



## Förslag till 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. Därefter har planförslaget varit på granskning under perioden 2025-08-28 – 2025-09-18, i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2025-06-19 § 82.

Förslag till detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningstiden har förslaget funnits tillgängligt 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, 2025-09-16	inga synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2025-09-08	<b>synpunkter</b>
Trafikverket, 2025-09-10	<b>synpunkter</b>

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2025-09-24	inga synpunkter
E.ON, 2025-09-18	<b>synpunkter</b>

### PRIVATPERSONER

Inga inkomna synpunkter

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2025-09-16 följande:

#### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 1361-2025, daterat 2025-02-03. Länsstyrelsen yttrade sig angående Människors hälsa och säkerhet – verksamheter.

#### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel, kontor, verksamheter och drivmedelsförsäljning.

#### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

I Osby kommuns översiktsplan (antagen 2024-06-03, laga kraft 2024-07-02) är området utpekad 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 bedömning

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

*Kommentar: Noterat.*

**Lantmäterimyndigheten** meddelar i yttrande 2025-09-08 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-08-27) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

#### GRUNDKARTA

- 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?

### ANTAL VÅNINGAR

Av Boverkets PBL Kunskapsbanken framgår att kommunen med en bestämmelse om utförande kan bestämma antal våningar som en byggnad visuellt uppfattas ha utifrån. Detaljplanens bestämmelse om antal våningar uppfattas av Lantmäteriet inte ha det syftet vilket gör det osäkert om bestämmelsen verkligen är en bestämmelse som följer reglerna om utförande enligt 4 kap. 16 § PBL. I stället är det bestämmelsen om höjd på byggnadsverk som bör vara vägledande kring hur många våningar som verkligen ryms inom angivna höjd.

*Kommentar: Grundkartan kompletteras med koordinatkryss. Ingen förändring görs vad gäller redovisningen av höjdkurvorna över exempelvis objekt som gång- och cykelvägar. Det kan för läsbarheten och förståelsens skull vara lämpligt att se hela sträckning av höjdkurvorna genom infrastrukturen.*

*Bestämmelsen om höjd på byggnadsverk bedöms inte utgöra en tillräcklig reglering i detta fall. Högsta nockhöjd (19 meter) skulle i praktiken kunna innebära 5-6 våningar, vilket inte är önskvärt i området. Detta med anledning av att områdets totala BTA behöver begränsas för att det inte ska uppstå trafikproblem utifrån framtida trafikbelastning, vilket har räknats på i den framtagna trafikutredningen. Därför har bestämmelse om våningsantal införts, för att hålla den totala BTA:n inom området på en nivå som inte leder till framtida trafikproblem.*

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2025-09-10 följande:

### Granskning

Detaljplanens syfte är att pröva platsens lämplighet för etablering av handel, kontor och verksamheter.

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.

### Vägar

Vid statliga vägar accepterar inte Trafikverket några oeftergivliga föremål eller parkeringar inom vägens säkerhetszon som på aktuell sträcka är 7 meter från vägkant men som utläses i samrådsredogörelsen kommer närmsta byggnad att uppföras 15 meter från vägkant. Denna bebyggelse utgörs av tekniska anläggningar, övrig bebyggelse placeras med ett avstånd på 30 meter från vägkant. Väg 15 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten till eller nyttjandet av anläggningen. Åtgärden bedöms inte inverka menligt på riksintresset.

Utmed väg 15 finns idag ett vägdikey. Trafikverket noterar att ett parallellt nytt dikey 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 uppstå kapacitetsproblem på Vintervägen och i korsningen mot väg 15. Även fast utbyggnaden i form av vänstersvängsfält i enlighet med trafikutredningen inte är aktuell i närtid noteras att detaljplanen möjliggör för det i framtiden.

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 väggkant 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 tecknande 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: Gång- och cykelvägen längs väg 15 som Trafikverket beskriver är placerad cirka 11 meter från väggkant på det närmaste stället. Gällande tunneln som är inritad i planen avses i första hand den västra delen av planområdet genomföras. Därefter sker etappvis utbyggnad efter behov och efterfrågan tillsammans med tillhörande infrastrukturutbyggnad.*

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

**Miljö- och byggnämnden** meddelar i yttrande 2025-09-24 följande:

Miljö- och byggnämnden har inget att erinra mot förslaget.

*Kommentar: Noteras.*

**E.ON** meddelar i yttrande 2025-09-18 följande:

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

E.ON notera det E-område i södra delen av planområdet för teknisk anläggning så som transformatorstation och pumpstation. Denna placering är inte optimal för att kunna säkerställa elförsörjningen till det nya området.

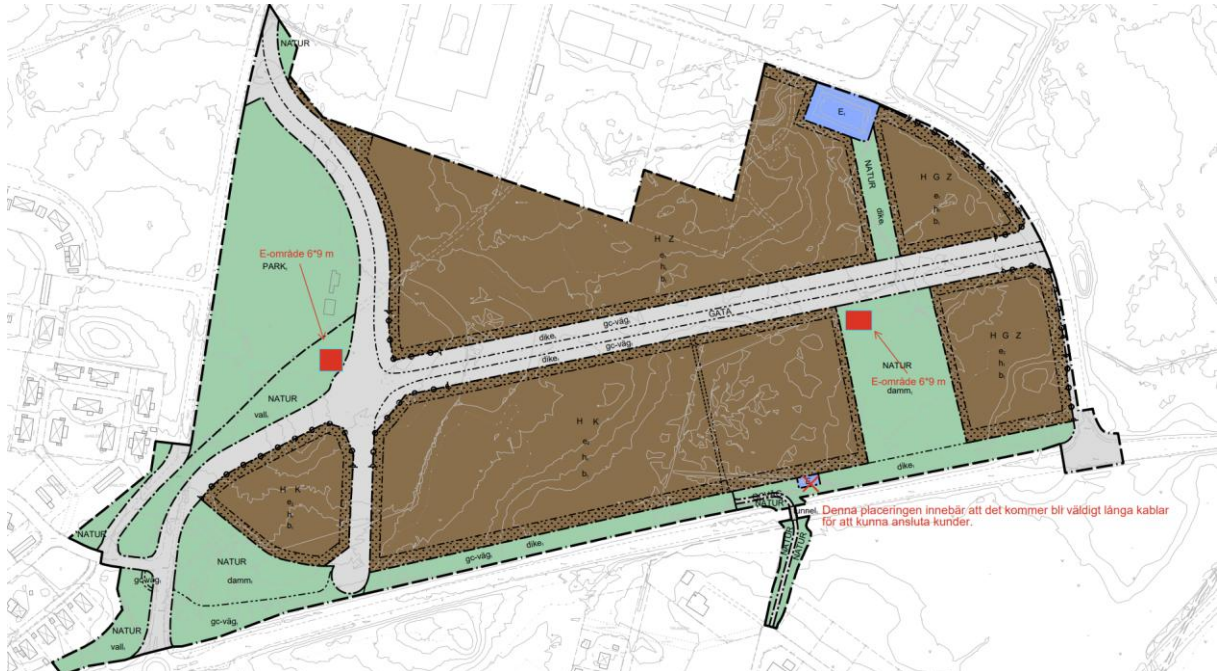
E.ON yrkar därför att få två E-område på 6x9 meter placeras inom plankartan enligt bifogat "Förslag på E-område" (i rött). Områdena ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och byggnadsdel eller upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationerna med tungt fordon.

Dessutom så yrkar E.ON på att E-områdena för våra transformatorstationer preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E2-Transformatorstation".

Då planområdet är till för detaljhandel så kommer vi även behöva uppföra ytterligare transformatorstationer inom kvartersmarken. Och för att möjliggöra byggandet av nya nätstationer inom planområdet föreslår vi även att en generell byggrätt för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av nya nätstationen får sedan bestämmas vid projekteringen av området.

Alternativt att det i planbestämmelsen under aktuell kvartersmark ingår en text om att nätstation får uppföras. (Nätstation får uppföras. 4 kap 5§ punkt 3 PBL).

För att E.ON ska kunna lämna planförslaget utan synpunkter så vill vi få ta del av den uppdaterade plankartan för godkännande innan planen antas.



*Kommentar: Efter granskningen av detaljplanen har dialog förts med E.ON och två nya områden på 9x6 meter betecknade E<sub>2</sub> – transformatorstation har lagts till i plankartan, enligt E.ON:s önskemål om placering. Placeringarna i det nya förslaget har stämts av och godkänts av E.ON.*

*Kompletterande nätstationer inom kvartersmark som behövs för t.ex. enskilda verksamheter och handelsetableringar ryms inom ändamålen som anges för kvartersmark. Det finns därmed inte något behov av att lägga till en generell bestämmelse om att nätstationer får uppföras inom kvartersmark. Transformatorstationer som försörjer större delar av området hänvisas till placering inom områdena som planläggs för E<sub>2</sub> – Transformatorstation.*

### Samhällsbyggnad i Osby, 2025-11-12

Anders Carlzon  
Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson  
Planarkitekt

Kettil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA