för VA tas ut från eventuell framtida ägare.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Behovet av fastighetsbildning beror på vilken typ av bostäder som uppförs i området i framtiden. Om det exempelvis blir aktuellt med villa- eller radhustomter är det möjligt att stycka av fastigheten.

Det är framtida fastighetsägare som ansöker om lantmäteriförrättning och står för dess kostnader. Syftet med en lantmäteriförrättning 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 lantmäteriförrättning enligt reglerna i ledningsrättslagen.

I detaljplanen föreslås markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område i plankartan), för befintliga ledningar. Själva planbestämmelsen innebär per automatik inte en rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste förvärva rättigheten att utnyttja markreservatet. Detta görs vanligtvis genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen.

Vid kommande bygglovsärenden inom planområdet tillkommer en planavgift enligt gällande taxa.

Plankostnaderna och eventuella kostnader för utredningar till detaljplanen möts vid en försäljning av fastigheten. Framtida lagfarna ägare står för alla eventuella uppkomna kostnader i samband med exempelvis anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

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.

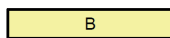
Bedömningen är att inga särskilda åtgärder krävs för denna nivå. Olika tekniska metoder finns att tillgå mot markradon om det önskas vid bygget, såsom radonslang. Inga tekniska lösningar regleras i planhandlingarna.

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 listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av kvartersmark

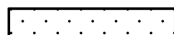
Användningsbestämmelser



Bostäder

Motiv: Användningen behövs i enlighet med syftet för detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Prickmark behövs för att reglera byggrätten mot omgivande fastigheter.

h₁

Högsta nockhöjd är 10 meter.

Motiv: Reglering av nockhöjden behövs för att säkerställa en för området lämplig höjd på bebyggelsen.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av ledningarna.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.

Motiv: Reglering av huvudbyggnaders placering behövs för att säkerställa lämpliga avstånd mot fastighetsgräns beroende på olika slags byggnadstyper.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med annan komplementbyggnad över gemensam gräns.

Motiv: Reglering av komplementbyggnaders placering behövs för att säkerställa lämpligt avstånd mellan komplementbyggnader och fastighetsgräns.

b₁

Källare får inte finnas.

Motiv: Källare bedöms olämpliga för området.

e₁

Största byggnadarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Reglering av byggrätten behövs för att säkerställa en för området lämplig exploateringsgrad med utrymme för utemiljö, parkering etc.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2026-04-23

Tomislav Kljucovic
Tf. Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA