



OSBY
KOMMUN

Planbeskrivning
Laga krafthandling

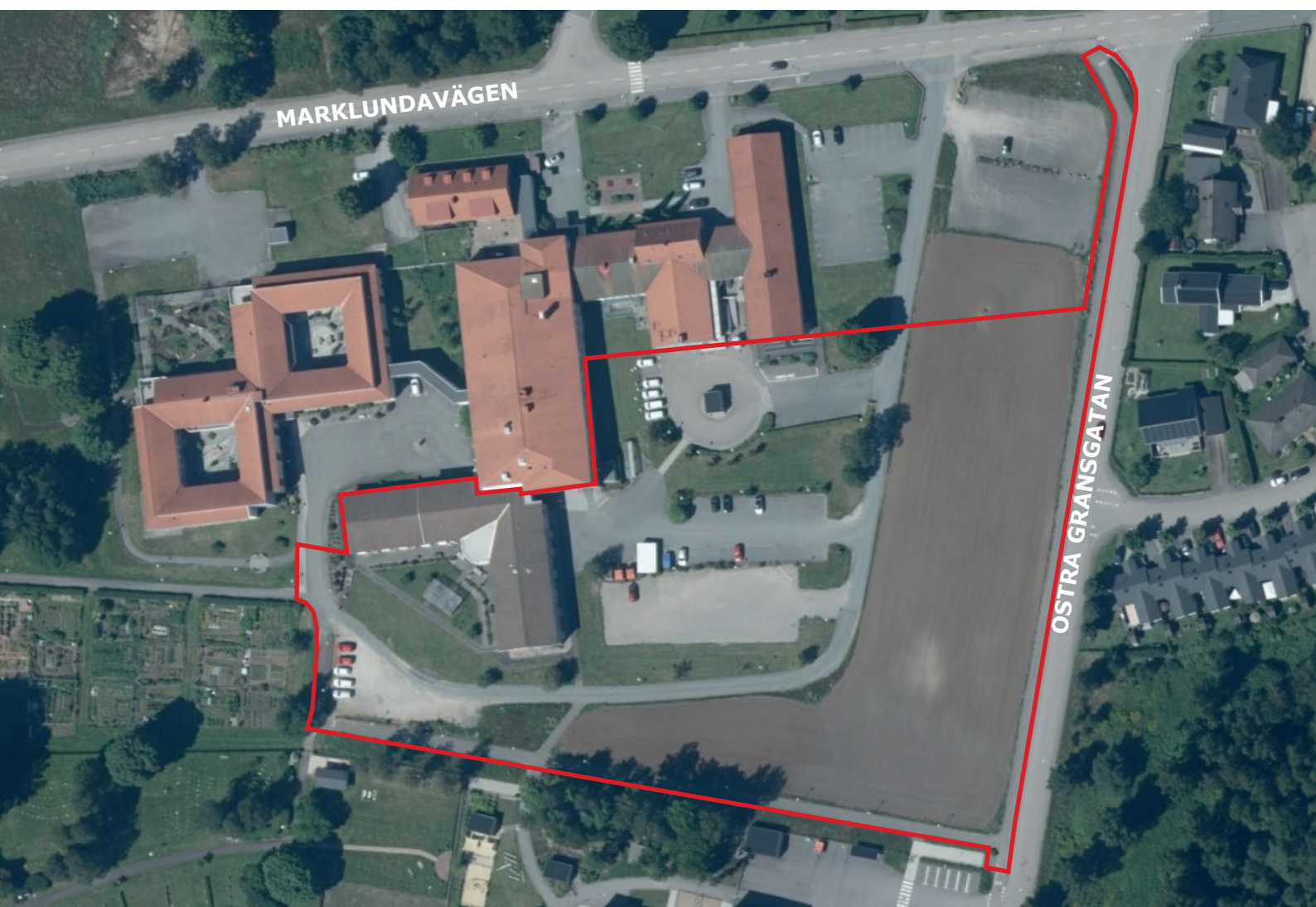
Detaljplan för del av Osby 194:1 (nytt vård- och omsorgsboende)

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2026-06-18 § 94

LAGA KRAFT 2026-07-17

SBN-2025-00620

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 östra delen av Osby tätort, längs Marklundavägen, ligger Rönnebackens vård- och omsorgsboende. Norr om Marklundavägen ligger ytterligare ett av kommunens vård- och omsorgsboende, Lindhem. Diskussioner har förts om att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende för att ersätta nuvarande Lindhem. Efter att ha studerat olika lokaliseringsalternativ har en placering i anslutning till Rönnebacken bedömts som mest lämplig att arbeta vidare med.

INLEDNING

Bakgrund

2025-04-22 fattade kommunfullmäktige i Osby beslut om att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att inleda en projektering för ett nytt vård- och omsorgsboende i Osby. En enklare lokaliseringsprövning har också tagits fram efter beslut från samhällsbyggnadsnämnden 2025-03-20 för att utreda eventuell placering av nytt vård- och omsorgsboende. Utredningen för nytt vård- och omsorgsboende behandlar markområdet runt Rönnebackens vårdboende. För att möjliggöra byggnation med tillhörande funktioner enligt tilltänkt lokalisering behöver en ny detaljplan tas fram för att i delar ersätta befintliga gällande planer.

2025-10-23 fattade samhällsbyggnadsnämnden beslut om att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för del av Osby 194:1 (nytt vård- och omsorgsboende).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga för vård- och bostäder och därmed möjliggöra byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende.

Planfakta

Planområdet ligger i östra delen av Osby tätort, längs Östra Gränsgatan.

Planområdet har en areal på cirka 1,7 hektar.

Planområdet består av del av fastigheten Osby 194:1, 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. Den del av översiktsplanen som är relevant för planområdet bedöms vara aktuell.

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

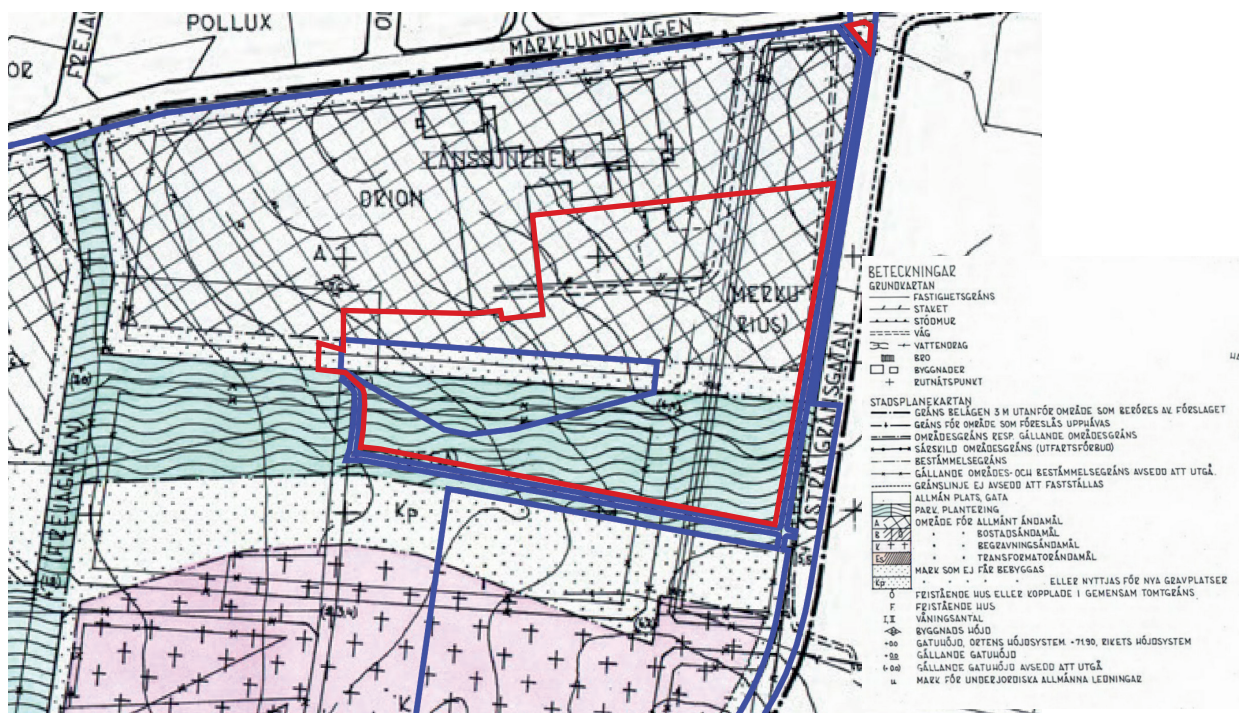
Gällande detaljplaner

För aktuellt område gäller följande planer:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för området vid Skyttebacken samt förslag till upphävande av stadsplanen för del av kv Venus mm*, fastställd 1976-02-24.
- *Detaljplan för Del av kv Orion mm Rönnebacken*, fastställd 2001-01-10
- *Detaljplan för del av Osby 194:1*, fastställd 2017-07-08
- *Förslag till utvidgning av stadsplanen för Marklunda 13:1*, fastställd 1979-07-27

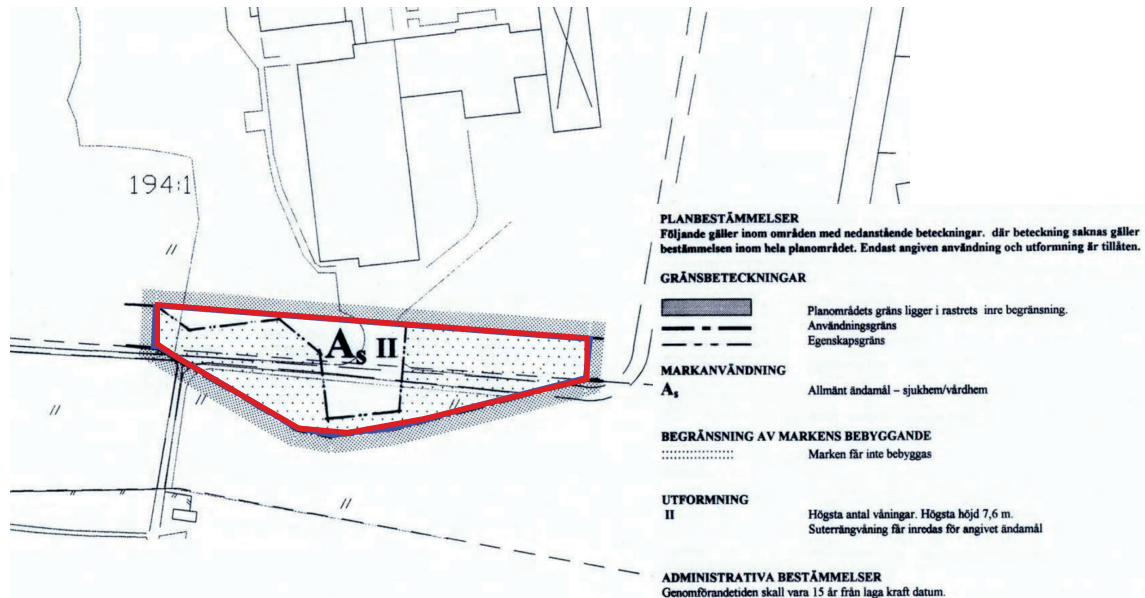
Stadsplanen fastställd 1976-02-24 anger område för allmänt ändamål. Bebyggelse får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter.

För södra delen av nu aktuellt planområde anges allmän plats - park, plantering.



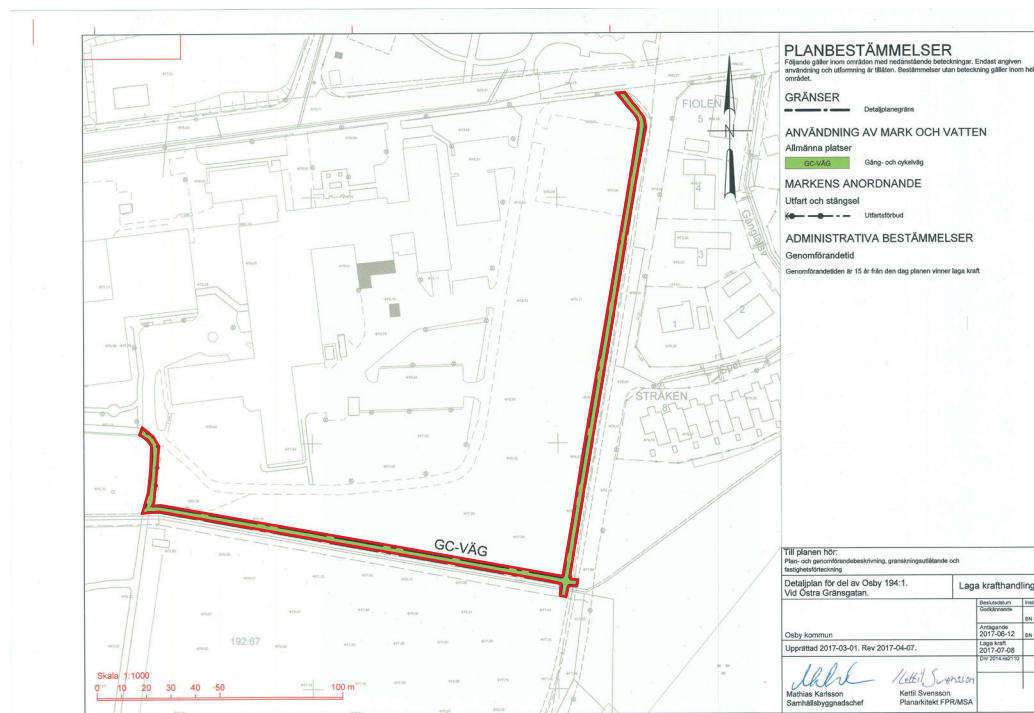
Utdrag från gällande plan, fastställd 1976-02-24. Planområdet är markerat med röd linje.

Detaljplanen fastställd 2001-01-10 anger allmänt ändamål - sjukhem/vårdhem. Detaljplanen är en mindre frimärksplan som togs fram utifrån syftet att möjliggöra en tidigare utbyggnad av Rönnebacken. Planen anger att bebyggelse får uppföras i högst två våningar med en högsta höjd på 7,6 meter. Suterrängvåning får inredas för angivet ändamål. Prickmark (mark som inte får bebyggas) anges för marken omkring byggrätten.



Utdrag från gällande detaljplan, fastställd 2001-01-10. Planområdet är markerat med röd linje.

Detaljplanen för del av Osby 194:1, laga kraft 2017-07-08, anger gång- och cykelväg på den västra sidan om Östra Grängsgatan.



Utdrag från gällande detaljplan, laga kraft 2017-07-08. Planområdet är markerat med röd linje.

Stadsplanen fastställd 1979 anger bland annat bostadsändamål för bebyggelsen öster om Östra Grängsgatan. Delar av Östra Grängsgatan ingår i planen och är planlagd som allmän plats - gata. Aktuell ny detaljplan berör en mindre del av den gällande stadsplanen längs Östra Grängsgatans västra sida. En remsa planlagd som gata läggs in som gata även i den nya detaljplanen för att inkludera både gatuområde och befintlig gång- och cykelväg, för att anpassa planläggningen utifrån befintliga förhållanden.



Utdrag från gällande stadsplan, fastställd 1979-07-27. Planområdet är markerat med röd linje.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare planer att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Detaljplanerna som vann laga kraft 2001-01-10 respektive 2017-07-08 ersätts i sin helhet.

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.

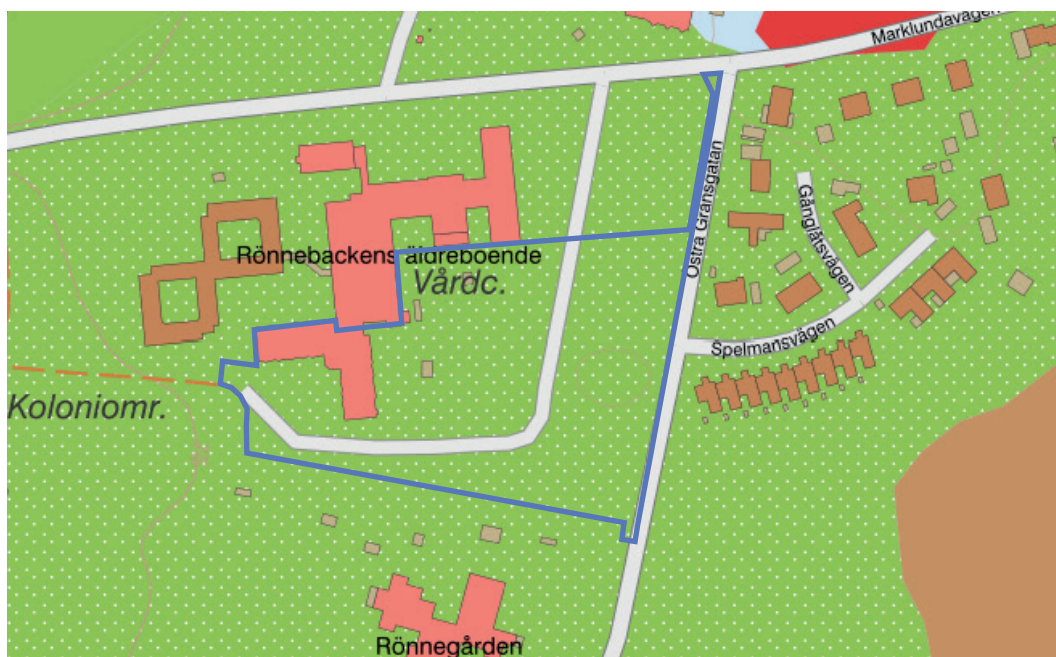
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation/vatten

De östra delarna av planområdet utgörs av befintliga parkeringsplatser och kringliggande gräsytor i anslutning till befintligt vårdboende. Söder och öster om befintlig intern gata finns ett stråk jordbruksmark som omfattar östra delarna av kvarteret längs med Östra Grängsgatan. Jordbruksmarken har en areal på drygt 7800 kvadratmeter. Tidigare fanns ett jordbruksarrende för jordbruksmarken men detta har avslutats. Större del av jordbruksmarken är i dagsläget planlagd för allmänt ändamål i gällande plan. Södra delarna av jordbruksmarken är planlagda för allmän plats- park, plantering. Att i viss utsträckning öka andelen kvartersmark på befintlig jordbruksmark bedöms vara motiverat då aktuell plan avser en samhällsviktig funktion, vårdändamål, med inriktningen att bygga ett vårdboende. Enligt jordbruksverkets klassning av mark är jordbruksmarken i Osby kommun generellt kategoriserad som klass 3. Den aktuella jordbruksmarken är rent praktiskt idag en vildvuxen gräsmatta. Inga diken eller vattendrag förekommer inom planområdet. Eftersom det är ett vårdboende som avses byggas bedömer kommunen det som motiverat med ianspråkstagandet. Även om de teoristiska underlagen och klassningen anger något är det viktigt att beskriva de verkliga förhållandena och hur dessa förhållanden kan ändras. Eftersom den aktuella markytan inte används som jordbruksmark är det främst detta som behöver beaktas.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består jordlagren av isälvssediment, sand för området. Detta indikerar att markförutsättningarna inte är sämre än normalt och att någon specifik åtgärd inte behöver vidtas. Vidare undersökningar kan göras i projekteringen om behov uppstår.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med blå linje. Grönprickiga ytor redovisar jordlager isälvssediment, sand.

Historik och befintlig bebyggelse

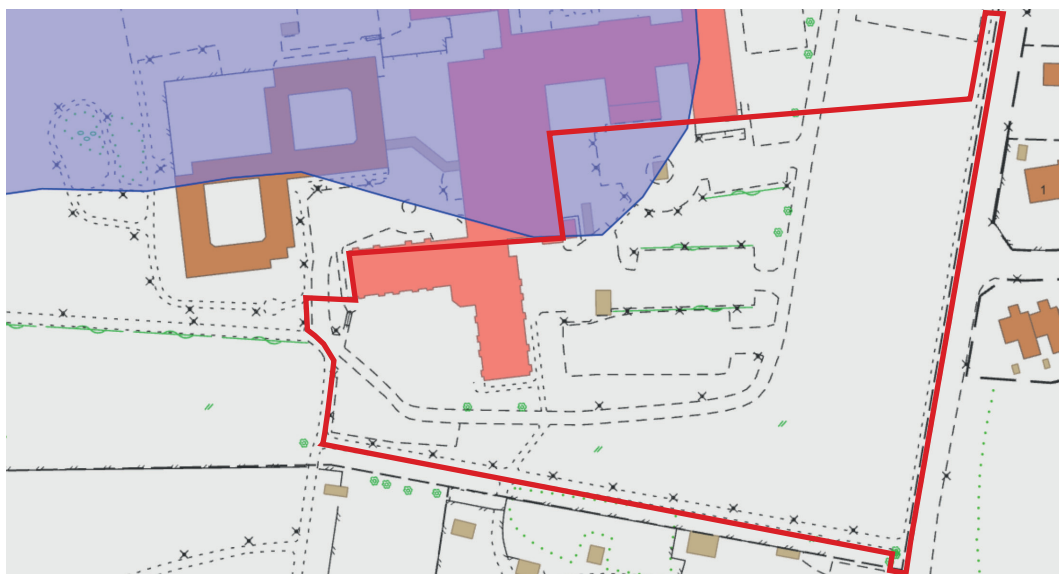
Området ligger i anslutning till Rönnebackens vård- och omsorgsboende som byggts ut i flera etapper under decennierna. Inom aktuellt planområde ingår södra delen av befintligt vård- och omsorgsboende, samt några befintliga komplementbyggnader. Avsikten är att ny bebyggelse ska vara möjlig att länka samman med befintlig bebyggelse för att bland annat utnyttja det befintliga köket i Rönnebackens omsorgsboende.

Kulturmiljö och fornlämningar

I Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök finns ett utpekad område i form av en bytomt/gårdstomt som delvis berör planområdet. Bytomten är markerad i blått i kartutdraget nedan. Den del av den utpekade bytomten som berör aktuellt planområde är redan ianspråktagen för befintligt vård- och omsorgsboende med tillhörande parkeringsplatser, grönytor och lastzon.

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. Tillståndet gäller till 2027-10-22.

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



Utdrag från kommunen GIS-karta som visar fornlämningar och kulturhistoriska lämningar. Planområdet är markerat med röd linje.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)

Bebyggelse och stadsbild

Området ligger i direkt anslutning till befintligt vård- och omsorgsboende. I söder ligger en förskola och åt öster finns villor och radhus på andra sidan Östra Grängsgatan. Åt sydväst finns ett koloniområde samt begravningsplats. Marknivån inom området ligger på höjd om cirka 77-79 meter över havet, där marken lutar svagt åt sydväst.

Planförslaget innebär att de södra och sydöstra delarna av området kring Rönnebacken planläggs för bostads- och vårdändamål. Vårdbestämmelsen preciseras till att ej omfatta kriminalvård. En bestämmelse om högsta nockhöjd på 28 meter används. Regleringen är satt med marginal för att ta höjd för tillräckligt utrymme för ventilation, teknikutrymmen med mera som behöver säkerställas vid byggnation av nytt vård- och omsorgsboende. Största tillåtna byggnadsarea regleras till 35% av användningsområdet, för att bebyggelsens omfattning inte ska bli för stor och för att säkerställa utrymme för parkering, utemiljö samt andra funktioner kopplat till ändamålen.

Därutöver regleras att bebyggelse ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, samt att marken inte får förses med byggnad (prickmark) i anslutning till angränsande gång- och cykelvägar och gator.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker från Marklundavägen i norr via en intern gata precis öster om Rönnebacken. Söder om planområdet finns en gc-väg som kopplar samman området med Osbys övergripande gång- och cykelnät.

Eventuellt skapas en ny infart från Östra Grängsgatan för angöring till södra delen av Rönnebackens område, men detta utreds närmare i projekteringen. Bil- och cykelparkering löses inom kvartersmark. Beroende på hur ny bebyggelse placeras kan befintliga parkeringsytor behöva omlokaliseras och ersättas på annan plats inom området jämfört med i nuläget. Vidare undersökning får göras men parkeringsytorna bör lokaliseras där det redan finns parkering och inte i för nära anslutning till befintlig förskola för att minska påverkan på dess utemiljö. Cykelparkering bör placeras i nära anslutning till entréer.

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.

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 negativt då byggrätten och planområdet i sin helhet är så begränsad (exploateringsgrad på 35%). Utifrån dokumenterat underlag samt redovisningar under rubriken dagvatten, kan kommunen inte bedöma att en försämring av MKN-vatten kan uppstå som följd av planförslaget.

Recipienten för dagvattnet är Drivån (WA18796116), som därefter rinner ut i Osbysjön (WA38217597). För båda vattenförekomsterna finns det gällande miljökvalitetsnormer (MKN). Den ekologiska statusen för Drivån samt Osbysjön har klassats som måttlig.

För Drivån finns en risk att god ekologisk status för ytvatten inte uppnås 2027. Drivån är rätad och rensad, vilket innebär att morfologi och hydrologi är påverkade. Drivån och Osbysjön är påverkade av försurning och skulle vara mer försurade om de inte kalkades. Risker för att god ekologisk status för ytvatten förekommer på grund av morfologiska förändringar och försurning till följd av skogsbruk och atmosfärisk deposition, inte på grund av att en utbyggnad av befintligt äldreboende avses byggas. Området bedöms inte vara översvämningsdrabbat och pekas inte ut i någon av kommunens översvämningskarteringar eller risk för översvämning utifrån 100- och 200-års flöde.

El, fiber, uppvärmning

Fastigheten är ansluten till el och fjärrvärme. Fiber finns i anslutning till planområdet.

En fjärrvärmeledning korsar området i nord-sydlig riktning och behöver sannolikt inte flyttas. Vidare översyn sker i projekteringsskedet.

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 ansluter i norr till Marklundavägen och angränsar till Östra Grängsgatan i öster, vilket är en mycket lågtrafikerad gata. 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 översvämningssrisk från Osbysjön eller annat vattendrag.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktkartering finns inga markerade lågpunkter inom området där vattenansamlingar riskerar att bli stående vid kraftiga regn.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utifrån 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 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.).

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten. Driften och utbyggnaden av VA görs av driftsbolaget SBVT. Anslutningsavgift för VA tas ut av exploatören. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget bedöms inte medföra något direkt behov av fastighetsbildning.

Om behovet uppstår är det 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. Budget är i övrigt avsatt för att bygga ut äldreboendet. Vidare kostnader kommer vid projektering och genomförandeskedet.

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.

Berörda ledningsägare bör kontaktas för samordning vid kommande projektering och markarbeten.

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 allmän platsmark

Användningsbestämmelser

GATA

Gata

Motiv: Del av befintlig gata (Östra Grängsgatan) med angränsande gång- och cykelväg planläggs för att anpassa planläggningen till rådande förhållanden.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Motiv: Del av befintlig gång- och cykelväg i södra delen av planområdet planläggs för att anpassa planläggningen till rådande förhållanden.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B

Bostäder

Motiv: Bestämmelsen möjliggör bostäder som tillsammans med bestämmelsen vård medger en flexiblere byggnation där både bostäder och vård tillåts.

D₁

Vård, ej kriminalvård

Motiv: Bestämmelsen möjliggör vårdändamål som tillsammans med bestämmelsen bostäder medger en flexiblere byggnation där både bostäder och vård tillåts. Vårdbestämmelsen preciseras till att ej omfatta kriminalvård, då det inte bedöms lämpligt att kombinera med bostadsändamål samt med hänsyn till närliggande förskola.

Egenskapsbestämmelser

.....

Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Prickmark läggs ut inom kvartersmark för att reglera byggrätten mot omgivande fastigheter och gatumark.

h₁ Högsta nockhöjd är 28 meter.

Motiv: Byggnader inom planområdet regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd som inte får överskridas. Regleringen är satt med god marginal för att ta höjd för de funktioner som behöver finnas i ett vård- och omsorgsboende, där våningshöjden ofta är högre än för t.ex. bostadshus för att inrymma teknik, ventilation m.m.

p1 Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Avsikten är att säkerställa ett tillräckligt avstånd till fastighetsgräns för nya byggnader, i det fall fastigheten styckas av till fler fastigheter i framtiden.

e1 Största byggnadsarea är 35% inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen läggs inom kvartersmark och reglerar så att bebyggelsens omfattning inte blir större än vad som passar in i omgivningen. Samt för att rymma funktioner som parkering, utemiljö m.m.

Samhällsbyggnad, Osby kommun, 2026-07-17

Tomislav Kljucevic
Tf. Mark- och exploateringschef

Sofie Kling Mathiasson
Planarkitekt

Kettil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA