



2026-05-05

## Detaljplan för del av Osby 194:1 (nytt vård- och omsorgsboende)

Osby, Osby kommun, Skåne län

---

Förslag till detaljplan har varit på samråd under perioden 2026-02-12 – 2026-03-06 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2025-10-23.

Förslag till detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplan 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, 2026-02-25	<b>synpunkter</b>
Lantmäteriet, 2026-03-05	<b>synpunkter</b>
Trafikverket, 2026-02-27	inga synpunkter

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2026-04-01	<b>synpunkter</b>
E.ON Energidistribution AB, 2026-03-06	<b>synpunkter</b>
SBVT, 2026-02-24	inga synpunkter
Skanova (Telia Company), 2026-02-12	inga synpunkter
Tele2, 2026-02-11	inga synpunkter
Räddningstjänsten, 2026-02-17	inga synpunkter
Globalconnect AB, 2026-02-24	<b>synpunkter</b>

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2026-02-25 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 standardförfarande.

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 planlägga för bostäder och vård för att möjliggöra byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende.

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Osby kommuns översiktsplan (antagen 2024-06-03). Planhandlingarna anger att planområdet är utpekade som mångfunktionell bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

### Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

### Brukningsvärd jordbruksmark (2 kap. PBL och 3 kap. 4 § MB)

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark få tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen föreslår bostäder, som inte utgör samhällsviktig funktion. Frågan om att ta jordbruksmark i anspråk behöver därför utvecklas och motiveras ytterligare. Detta gäller oavsett om marken är planlagd för något annat, om den i nuläget faktiskt används som jordbruksmark.

### Råd om planförfarande

Då gällande planer möjliggör allmänt ändamål och man nu föreslår bostäder kan det vara lämpligt att överväga att använda utökat förfarande.

### Översiktsplanens aktualitet

Redovisning av ställningstagandet av översiktsplanens aktualitet gäller för alla detaljplaner som påbörjats efter den 11 september 2024. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att förtydliga sin bedömning i planbeskrivningen.

### Information om fornlämningar

Arbetsföretaget berör en känd fornlämning, fornl.nr L1991:3419, som utgör en del av Osby gamla bytomt. Vid markingrepp inom eller invid fornlämning krävs alltid tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen - Fornminnen. För mer information om fornlämningen följ länken nedan:

L1991:3419 Bytomt/gårdstomt

<https://app.raa.se/open/fornsok/lamning/97e93311-81fa-46e3-bd40-85021ab70a5b>

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning bör göras i god tid innan exploateringen ska utföras.

E-tjänst för ansökan finns på Länsstyrelsens hemsida:

Fornlämningar och fornfynd | Länsstyrelsen Skåne (lansstyrelsen.se)

Länsstyrelsens ställningstagande bör redovisas i planbeskrivningen.

### 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

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

*Kommentar: Ett tillägg görs en planbeskrivning för att ytterligare motivera jordbruksmarkens ianspråktagande. Kommunen anser dock att en mer kontinuerlig inventering och specifik inventering behövs av jordbruksmark. Jordbruksverket klassar på generell nivå jordbruksmarken i Osby som klass 3, men någon specifik information om den aktuella ytan finns inte. Marken är ytmässigt begränsad och har tidigare används för vallodling. Marken brukas inte och odlas inte heller längre vilket inte överensstämmer med den generella klassningen som finns.*

*Utgångspunkten bör vara de specifika egenskaper som marken hyser idag för att vara relevant för den pågående planeringen. Kommunen bedömer därför inte att några jord- eller lantbruksrelaterade negativa effekter uppstår med ett ianspråktagande eftersom ytan likaväl kan ses som en vildvuxen gräsmatta. Vidare går det att fundera på hur bostäder inte kan vara en samhällsviktig funktion och hur ett samhälle skulle se ut utan bostäder. Eftersom det ryms en stor andel vård inom bostadsbestämmelsen och gränsen mellan vård- och bostadsbestämmelsen kan vara otydlig, har kommunen bedömt att båda lika gärna kan användas.*

*Kommunen har övervägt val av planförfarande och har initialt bedömt att aktuellt planärende kan hanteras med standardförfarande. Som Länsstyrelsen påpekar ändras användningen från allmänt ändamål till användningarna vård och bostäder. Ändamålen bedöms vara snarlika, då avsikten med planen är att möjliggöra byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till ett befintligt vård- och omsorgsboende. Delar av området ändras från allmän plats – park, plantering till vård och bostäder. Ytorna planlagda som allmän plats-park, plantering utgörs emellertid inte av någon anlagd park och nyttjas inte av allmänheten i någon vidare omfattning. Planen har utan tvekan ett visst intresse för allmänheten, men bedömning är att den inte når upp till ett betydande intresse för allmänheten. Planförslaget följer också den nya översiktsplanen från 2024 och förslaget är ute på både samråd och granskning, vilket innebär att människor har samma möjligheter att lämna synpunkter som för utökat förfarande.*

*Ett förtydligande om översiktsplanens aktualitet görs i planbeskrivningen.*

*Kommunen har sökt tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen. Länsstyrelsen beslutade den 2025-10-22 om att lämna tillstånd till ingrepp i fornlämning L1991:3419 vid markarbeten i samband med anläggande av vård och omsorgsboende på fastigheten Osby 194:1, Osby kommun (diarienummer 32867-2025). Tillståndet gäller till den 2027-10-22. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

**Lantmäteriet** meddelar i yttrande 2026-03-05 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-02-06) har följande noterats:

### **Plan- och genomförandebeskrivning**

Det noteras att endast del av befintlig byggnad tagits med i planförslaget. För tydlighetens skull kan det vara lägligt att motivera varför just denna avgränsning gjorts.

I genomförandebeskrivningen, sidan 11, nämns att detaljplanen inte omfattar någon allmän plats. Planområdet innehåller dock allmän plats för GC-väg.

Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sidan 11 finns ett stycke om ledningsrätter. Om det är aktuellt med allmänna ledningar inom planområdet kan det vara lämpligt att säkra dessa med u-område. Utan planstöd är det inte säkert att ledningsrätt medges inom kvartersmark.

### **Grundkarta**

Fastighetsbeteckningar verkar saknas i grundkartan samt teckenförklaringen. Även koordinater ser ut att fattas.

*Kommentar: Planområdets avgränsning justeras inför granskningen, så att hela den befintliga sydliga byggnadskroppen ingår i planområdet.*

*Korrigerings görs i planbeskrivningen under "Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap" där stycket om att detaljplanen inte omfattar allmän plats stryks.*

*Att lägga ut ett u-område i planen ses över. Flera ledningar löper längs Östra Gränsgatan. Ledningsrätt kan dock skapas för dem om det inte strider mot detaljplanens syfte. Det bör i huvudsak vara ledningsägarnas ansvar att skydda sina egna ledningar genom denna rättighet. Kommunen bedömer att ledningsrätt är möjligt att skapa utan u-område på t.ex. kvartersmark för bostäder.*

*Grundkartan och dess teckenförklaring uppdateras med fastighetsbeteckningar samt koordinater.*

**Trafikverket** meddelar i yttrande 2026-02-27 följande:

Detaljplanens syfte är att planlägga för bostäder och vård för att möjliggöra byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

*Kommentar: Noterat.*

**KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:**

**Miljö- och byggnämnden** meddelar i yttrande 2026-04-01 följande:

- Planförslaget skär snett över vissa befintliga byggnader vilket medför att befintliga byggnader får olika planbestämmelser.
- Kvartersmark för vårdändamål (D) innefattar även kriminalvård vilket inte anses lämpligt i kombination med Bostäder (B).
- Det saknas nockhöjd/totalhöjd.
- Det saknas bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns för nya byggnader.

*Kommentar: Planområdets avgränsning justeras så att hela den befintliga sydliga byggnadskroppen ingår i planområdet.*

*En precisering av vårdbestämmelsen bedöms i detta fall inte vara motiverad. Detta eftersom kommunen har råddighet över marken och oavsett vad planen medger är det politiska beslut som avgör vilken typ av verksamhet och aktörer som etablerar sig inom området. Beslutet om det ska införas kriminalvård kommer tas på annat håll i kommunen oavsett vad detaljplanen medger. I dag medges kriminalvård för både norra delen av Rönnebacken och hela Lindhem, norr om marklundavägen i gällande planer.*

*Bestämmelser om högsta nockhöjd samt minsta avstånd till fastighetsgräns för nya byggnader införs i plankartan.*

**E.ON Energidistribution AB** meddelar i yttrande 2026-03-06 följande:

*(Ovanstående remissinstans har i samband med sitt yttrande även bifogat en karta över sina befintliga kablar/ledning)*

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

Inom och intill området har E.ON låg- och mellanspänningskablar, se bifogat karta.

### **Markablar**

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](http://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.

### **Markkabel inom kvartersmark längs med den östra delen.**

För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

### **Transformatorstation**

För att kunna säkerställa elförsörjningen i området behövs en ny transformatorstation, se bifogat skärmklipp för förslag på placering.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x9 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.

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

*Kommentar: Bedömningen görs att den prickmark som är utlagd längs Östra Gränsgatan och ledningsstråket skapar ett skydd för ledningarna. Prickmarken är 8 meter bred och gör att inga byggnader får uppföras. En ledningsrätt kan också skapas av E.ON för att skydda ledningarna och är möjligt att göra inom t.ex. kvartersmark för bostäder och vård.*

*När det gäller E-området som E.ON ritat ut och föreslår bedöms placeringen vara genomtänkt och stör ingen byggbar mark nämnvärt. På grund av pågående projektering för planområdet är det inte önskvärt att låsa fast en exakt placering i detta skede, utan en fortsatt dialog kring placering behöver föras internt och i samtal med E.ON efterhand som projekteringen fortskrider. En transformatorstation bedöms vara möjlig att placeras fritt inom hela kvartersmarken för vård- och bostadsändamål.*

**SBVT** meddelar i yttrande 2026-02-24 följande:

Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT) har tagit del av inkomna handlingar och har inget att erinra i ärendet.

*Kommentar: Noterat.*

**Skanova (Telia Company)** meddelar i yttrande 2026-02-12 följande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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.

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

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

*Kommentar: Noterat.*

**Tele2** meddelar i yttrande 2026-02-11 följande

Tele2 har inget att erinra.

Önskas fiber till den nya delen får ni gärna höra av er då vi har fiber in till den befintliga byggnaden.

*Kommentar: Noterat.*

**Räddningstjänsten** meddelar i yttrande 2026-02-17 följande

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheten Osby 194:1. Räddningstjänsten har inget att erinra gällande det framtagna detaljplaneförslaget.

*Kommentar: Noterat.*

**Globalconnect AB** meddelar i yttrande 2026-02-24 följande

GlobalConnect AB har tagit del av planhandlingarna och lämnar följande synpunkter.

#### Inledning

GlobalConnect har befintlig fiberinfrastruktur i anslutning till planområdet och kan tillgodose framtida behov av fiberanslutning för det planerade vård- och omsorgsboendet samt tillhörande bostäder.

#### Befintlig fiberinfrastruktur i anslutning till planområdet

GlobalConnect har **markförlagd fiberledning öster om Östra Grängsgatan**, utanför men i direkt anslutning till planområdet.

Vidare finns en ledning **precis norr om skافتet till den gång- och cykelväg (GC-väg)** som redovisas i plankartan.

Inga fiberledningar från GlobalConnect finns **inom** planområdet, vilket överensstämmer med planhandlingarnas tekniska redovisning.

GlobalConnect tillhandahåller redan fiberanslutning till **Vård & Omsorgs Familjecentralen** i närområdet, vilket innebär att det finns etablerad infrastruktur i anslutning till området.

#### Möjlighet till anslutning av ny bebyggelse

Närheten till GlobalConnects befintliga fiberanläggning innebär goda förutsättningar för att ansluta det nya vård- och omsorgsboendet samt planerade bostäder. På begäran kan vi tillhandahålla tekniskt underlag, inklusive DWG-filer för våra ledningars läge.

Samtliga markarbeten i anslutning till våra kablar ska föregås av förfrågan via **Ledningskollen.se**.

### Önskemål om komplettering av planbeskrivningen

I avsnittet *El, fiber, uppvärmning* anges att fastigheten är ansluten med fiber, men det framgår inte vilka ledningsägare som berörs eller vilka ledningsförutsättningar som finns i anslutning till området.

För att förbättra tydligheten och ge exploitören korrekta förutsättningar föreslår GlobalConnect att planbeskrivningen kompletteras med:

- att **fiberinfrastruktur finns i direkt anslutning till planområdet,**
- att **berörda ledningsägare** (inklusive GlobalConnect) bör kontaktas vid vidare projektering,
- att **samordning krävs inför framtida markarbeten.**

En sådan komplettering minskar risken för felaktiga ingrepp och ger en fullständig teknisk bild av förutsättningarna.

*Kommentar: Informationen är viktig för det fortsatta planarbetet. Kommunen skulle även önska att en karta över ledningarnas läge bifogas för att lättare se positionen på ledningarna. Komplettering i planbeskrivningen görs om att fiber finns i anslutning till planområdet. De berörda ledningsägarna bör kontaktas under projektering och kommande markarbete. Detta har kommunen som rutin att göra. Dock skrivs det inte i planbeskrivningen eftersom den inte bör beskriva framtida kontakt- eller mötesformer.*

### Samhällsbyggnad i Osby, 2026-05-05

Tomislav Kljucevic  
Tf. Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson  
Planarkitekt

Ketil Svensson  
Planarkitekt FPR/MSA