

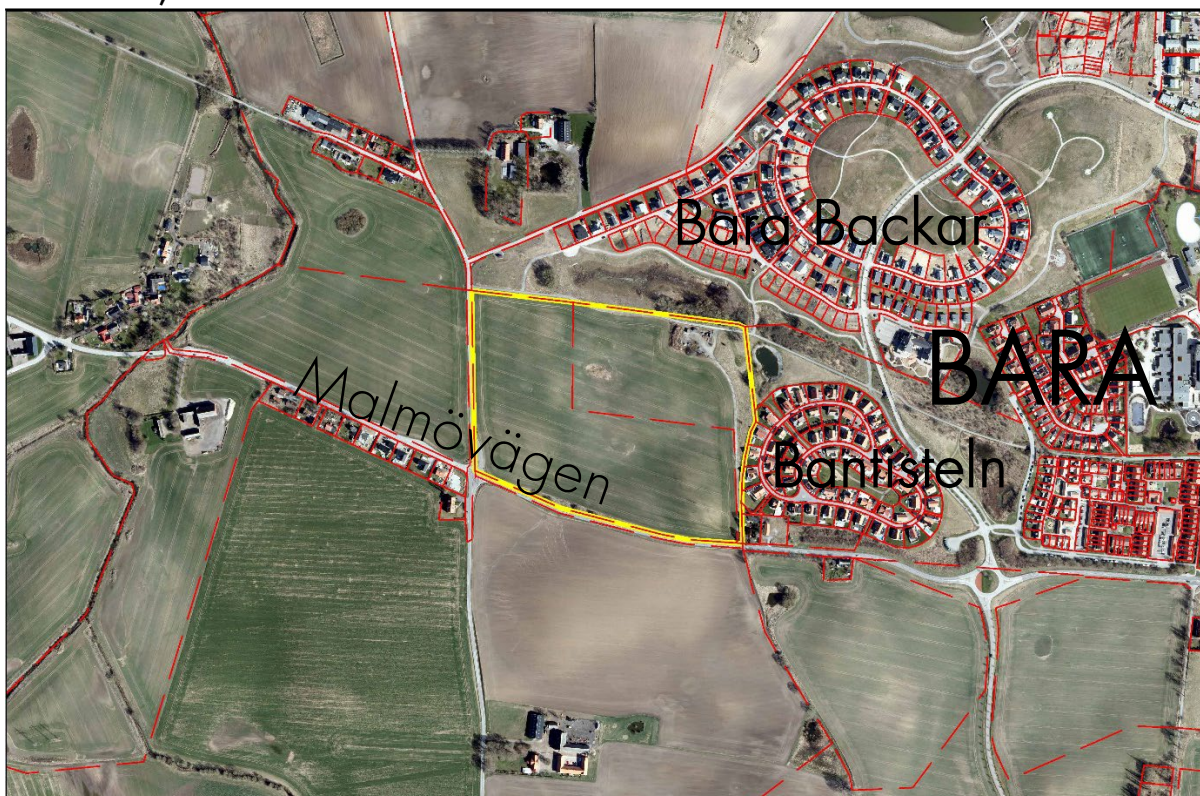


SVEDALA KOMMUN

2023-11-28  
Dnr: 2024-000003

## PLAN-PM

### Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., "Bara Kullar" i Bara, Svedala kommun, Skåne län



Planområdet i gult (fastighetsgränser i rött)

#### SYFTE MED DETALJPLANEN

Syftet med planen är att pröva möjligheten för byggnation av småhus i varierad form och skala.

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

##### Plandata

Planområdet ligger i västra delen av Bara tätort och utgör fastigheterna Kvisslemölla 1:4 och Tjustorp 12:32, som avgränsas av Bjärshögsvägen i väster och Malmövägen (Rv 841) i söder, bostadsområdena Bara Backar i norr och Bantisteln i öster.

Områdets area är cirka 130 000 kvm (13 hektar).

Marken ägs PlatsOptimera Fastigheter AB (fastigheten Kvisslemölla 1:4) och av Svedala kommun (fastigheten Tjustorp 12:32)-

## Planprocess

Detaljplan utförs med standardförfarande.

## Planområdet

Markanvändningen utgörs av åkermark, samt del av ett grönområde i nordost. I denna del finns också en pumpstation som omfattas av ett skyddsavstånd om 50 meter.

Området är inte sedan tidigare planlagt.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård (3 kap 6§ MB). I Svedala har "Backlandskapet söder om Romeleåsen" N 87 angetts som riksintresse för naturvården.

Exploatering inom riksintresse för naturmiljövården ska begränsas till tätorternas utveckling där det finns eller kan skapas förutsättningar för framtida god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service. Ny bebyggelse och nya anläggningar ska lokaliseras och utformas med stor hänsyn till naturmiljövården. Planeringsinriktningen är att värden för naturmiljön ska bevaras, skyddas och utvecklas. Vid utbyggnad ska naturupplevelsen vägas in, som bl.a. tystnad, estetiska kvaliteter och ekosystemtjänster

## Områdesskydd

Planområdet berörs inte av några områdesskydd.

Preliminärt berörs inga rödlistade arter eller arter enligt artskyddsförordningen. Dock kan en naturvärdesinventering behövas för att säkerställa detta.

## Övriga naturvärden och kulturvärden

Området omfattas av övriga naturvärden och/eller kulturvärden:

- Jordbruksmark, klass 8. Brukningsvärd jordbruksmark får bara exploateras om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, exempelvis att tillgodose behovet av bostäder. Jordbruksmarken analyseras huvudsakligen som hög till mycket hög brukningsvärd, enligt metod från hushållningssällskapet.
- Utpekad i Länsstyrelsens naturvårdsprogram (terrängform).

Delar av området (centralt och i norr) är utpekade som lämpliga områden för våtmark. Våtmarker har positiv betydelse för naturlig vattenrening, flödesdämpning, livsmiljöer för undanträngda växter och djur. De kan fungera som närnaturområden och rekreativmiljöer.

Förbud mot markavvattning gäller i hela kommunen.

Bjärshögsvägen i väster är utpekad som kulturväg enligt vägverkets inventering.

## Planförslag

Planerad åtgärd avser pröva möjligheten för bostadsbebyggelse i form av ca 170 småhus i 2 till 3 plan. Ytor skapas för omhändertagande av skyfall och dagvatten. Områdets närhet till Malmö medger att gång- och cykeltrafik ska uppmuntras för att i möjligaste mån minska bilberoendet.

Planområdet föreslås preliminärt ha markanvändningen bostäder (B) för kvartersmark samt allmän plats för gator och natur-/parkområden.

Förslaget utgår från platsens karaktäristiska egenskaper som präglas av ett böljande kullandskap. Bebyggelsen har studerats med hänsyn till det kuperade landskapet med syfte att bevara naturliga höjdskillnader och anpassa gator och bebyggelse utefter terrängförhållandena. Genom detta tas hänsyn till det riksintresse för naturvård som gäller för området. För kullandskapet i söder föreslås naturområde, samt allmän plats gång- och cykelväg för de anslutningar som knyter samman med omgivande kommunalt nät.

### Sammanfattning av planförslag:

Planområdets area: ca 13 ha (130 000 kvm)

Antal bostäder: 170 st

Antal parkeringsplatser: 2 platser för småhus och 1.5 för radhus med gemensam parkering.



Preliminär situationsplan för området.

## Avtal

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och motpart. Erforderliga utredningar och kvalitetsprogram bekostas av kommun och exploatör gemensamt.

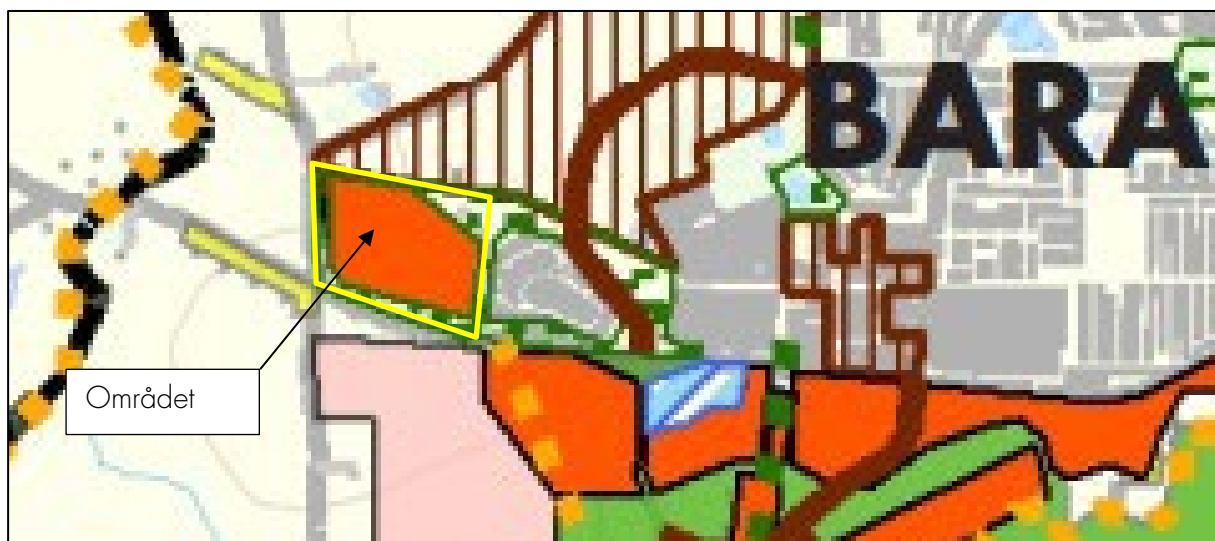
Inom planområdet äger kommunen fastigheten Tjustorp 12:32. Denna omfattar ca 1/3 av planområdet. Kommunen avser att utveckla fastigheten i egen regi. Syftet är att kommunen har rådighet över exploateringen av fastigheten. Kommunen kommer att tillgodogöra det ekonomiska mervärde som exploateringen tillskapar vid en försäljning av färdig byggrätt. Det innebär att kommunen kommer att ta sin del av plan-, utrednings- och genomförandekostnader.

Exploateringsavtal ska upprättas för exploatörens åtagande i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas i kommunfullmäktige. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad inom allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera.

## FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

Planområdet är utpekad (utbyggnadsområde för bostäder under planperioden och delar som parkstråk/grönområde) och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder i nordöstra delen på del av område som är utpekad som parkstråk/grönområde i översiktsplanen. Dock är ytan inte helt preciserad utan det finns tolkningsutrymme.



Utdrag från översiktskartan i Översiktsplanen (2018). Text med pil och gul linje visar ungefärligt planområde.

## FÖRENLIGHET MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan Svedala 2018.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

Området är inte tidigare planlagt.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken. Motivet till ställningstagandet är följande:

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra någon risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Marken är utpekad översiktsplan för Svedala 2018 och bostadsbyggnation är av väsentligt samhällsintresse. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar de negativa konsekvenserna som kan uppkomma kring buller, skyfall och dagvattenhantering. Exempelvis genom att nyttja befintliga lågpunkter och rinnvägar och att bebyggelsen lokaliseras på avstånd från bullerkällan (Malmövägen) och eventuellt får skyddsåtgärder. Topografin skall nyttjas som en befintlig kvalitet och naturlig barriär.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen enligt 3 kap. 4 § och 4 kap 33b § plan- och bygglagen.

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, vilka är värdefulla och har betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

Planområdet består uteslutande av storskalig jordbruksmark och ur ett ekosystemtjänstperspektiv är det framför allt matproduktionen som förloras vid exploatering av området. Inom jordbruksmark upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse och gator cirka 12 hektar. I nordost kring grönområdet (cirka 1 hektar) berörs ett antal ekosystemtjänster (se nedan) med kulturella värden samt landskaps- och naturvärden.

Befintliga ekosystemtjänster som förloras för ny bebyggelse är:

- Hög kapacitet för matproduktion på grund av åkermarken i stora delar av området.

Del som berör grönområdet:

- Kapacitet för vatten- och flödesrening.
- Viss förutsättning för pollinering.
- Visst värde för biologisk mångfald.
- Viss kapacitet för bullerdämpning.
- Värden för kulturella ekosystemtjänster såsom utbildning, upplevelse, hälsa och rekreation.



Bilder från planområdet som i huvudsak utgörs av åkermark, samt del av grönområde i nordost.

## Kompensation av natur och kulturvärden

De förlorade natur och kulturvärden för jordbruksmark och grönområdet behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna bedöms tillräcklig balansering uppnådd i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Följande kompensationer bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- Fördröjning och rening av dagvatten.
- Stärkta förutsättningar för pollinering.
- Plantering av träd och buskar.
- Föreslaget parkområde med dagvattenhantering och lekplats ger nya funktioner för biologisk mångfald och mötesplats för rekreation och socialt samspel. Planförslaget kan genom kompensation tillföra nya ekosystemtjänster.

Kompensationsåtgärder som berör grönområdet kommer att belysas under fortsatta planprocessen.

## KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen ska ett kvalitetsprogram tas fram.

## BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande behov av särskilda utredningar och fördjupade analyser finnas:

- Vägtrafikbullerutredning
- Trafikutredning
- Utredning externt buller och dofter (pumpsstation)
- Dagvatten och VA-utredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Massbalansering
- Markmiljöutredning
- Förprojektering

<b>PLANFÖRFARANDE</b>	Standardförfarande
<b>ANTAGANDE</b>	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
<b>SÖKANDE</b>	PlatsOptimera Fastigheter AB som är ett helägt dotterbolag i Panghus koncernen.
<b>PLANBESKED</b>	Positivt planbesked att inleda detaljplanarbetet har givits på Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott 2023-03-19.

## PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	KS 2019-000637
Handläggningstid	Mål är 18 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande

Antagande

3:e kvartalet 2025.

STRATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg  
stadsarkitekt

Lowe Kisiel  
planarkitekt