2025-08-27

Detaljplan för del av Osby 181:5 och del av Norrskenet 4 (Skogshem)

Osby, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på samråd under perioden 2025-01-14 – 2025-02-04 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-12-19.

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

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Kommunens hemsida 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, 2025-02-04	**synpunkter**
Lantmäteriet, 2025-01-28	**synpunkter**
Trafikverket, 2025-01-28	**synpunkter**

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2025-01-27	**synpunkter**
E.ON, 2025-01-28	**synpunkter**
SBVT, 2025-01-25	**synpunkter**
Skanova (Telia Company), 2025-01-14	**synpunkter**
Tele2, 2024-11-12	**synpunkter**

PRIVATPERSONER, FÖRETAG, FÖRENINGAR MED FLERA

HNP Steel Service AB, 2025-01-29	**synpunkter**
MaxOn Sweden AB, 2025-01-29	**synpunkter**

Privatperson 1, 2025-01-28 & 2025-02-04	**synpunkter**
Privatperson 2, 2025, 01-29	inga synpunkter
Privatperson 3, 2025-02-03	**synpunkter**

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2025-02-04 följande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att pröva platsens lämplighet för etablering av handel, kontor och verksamheter.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

I Osby kommuns översiktsplan (antagen 2024-06-03, laga kraft 2024-07-02) är området utpekat som utvecklingsområde för verksamheter och industri. Kommunen har gjort bedömningen att gällande översiktsplan är aktuell

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Människors hälsa och/ eller säkerhet – verksamheter
Kommunen har kombinerat användningsbestämmelsen K med Z. Länsstyrelsen gör en bedömning utifrån vad detaljplanen möjliggör och vad kommunen kan tillåta genom bygglov. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning kring lämpligheten att kombinera dessa ändamål i en och samma byggrätt.

Ändamålet Z – verksamheter möjliggör lagring av farliga ämnen som inte är tillståndspliktiga. Dessa ämnen eller material som kan vara giftiga, frätande och hälsovådliga kan till exempel innebära häftiga brandförlopp. Ändamålet K innebär att hög persontäthet i form av till exempel vuxenutbildning möjliggörs. I bedömningen bör hänsyn tas till risker samt omgivningspåverkan. Om kommunens bedömning kommer fram till att samlokalisering inte är lämplig inom samma byggrätt bör kommunen arbeta vidare med exempelvis utformning, avstånd och riskreducerande åtgärder och preciseringar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning
Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande hälsa och säkerhet enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar: Planförslaget revideras genom att användningen Kontor (K) utgår från de delar av planområdet där den tidigare kombinerats med användningen Verksamheter (Z). Kontor anges endast i kombination med Handel (H) i granskningshandlingen.

Lantmäteriet meddelar i yttrande 2025-01-28 följande:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.
- Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den

juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

- Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS
I planbeskrivningen finns på sidorna 4-6 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.”*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: Grundkartan uppdateras med teckenförklaring, aktualitetsdatum för fastighets-redovisning, koordinatsystem, koordinatkryss med mera.

Förtydligande görs i planbeskrivning gällande hur och i vilken omfattning befintliga detalj-planer berörs av planförslaget.

Trafikverket meddelar i yttrande 2025-01-28 följande:

<u>Samråd</u>
Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.
Detaljplanens syfte är att pröva platsens lämplighet för etablering av handel, kontor och verk-samheter.

Vägar
Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 23 öster om planområdet. Aktuell del av väg 15, belägen i direkt anslutning till planområdet, är idag kommunal. Trafikverket och Osby kommun har en dialog avseende ett eventuellt övertagande av aktuell vägsträcka, någon överenskommelse eller beslut har ännu inte tagits. Frågan hanteras politiskt hos kommunen och någon tidplan finns inte i dagsläget för när ett eventuellt övertagande kan ske.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Varken väg 15 eller vägens vägområde planläggs inom ramen för aktuell detaljplan. Det byggnadsfria avståndet är försett med natur alternativt prickad mark.

Vid statliga vägar accepterar inte Trafikverket några eftergivliga föremål eller parkeringar inom vägens säkerhetszon som på aktuell sträcka är 7 meter från vägkant. Eftersom parkering är planenligt inom prickad mark bör plankarta kompletteras med denna information under förutsättning att någon del av den prickade marken är belägen inom vägens säkerhetszon.

Utmed väg 15 finns idag ett vägdike. Trafikverket tolkar plankartan som att ett parallellt nytt dike ska uppföras för att hantera dagvatten från verksamhetsområdet och att det befintliga diket även fortsättningsvis enbart ska hantera vägens dagvatten.

Från trafikutredningen framgår det att vid utbyggnad i enlighet med utredningens utbyggnadsalternativ kan bli kapacitetsproblem på vintervägen och i korsningen mot väg 15. Även fast utbyggnaden i form av vänstersvängsfält i enlighet med trafikutredningen inte är aktuellt i närtid borde detaljplanen möjliggöra för det.

I dagsläget återfinns en gång och cykelväg längs med väg 15 från cirkulationsplatsen fram till befintlig busshållplats. Aktuell detaljplan möjliggör för en förlängning av gång- och cykelvägen längs med väg 15 fram till en föreslagen gång- och cykeltunnel under väg 15. Av planhandlingarna framkommer det inte på vilket avstånd från vägkant den nya gång- och cykelvägen ska placeras. Här tas lämpligen en dialog med Trafikverket innan byggnation. Det framkommer inte heller ifall den föreslagna gång- och cykeltunneln eller den nya gång- och cykelvägen ämnas byggas före eller efter Trafikverkets eventuella övertagande av del av väg 15. I det fall byggnation sker efter ett eventuellt övertagande krävs såväl dialog i tidigt skede som tecknade av avtal för att möjliggöra byggnationen. Fram till ett eventuellt övertagande är vägen kommunal och kommunen styr själva över byggnationen. Att tunneln och gång- och cykelvägen byggs i enlighet med nu gällande krav i VGU är önskvärt från Trafikverkets sida.

Kommentar: Säkerhetszonen på 7 meter från vägkant mot väg 15 bedöms generellt hållas inom området, då södra planområdesgränsen generellt är placerad ca 7 meter från vägkant. Dock med undantag för den föreslagna gång- och cykeltunneln över riksvägen. All kvartersmark är belägen minst 20 meter från vägkant mot riksväg 15. Därutöver regleras att byggnader inte får uppföras (prickmark) inom de närmsta 10 meterna av kvartersmarken. Närmsta byggrätt är därmed placerad på ett avstånd om minst 30 meter från riksvägen. Dock med undantag från ett område avsett för tekniska anläggningar (E), som är placerat ca 15 meter från vägkant i planområdets södra del.

Trafikverkets vägdike för vägens dagvatten avses finnas kvar. Parallella diken för att hantera dagvattnet från handels- och verksamhetsområdet avses anordnas norr om befintliga vägdiken.

Planförslaget utökas vid korsningen Vintervägen/riksväg 15 dels för att släcka ut gällande detaljplan som inte överensstämmer med verkligheten. Men också för att skapa

förutsättningar för att i framtiden kunna göra åtgärder i form av vänstersvängfält i anslutning till korsningen, i enlighet med rekommendationerna i trafikutredningen.

Ambitionen är att kommunen ska bygga gång- och cykeltunneln i egen regi, men detta är inget som i dagsläget är fastställt. Kontinuerlig dialog pågår mellan Osby kommun och Trafikverket kring övertagande av väg 15 och frågor likt denna hanteras i samband med kommande avtal.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2025-01-27 följande:

Vintervägen utgör en naturlig gräns för planområdet, och kvartersmark öster om vintervägen bör utgå då den inte tillför planområdet någon betydande byggbar mark. Marken öster om Vintervägen kan utifrån markundersökningen och fältrapporten vara mindre lämplig för byggnation.

In- och utfarten till området öster om Vintervägen kommer att ske nära korsningen till Rv. 15 och kan påverka trafiksäkerheten.

Kvartersmark för Detaljhandel (H) och Kontor (K) bör kompletteras med användningen Verksamhet (Z) då det ingår i de norra delarna av planområdet och det medger en bredare användning av kvartersmarken samt är en lämplig användning inom planområdet.

Bygghöjden sätts till 20 meter på planens norra del.

Kommentar: Inför granskningen utgår marken öster om Vintervägen ur planförslaget. Därmed blir det ingen ny in- och utfart i nära anslutning till riksväg 15, som i tidigare förslag.

För kvartersmarken i södra/sydvästra delarna av planområdet föreslås fortsättningsvis endast ändamålen Handel (H) och Kontor (K). Kvartersmarken kompletteras inte med Verksamheter (Z) för denna del. Det beror dels på att Länsstyrelsen yttrat sig om att kombinationen Verksamheter och Kontor kan vara olämplig ur risksynpunkt. Det beror även på att det bedöms önskvärt att större delen av kvartersmarken mot riksväg 15 reserveras för handels- och kontorsetableringar. Verksamheter tillåts emellertid i norra och östra delarna av planområdet.

Tillåten nockhöjd höjs från 16 meter till 19 meter. För att säkerställa att exploateringsgraden inte blir för hög regleras tillåtet antal våningar till två. Detta med anledning av att en för hög exploatering skulle kunna medföra en högre trafikbelastning än vad man tagit höjd för i framtagen trafikutredning.

E.ON Energidistribution AB meddelar i yttrande 2025-01-28 följande:
(Ovanstående remissinstans har i samband med sitt yttrande även bifogat en karta över sina befintliga kablar/ledningar)

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

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

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.

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 9x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Dialog krävs om exakt placering av E-området, kontakt kan tas med Therese Olsson, 0702- 92 61 66, Therese.Olsson@eon.se .

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Efter samrådet har dialog har förts med E.ON gällande placering av transformatorstation. En yta för tekniska anläggningar (E-område) har placerats ut i planområdets södra del. Tanken är att E-området ska kunna nås via en serviceväg som ingår i framtagen förprojektering (se s. 14 i planbeskrivningen).

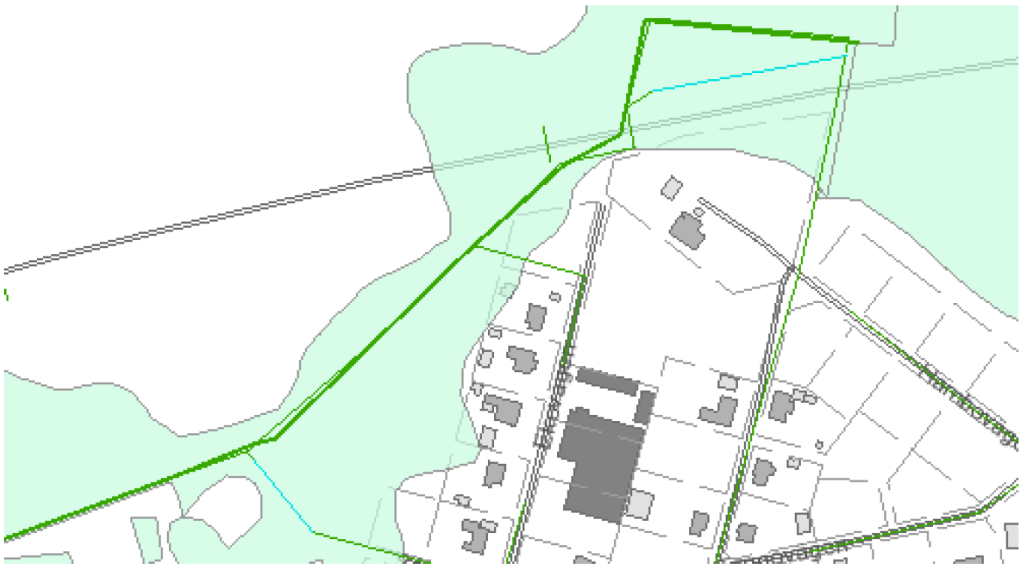
Avsnittet ”Genomförande/Tekniska frågor” i planbeskrivningen kompletteras med information som framförs i E.ONs yttrande.

Osby kommun bjuder kontinuerligt in till ledningsägarmöten där aktuella projekt lyfts för dialog och samordning.

SBVT meddelar i yttrande 2025-01-25 följande:

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

- I Plan och genomförandebeskrivningen under *Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap* framgår det i text att *Driften och utbyggnaden av VA görs av driftsbolaget SBVT*. En VA-utbyggnad för område som exploateras ska inte byggas ut och bekostas av VA-kollektivet utan ska bekostas av exploatören dvs. exempelvis taxekollektivet om det är kommunen exploaterar, text bör ändras.
- Dagvatten från område ”Hambovägen” leds idag norrut via det nya planområdet genom ett befintligt fördröjande dike samt dagvattenledning som är del i ett dikningsföretag. Ny tomtmark och GC-tunnel riskerar att komma i konflikt med det befintliga systemet och den fortsatta funktionen måste säkerställas. Dagvattnet leds vidare i sydvästra dagvattenledning som även den är en del av dikningsföretaget och det bör inte tillföras mer dagvatten än idag.



Karta visar dagvattenledning från Hambovägen samt dikningsföretag.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen under rubriken ”Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap” revideras vad gäller huvudmannaskap och drift av VA.

Funktionen av det befintliga dagvattensystemet med fördröjningsdike och därefter dagvattenledning vid Hambovägen behöver fortsatt fungera. I stället för att dagvattenhanteringen för området vid Hambovägen går via planområdet, behöver det dras om till att ansluta i den västra delen, där dagvattenledningen lämnar planområdet. Till planhandlingarna har även en förprojektering där lösningar framgår tydligare.

Skanova (Telia Company) meddelar i yttrande 2025-01-14 följande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

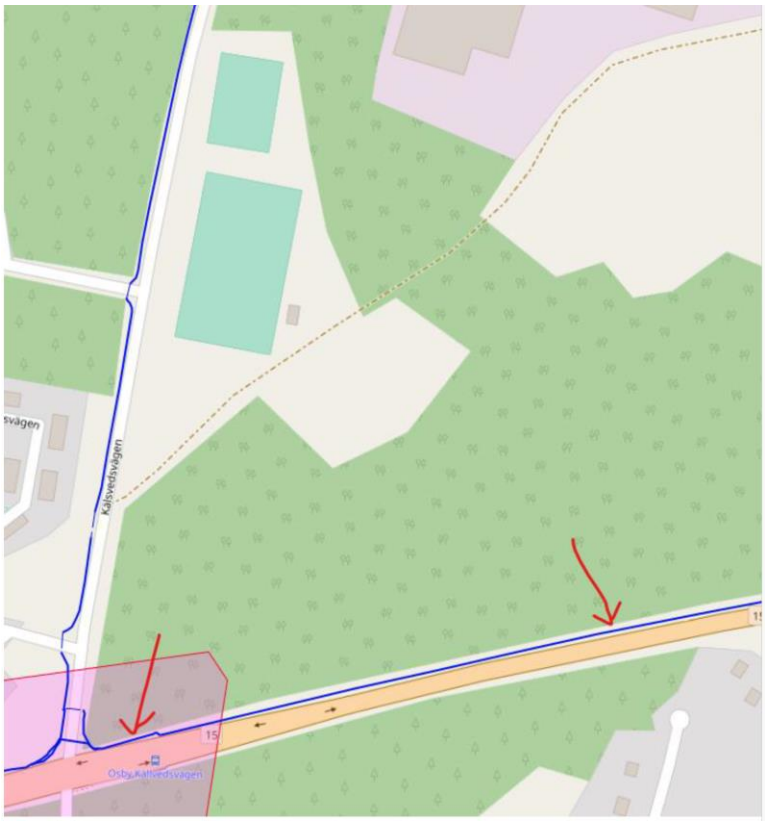
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Avsnittet ”Genomförande/Tekniska frågor” i planbeskrivningen kompletteras med information om att exploatören bekostar flytt/ändring av befintliga ledningar/kablar.

Osby kommun bjuder kontinuerligt in till ledningsägarmöten där aktuella projekt lyfts för dialog och samordning.

Tele2 meddelar i yttrande 2025-01-20 följande

Tele2 har kablar och kanalisation längs med den södra delen av området (se blå linje i bilden nedan). Vi förutsätter att dessa kan ligga kvar utan att behöva flyttas eller liknande. Om någon mot förmodan påkallar en flytt får också stå för eventuella kostnader.
Vi är också intresserade av att lägga ner ny kanalisation i området för att kunna erbjuda fiber till de kommande verksamheterna som kommer etablera sig i området. Det går bra att kalla undertecknad till ledningsägarmöten kring detta.



Kommentar: Avsnittet ”Genomförande/Tekniska frågor” i planbeskrivningen kompletteras med information om att exploatören bekostar flytt/ändring av befintliga ledningar/kablar.

Osby kommun bjuder kontinuerligt in till ledningsägarmöten där aktuella projekt lyfts för dialog och samordning.

PRIVATPERSONER

HNP Steel Service Center AB meddelar i yttrande 2025-01-29 följande:

Vi har tagit del av planförslaget och har för vår del några viktiga synpunkter som vi vill att Ni tar upp för ny prövning och beaktar. Vårt intresseområde är inringat på bifogad kartskiss och består idag av fastigheten Norrskenet 4 och den mark vi tidigare anmält disposition att få förvärva och lägga till Norrskenet 4. Allt för att få den enhet som vi anser oss behöva i vår nya satsning inom HNP.

<u>Synpunkter</u>

1a. Nya planförslaget anger ”Z” (Verksamheter). Vi önskar att den ändras till ”J” (Industri) som då medger normalt klassad industri utan begränsningar.

2a. Största byggnadsarea är begränsad till 40% (e_1). Vi önskar att få den utökad till 2/3 av fastighetsarealen.

3a. Högsta nockhöjd är föreslagen till 16m. Vi anser att den bör höjas till upp mot 20m.

Förklaringar

1.b Större delen av Norrskenet 4 ligger sen tidigare delvis under en detaljplan från 1995 med beteckningen ”J” utan begränsningar. Att inom samma fastighet ha 2 olika är absolut inte optimalt. I den planerade användning vi har av den kommande fastigheten är ”Z” inte ett alternativ. Vi önskar att vårt tilltänkta område får beteckningen ”J” som vi redan har på norra delen av Norrskenet 4. Vi har tidigare redogjort för vad fastigheten är tänkt att användas till och vad vår nya satsning innebär och vi upprepar det inte här i skrivelsen. Resterande delar av planområdet med beteckningen ”Z” har vi inga synpunkter på.

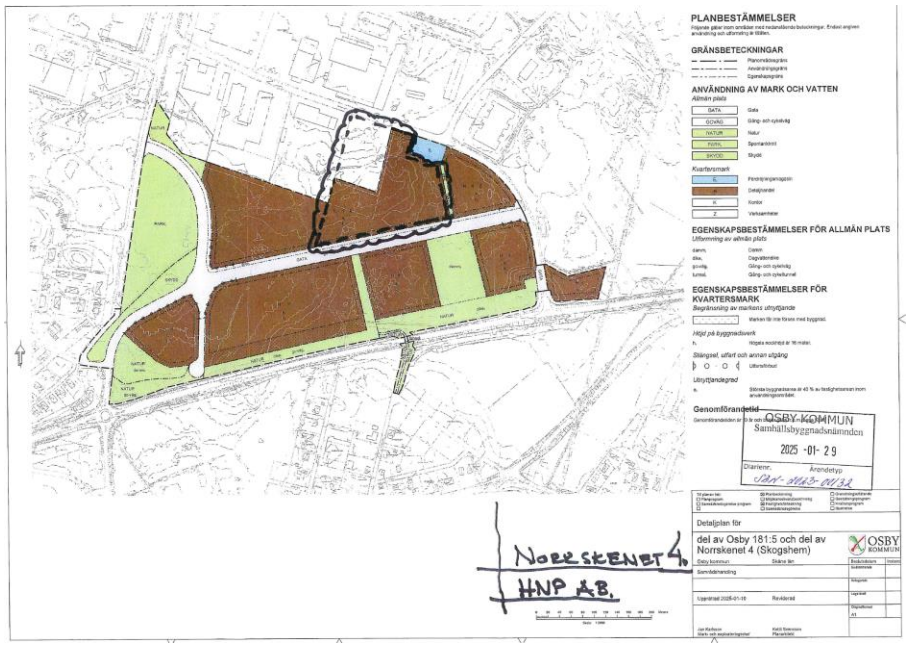
2b. De kvalitetskrav som idag ställs på materialhantering kräver mer eller mindre att allt sker under tak utan yttre påverkan. En ökad exploatering med byggnader innebär inga större förändringar beträffande dagvatten. Blir de inte bebyggda så blir ytorna sannolikt hårdgjorda. Dessutom om mer sker under tak o bak väggar så minskar yttre påverkan för omgivningen. Önskemålet är att ca 2/3 delar av tomtarealen ska tillåtas bli bebyggd.

3b. Att industribyggnader blir högre och högre är ett känt faktum. Traverser och tekniska installationer kräver större rymd uppåt samtidigt som maskiner, conveyors och mellanlagringar kräver högre lösningar. Vi önskar att nockhöjden höjs till bort mot 20 m.

Övrigt

Vi har tidigare lagt synpunkter på att egentligen skulle hela området, begränsat av RV15 – Kälsvedsvägen – Vintervägen, tas upp för en helt ny detaljplan. Nu blir det inte så och då har vi plötsligt 5 detaljplaner och 1 ”vitt fält” mitt i området som inte omfattas av denna nya detaljplan och blir därmed i princip oanvändbart för ägaren.
I övrigt har vi inga andra synpunkter som påverkar oss utan ber att Ni beaktar våra önskemål och tittar över förslaget inom det område som berör HNP.

Bifogar en kartskiss där vi markerat vårt intresseområde.



Kommentar: Synpunkterna är värdefulla att få in och dialog hålls kontinuerligt för att se över vilka möjligheter som finns för verksamheten.

Höjden för vad som är möjligt att bygga höjs till 19 meter för att medge exempelvis högre lagerbyggnader.

Exploateringsgraden bedöms olämplig att höja eftersom det redan är omfattande ytor som föreslås hårdgöras och dagvattenhanteringen behöver fungera utifrån Länsstyrelsens krav. En förprojektering är framtagen för att undersöka hur mycket vatten som behöver omhändertas, var det är lämpligt att placera dammar och hur stora de behöver vara. En lämplig balans och utformning bedöms vara uppnådd i förprojekteringen. Till planhandlingarna har även en trafikutredning tagits fram för att undersöka trafikbelastningen, b.la i korsningspunkter. Exploateringsgraden är till stora delar knuten till trafikutredningen och den trafikbelastning som genereras av fler byggnadsytor. Med för hög exploateringsgrad blir belastningen för stor. En avvägning har gjorts för vad som är en rimlig exploateringsgrad och vad utredningarna kommit fram till.

Avsikten med detaljplanen är att tillskapa ett område med handel i huvudsak. Bestämmelsen "Z" används på exploateringsområdet norr om den föreslagna internvägen för att möjliggöra mer industribetonad verksamhet. Att däremot kombinera handel med direkt industri, "J" är inte lämpligt. Trots att verksamhetsbestämmelsen har en begränsad omgivningspåverkan och kan ses som en lättare form av industri, har Länsstyrelsen synpunkter på kombinationen av bestämmelserna i samrådsförslaget. I huvudsak behöver säkerheten tryggas inom planområdet varför kombinationen av vissa bestämmelser inte är gångbara.

MaxOn Sweden AB meddelar i yttrande 2025-01-29 följande:

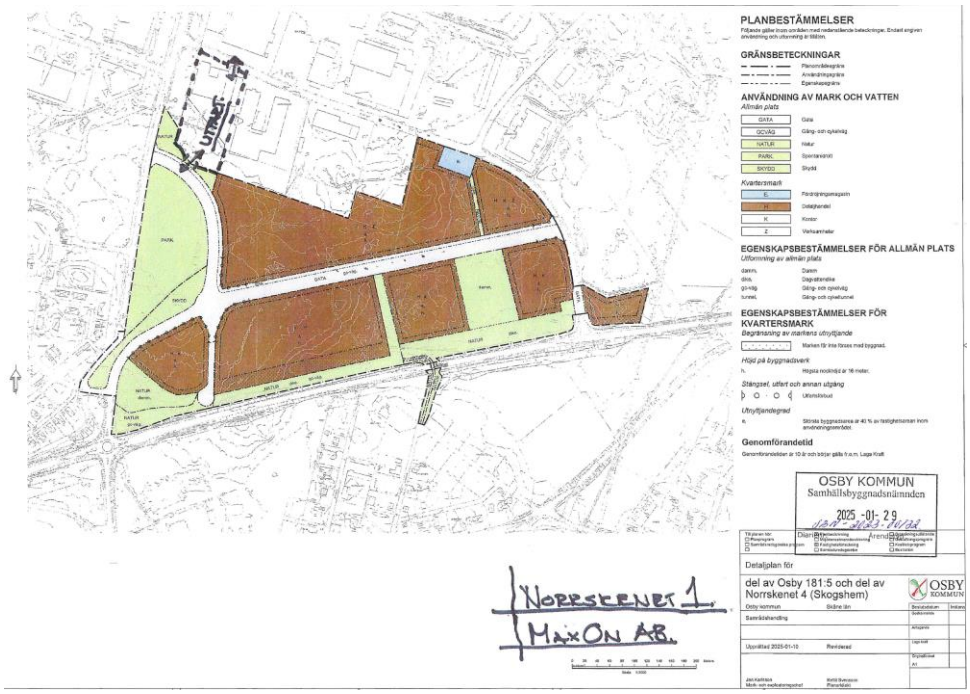
Vi har tagit del av planförslaget och har för vår del en synpunkt som vi vill att Ni beaktar.

I samband med att vi köpte till mark söderut (2023) och genomförde en planändring för området så var frågan uppe om att kunna angöra en väganslutning till Kälsvedsvägen i södra delen från vår tomt.

Det var inte då genomförbart, men vi ser nu i detta nya planförslag att det skulle kunna gå. Tar man bort det gröna naturområdet och låter vägområdet på den nya lokalgatan ansluta till vår tomtgräns så skulle det möjliggöra att vi kan ha ett ordinärt industristängsel och en in/utfart med motorgrind ut på nya gatan som i sin tur har anslutning till Kälsvedsvägen.

Det är idag trångt på vår innergård när lastbilar med släp ska vända och köra ut på Vintervägen igen efter förrättat ärende. Passage för trafik rakt genom vår tomt skulle vara en avsevärd förbättring för oss.

Bifogar en kartskiss där vi markerat önskat läge för nya in och utfarten.



Kommentar: Inför granskningen justeras vägsträckningen i plankartan för den norrgående föreslagna vägen så att den överensstämmer med framtagen förprojektering för området. I samband med justeringen av vägen utökas även kvartersmarken söder om Norrskenet 1, så att den ansluter till den föreslagna nya vägdragningen.

Privatperson 1 meddelar i yttrande 2025-01-28, samt i komplettering av yttrande 2025-02-04 följande:

Synpunkter / Frågeställning till förslag till detaljplan för del av Osby 181:5 och del av Norrskenet 4 (Skogshem)

På sidan 7 under Behovsbedömning/ställningstagande Miljökonsekvensbeskrivning skriver Ni att kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Har Ni säkerställt detta med Er egen Miljö och Bygg avdelning samt Räddningstjänsten och isf hur ser dessa godkännande ut. Tacksam för en kopia på godkännanden.

På sidan 8 under Naturmiljö och landskap skriver Ni i andra stycket att området bedöms vara av väsentligt samhällsintresse för att möjliggöra verksamhetsutveckling.
Hur motiverar Ni att det är väsentlig, med tanke på alla dem industritomter som redan finns tillgängliga i nära anslutning till Riksväg 15.
Finns det någon tidsplan att beakta för att det skall få kallas väsentligt?
Är det väsentligt för att 1 företag vill bygga på just en specifik tomt?
Inte att förglömma när jag satt i SBN så informerade Jimmy Ekborg att samtliga tomter på ”Netto området” var sålda och facit i hand ser vi hur det var med det.
Order verksamhetsutveckling nämns i samma mening, här saknar jag en konsekvensutredning hur området påverkar centrum.
Vi har idag en östra sida som man kan fundera över verksamhetsutvecklingen, är det den typ av verksamhet Osby Kommun kallar utveckling?

Hur ser framtiden ut för Centrum, ska vi göra som många andra kommuner och flytta handeln utanför Centrum eller vi ska vara lite unika och gå emot strömmen och erbjuda attraktiva tomter centralt?
Finns det någon långsiktig plan för utveckling vad gäller centrum o utanför?

På sidan 10 sista meningen skriver ni att det bedöms dock som osannolikt att den mängden fordon och belastning kommer ske av området som utredningen tar höjd för, vilket också beskrivs i utredningen med hänsyn till kommunens och ortens storlek.
Hur ser denna utredning ut?
Kommunen har satsat stora pengar och infrastruktur på en kombiterminal, i nära anslutning till den finns ett antal industritomter som ej är bebyggda vidare finns det industritomt i nära anslutning till Osby Glas samt vid brukshundsklubben. Är dessa tomter också av väsentligt samhällsintresse?

När jag nu nämner brukshundsklubben så är frågan rätt naturlig, vilken ny placering erbjuder Ni klubben?
En brukshundsklubb, omgärdad av ett industriområde, som man ser som väsentligt för kommunens verksamhetsutveckling, är inget som jag kan tänka att någon part är intresserad i.

På sidan 14, 3:e stycket står det i andra meningen att verksamheterna är C-klassade och det stämmer idag. Dock har Osby Kommuns Miljö & Byggnämnd ålagt oss att vara ett företag som är B-klassat, nämndens beslut överklagade jag till Länsstyrelsen och där fick vi rätt till 50% resterande 50% överklagades till Mark & Miljödomstolen i Växjö och där har målet legat sedan juni 2024. Men detta är Ni säkert väl medvetna om.

Planförfarande sidan 16.
Jag är ytterst tveksam att andemeningen med ett utökat förfarande enligt PBL (2010:900) innefattar att ta fram industritomt för ett specifikt företags önskemål.
Bedöms vara av stor betydelse, det kan generera många nya arbetstillfällen men det kan också generera en flytt av arbetstillfällen från centrum.
Konsekvensutredning saknas.

Under rubriken Avtal kan jag bara hoppas att man lärt sig av läxan med ”Netto tomterna”.

På sidan 17 under rubriken Planekonomi kan man läsa i sista meningen att syftet är att exploatera området i tre etapper där budget avsätts när nya intressenter är redo att exploatera.
Vad händer om det inte kommer några nya intressenter? Finns det ett scenario för detta eller blir det ytterligare industritomter som står o väntar.
Där budget avsätts, med tanke på kommunens ekonomiska läge finns det då pengar i närtid till en satsning på nya industritomter. Vore det inte bättre att använda samma pengar till att få företag att etablera sig på befintliga tomter?

Hur ser den ekonomiska kalkylen ut?
Antal kronor för att göra steg 1 klart i förhållande till intäkten?

Jag är ingen specialist på området, dock läser jag med ögon hos en entreprenör och en person som månar om kommunens framtid.
Med detta sagt kan jag vara ute och cykla på vissa punkter och kommentarer, därför ser jag fram emot Era klocka synpunkter och tillrättavisande.
Det är aldrig för sent att lära sig nytt.

KOMPLETTERING AV YTTRANDE 2025-02-04

När det gäller synpunkter på Er nya plan vill jag även lägga till, att en utfart vore önskvärt mot den nya vägen.
På så sätt skulle man minska risken för tillbud o olycka när tankbilar skall till och ifrån vårt företag.
Vidare skulle det öppna upp möjligheter för oss att utveckla befintlig verksamhet och med det innefattande nyanställningar och skatteintäkter.

Kommentar: När det gäller om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej är detta något som undersöks tidigt i arbetet med att upprätta en detaljplan. Om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning av planen. I detta fall är bedömningen att genomförandet inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning gjorts för planen. Under samrådsskedet får Länsstyrelsen planförslaget på

remiss, och bevakar bland annat frågan om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har yttrat sig under samrådsskedet och delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens miljö- och byggenhet och Räddningstjänsten får även planförslaget på remiss för möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Planområdet bedöms som viktigt och av väsentligt intresse på grund av olika faktorer, bland annat det strategiska läget längs väg 15 och på väg in till Osby tätort. Det finns redan infrastruktur och etablerade verksamheter i området vilket skapar bättre förutsättningar för att utveckla området vidare. Väg 15 ger ett bra skyltläge och exponering mot trafiken som passerar vägen. Skogshemsområdet ligger en bit utanför centrum men ligger ändå i direkt anslutning till tätorten vilket gör att avstånden till övrig samhällsfunktion inte blir långt. Förfrågan utifrån har även kommit in på den aktuella placeringen. I nordöstra industriområdet finns knappt tillgängliga industritomter i nära anslutning till väg 15.
I planen föreslås ingen industri utan handel, kontor, verksamheter och drivmedel.
En uppskattad tid för projektet finns och en handelsutredning har sedan tidigare tagits fram som visar att det finns affärsmöjligheter i Osby. Företag och verksamheter kan se väldigt olika ut med olika efterfrågan och behov, vissa etableringar fungerar på platser med mindre ytor som inte är transportkrävande medan andra verksamheters behov kan se annorlunda ut.
Den långsiktiga utvecklingen av Osby centrum behandlas ett antal dokument, i huvudsak den nyligen antagna översiktsplanen från 2024. Eventuella utredningar som tas fram till detaljplanen kan tillhandahållas av kommunen om detta önskas.
Brukshundsklubben får tillgång till en yta mitt emot klubbstugan, på andra sidan Cementvägen.

Några industritomter planeras det inte för i förslag till detaljplanen. Planförslaget innefattar handel, kontor, verksamheter och drivmedel. I centrum finns redan idag lediga lokaler och avsikten är inte att få butiker att flytta från de centrala delarna, utan möjliggöra för företag och verksamheter som av olika anledningar inte kan vara i centrum.
Att etappindela området syftar till att exploatera utifrån efterfrågan och marknaden, eftersom området är stort. Därmed behöver inga ytor stå markberedda utan exploatör.
Planavtal med planekonomin är upprättad för planarbetet. En exploateringskalkyl är framtagen och förankrad inför genomförandeskedet.

Privatperson 2 meddelar i yttrande 2025-01-29 följande:

Hej Kettil,
Hoppas att allt är bra med Dig!
Jag har inget att erinra i ovanstående ärende, tvärtom – ser väldigt Bra ut!

Kommentar: Kommunen tackar för lämnade synpunkter.

Privatperson 3 meddelar i yttrande 2025-02-03 följande:

Vi har fått in en synpunkt från en av våra hyresgäster i BRF Canasta 2, Gamleby som jag skickar här nedan.

Jag känner inget behov eller intresse att det görs handelsaffärer "Skogshem" där jag bor i Gamleby- Gärdesvägen. Verkligen synd om naturen, skogen och djurlivet får flytta. Vid Jem o fix är det fler öppna ytor, ska där bli några affärer? Även i byn är det affärer som har gått i konkurs. Bör nog tänkas till en gång till!

Kommentar: Skogshemsområdet bedöms inte som ett område med skog. För flera år sedan var naturbruksgymnasiet där och röjde, varför större delen av platsen är ett gammalt kalhygge. Stora delar består av mindre björkar och granar från tiden när området var ett kalhygge. En mindre skogsdunge finns i östra delen men är väldigt begränsad i sin omfattning. Kommunen har gjort bedömningen att förslag till detaljplan inte leder till betydande miljöpåverkan, vilket är en bedömning som tillsynsmyndigheten Länsstyrelsen delar.

För området vid Jem & Fix pågår kontinuerlig dialog om marken gentemot externa aktörer. Angående centrum har vissa företag gått i konkurs precis som beskrivs i yttrandet. Kommunen kan enbart underlätta och försöka skapa bättre förutsättningar för företagare. Behoven kan se väldigt olika ut med allt från transport, logistik, ytbehov m.m. Kommer förfrågningar in om större ytor och skyltläge vid vägar behöver kommunen ta detta i beaktning.

Förändringar av planförslaget mellan samråd och granskning:

- Del av planområdet som ligger öster om Vintervägen utgår.
- Generella justeringar av planlinjer och egenskapsbestämmelser på allmän platsmark för bättre överensstämmelse med framtagen förprojektering.
- Justerad sträckning för norrgående föreslagen intern väg så att den får mer av en ”S-form”, i enlighet med framtagen förprojektering.
- Mindre utökning av kvartersmarken i anslutning till den norrgående interna vägen för att skapa förutsättningar för eventuell anslutning av befintligt kvarter till gata.
- Breddat område för NATUR med dagvattendike i planområdets nordöstra del.
- Justering av kvartersmarken i södra delen, så att kvartersmarken mot riksväg 15 följer samma linje.
- Införande av E-område i södra delen av planområdet avsett för tekniska anläggningar.
- Införande av utfartsförbud mot delar av Vintervägen, ur trafiksäkerhetssynpunkt.
- Kontor (K) utgår i norra delen om området.
- Drivmedelsförsäljning (G) införs i östra delarna av planområdet mot Vintervägen.
- Verksamheter (Z) införs i den sydöstra delen av planområdet mot Vintervägen.
- Planområdet utökas i sydvästra delen i anslutning till cirkulationsplatsen rv15/Kälsvedsvägen för att omfatta delar av befintlig bullervall, för att bättre anpassa planläggningen till rådande förhållanden.

- Viss breddning av ytan GATA i västra delen mot Gamleby, för att ta höjd för eventuell framtida GC-väg, dike och slänter.
- Området för GC-väg från cykeltunneln i söder, upp till den interna vägen utgår, och ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Ungefärlig sträckning för GC-väg i syd-nordlig riktning redovisas istället med en icke bindande illustrationslinje. Iordningställandet av en GC-koppling i nordsydlig riktning planeras att säkerställas genom framtida avtal med exploatör.
- I västra delen mot Gamleby som är avsedd för skyddsvallar ändras planläggningen från användningen SKYDD till användningen NATUR kombinerat med egenskapsbestämmelse för skyddsvall, pga att det bedöms bli tydligare vad som avses.
- Planens avgränsning justeras vid korsningen Vintervägen/riksväg 15, för att släcka ut den gamla planen som inte stämmer överens med verkligheten vid korsningen, samt för att skapa förutsättningar för framtida trafiksäkerhetslösningar i form av ett extra körfält.
- Tillåten nockhöjd höjs från 16 meter till 19 meter.
- En bestämmelse om högsta antal våningar införs och regleras till två våningar.
- Genomförandetiden ändras från 10 år till 5 år.
- Exploateringsgraden sätts till 45% på det södra området (planbestämmelse e_2).

Samhällsbyggnad i Osby, 2025-08-27

Jan Karlsson
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA