



SVEDALA KOMMUN

KS 2024-000003

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

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planbeskrivning.....	1
Detaljplanens syfte.....	2
Planens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Hela detaljplan.....	6
Genomförandetid.....	8
Allmän plats.....	9
Kvartersmark.....	13
Befintligt.....	16
Ärendeinformation.....	18
Annat.....	19
Motiv till detaljplanens regleringar.....	21
Motiv till reglering.....	22
Genomförandefrågor.....	26
Mark- och utrymmesförvärv.....	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Tekniska frågor.....	30
Ekonomiska frågor.....	32
Organisatoriska frågor.....	34
Upplysningar.....	35
Konsekvenser.....	36
Fastigheter och rättigheter.....	37
Miljö.....	39
Miljökvalitetsnormer.....	41
Hälsa och säkerhet.....	42
Natur.....	43
Riksintresse.....	44
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	45
Sociala.....	47
Trafik.....	49
Planeringsförutsättningar.....	51
Kommunala.....	52
Regionala.....	55
Riksintressen.....	56
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	57
Miljökvalitetsnormer.....	59
Miljö.....	60
Hälsa och säkerhet.....	62
Geotekniska förhållanden.....	67
Hydrologiska förhållanden.....	75
Kulturmiljö.....	76
Fysisk miljö.....	78
Teknik.....	84

Service.....	85
Trafik.....	86
Planeringsunderlag.....	90
Utredningar.....	91

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är en del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras inom planområdet. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras.

Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

DETALJPLANENS SYFTE

I det här avsnittet redogör kommunen för detaljplanens syfte. Syftet ska vara en kort beskrivning av vad detaljplanen ska åstadkomma och vilka områden samt värden som berörs av detaljplanen. Syftet är utgångspunkt för planläggningen och styr vad planen kan reglera och hur.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten för byggnation av småhus i varierad form, skala och upplåtelseform. Utöver detta ska ytor finnas för att omhänderta skyfall och dagvatten.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I det här avsnittet redogör kommunen för detaljplanens grundläggande drag och de element som har varit grundläggande för att skapa detaljplanen.



Förslag till illustrationsplan

Planförslaget avser pröva möjligheten för bostadsbebyggelse i form av ca 166 småhus i maximalt 2 våningar. Ytor skapas för omhändertagande av skyfall och dagvatten.

Planområdet föreslås ha markanvändningen bostäder (B) för kvartersmark samt gator (GATA), park (PARK) och natur (NATUR) för den allmänna platsen. Mark för att bevara befintliga tekniska anläggningar föreslås i nordost (E_x).

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. Bebyggelsen utgörs av enfamiljshus i form av friliggande, parhus och radhus i upp till 2 våningar och föreslås få en ganska hög exploatering då marken idag utgörs av jordbruksmark. Den allmänna platsen består av en central park för dagvatten- och skyfallshantering och med rekreativa inslag, ett större naturområde som inkluderar delar av kullandskapet och gång- och cykelvägar,

samt ett gatusystem med genomsilningstrafik med in-/utfart mot Bjärshögsvägen i väster. I nordost finns befintliga tekniska anläggningar med en egen markanvändning.

Fakta:

Allmän platsmark: ca 58 000 (5.8 ha).

Kvartersmark: ca 70 000 (7.0 ha).

Antal bostäder: 166

Antal parkeringsplatser: 330

Planförslaget omfattar allmän plats för:

- GATA
- PARK
- NATUR

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- E₁ – Transformatorstation
- E₂ – Pumpstation

HELA DETALJPLANEN

Överensstämmer med översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018 och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

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.

Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 29 januari 2024.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

Plankartan är upprättad enligt Boverkets planbestämmelsekatalog, version BFS 2022-11-01.

Detaljplanen utförs med standardförfarande. Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse heller antas medföra miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i västra delen av Bara tätort och angränsar till Malmövägen (Rv 841) i söder, bostadsområdena Bara Backar i norr och Bantisteln i öster.

Planområdet omfattar fastigheterna Kvisslemölla 1:4 och Tjustorp 12:32.

Planområdets areal uppgår till cirka 130 000 kvm (13 hektar).

Markägoförhållanden

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

Plansökande

PlatsOptimera Fastigheter AB som är ett helägt dotterbolag i Panghuskoncernen och Svedala Kommun.



Planområdet i gult.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen har fått laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplan är allmän plats.

Gata och trafik

Planområdet angörs från Bjärshögsvägen i väster med en in-/utfart i nordväst. Gatusystemet utgörs av genomsilningstrafik med ett orgelbundet nät och en rak gata i norr. Trafikmiljön planläggs som GATA (allmän platsmark).

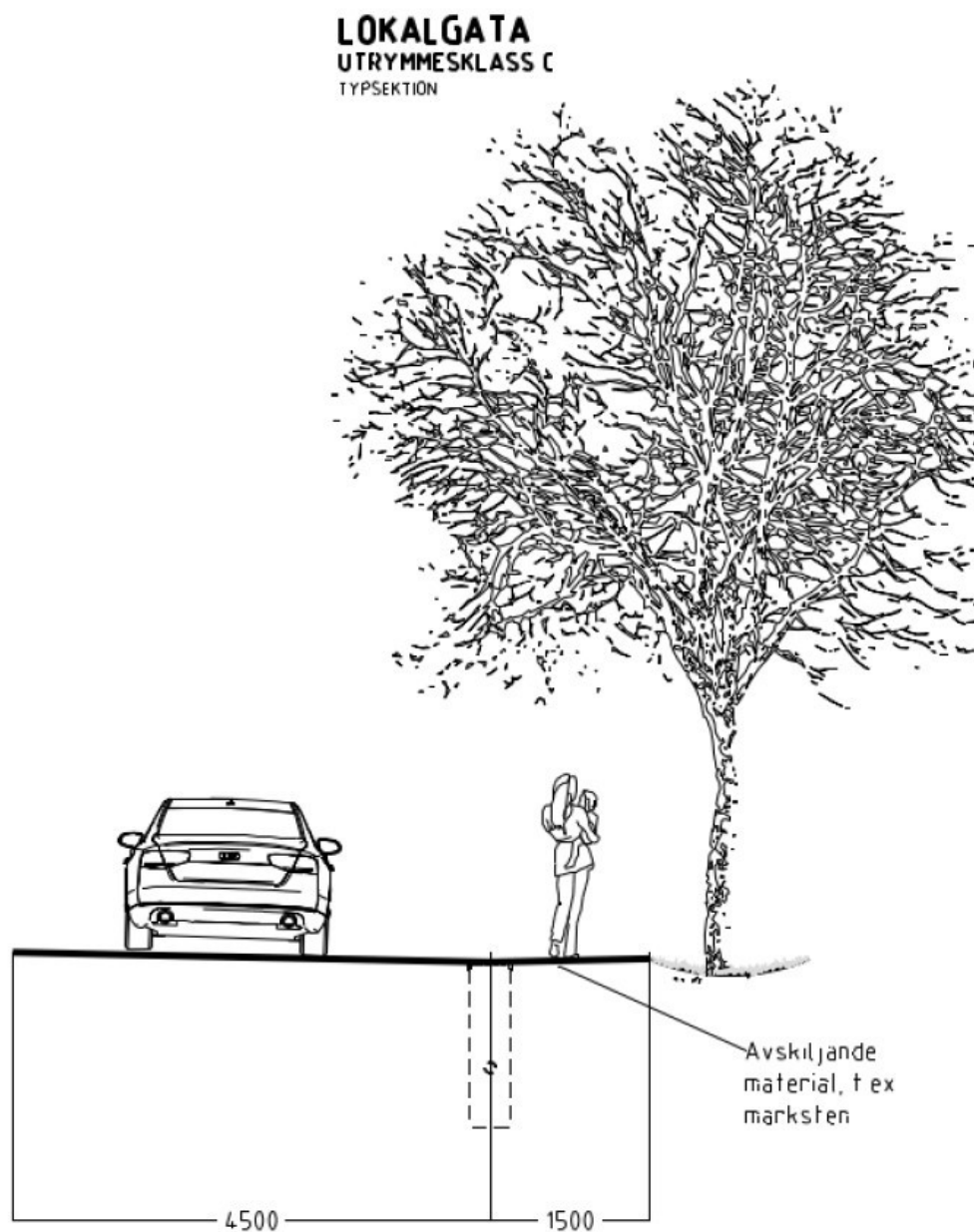


Illustration över föreslagen typsektion på lokalgatan.

Lokalgatorna föreslås ges en sektionsbredd på 6 meter där trafikering sker i blandtrafik. Sektionen föreslås delas upp i en 4,5 meter bred del med asfalt och en 1,5 meter bred del av avvikande material som exempel marksten. Tanken är att den asfalterade ytan nyttjas av motorfordon och den smala ytan nyttjas av oskyddade trafikanter. Vid möte mellan fordon nyttjas den smala ytan. Sektionen är tillräcklig för att möjliggöra möte mellan avfallsfordon och personbil utmed raksträckor. Samnyttjandet inom den smala sektionen kräver lägre hastigheter för att upprätthålla en god trafiksäkerhet. För att uppnå detta förespråkas hastighetsreglerande åtgärder i form av farthinder eller chikanlösningar (sidoförskjutningar) utmed lokalgatorna. Speciellt utmed längre raksträckor. Det är även av vikt att säkerställa en god sikt utmed gatan mot tväreställda parkeringsplatser och inom korsningar, eftersom den smalare sektionen medför kortare siktsträckor och mindre utrymme för parering. Om möjligt föreslås avvattningen ske mellan ytorna för att minska behovet av kantsten. För att ytterligare tydliggöra gränsen mellan yta för fordon och yta för oskyddade trafikanter kan en markstensränna placeras mellan ytorna.

Planområdets utformningsförslag har, genom körspårsanalyser, granskats för att säkerställa framkomlighet, och sikt i korsningar, för avfallsfordon. Bjärshögsvägen smala sektion på 5 meter medför att anslutningen behövt anpassats för att möjliggöra angöring med större fordon.

Park och natur

De centrala delarna planläggs som PARK. I denna föreslås ett sammanhängande multifunktionellt parkområde med stora ytor som avsätts för omhändertagande av dagvatten och skyfall men även för aktiviteter, gång- och cykelvägar, grönska och vegetation för att ge rekreativa värden.

I alla väderstreck förutom i norr finns markanvändning NATUR. Denna utgörs av det kuperade området i söder/sydost som bevaras i stor mån, bevarandevärd vegetation, allmänna gång- och cykelvägar, ledningar samt ytor som behöver vara tillgängliga för allmänheten och delar av befintlig servicevägen i öster som kan ligga kvar vid behov.

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvattenledningar förläggs i allmän plats för gata (gatustrukturen) och park. Enligt VA SYD som är huvudman för kommunens vatten- och avlopp ska samtliga ledningar ligga i allmän platsmark. I detta tidiga skede planeras att planområdet ansluter via en anslutning till befintligt dricksvattennät för området, för att sedan fördelas inom planerad gatustruktur i området.

Spillvattennätet har fördelats i två huvudstråk; ett stråk berör delen av planområdet som ligger till väster om föreslagen dagvattenhanteringsyta, och det andra stråket berör den östra delen av planområdet. Spillvattnet från den västra delen samlas i ledning i gatan längs planområdet norra gräns innan det slutligen når lämplig

anslutningspunkt i planområdets nordöstra hörn. Den del av planområdet som ligger längst ut i öster avleds separat i ett ledningsnät längs planerad gata för att ansluta i befintlig spillvattenledning, någon bit öster om föregående anslutningspunkt till befintligt spillvattennät. För att säkra täckning om 1 m på föreslagen spillvattenledning i gatan norr om planområdet bör marknivån inte understiga +19,8.

Räddningstjänsten på Svedala kommun förordar ett maximalt avstånd om 150 m mellan brandposterna, vilket ger att det blir maximalt 75 m mellan uppställningsplats för brandförsvarets fordon till närmsta brandpost. Brandposter bör placeras så att de är lätta att hitta och angöra, och så att de inte riskerar blockeras av exempelvis felparkerade bilar eller att de döljs i buskage eller liknande.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom Bara Kullar föreslås i huvudsak ske via ett ledningsnät som följer föreslagen gatustruktur, till en större fördröjningsanläggning i planområdets centrala delar. Förslaget utgår från att varje fastighet får en fysisk förbindelsepunkt i form av en servisanslutning till det allmänna dagvattennätet. Fördröjningsdammen föreslås få fyra huvudsakliga inlopp – två in till dammens våtzon, två inlopp högre upp till torrzonen. Utloppet antas flödesregleras till 1,5 l/s, ha, alltså motsvarande totalt 20 l/s.

Via fördröjningsanläggningen går sedan tillrinningen via en befintlig dagvattenledning som flyttas och med utlopp till Sege å ingår i dikningsföretaget Segeån från Svenstorps bro till Lilla Mölleberga kvarn 1895. Planområdet ligger inte inom båtadsområde för dikningsföretaget (se mer under dikningsföretag).

Förutom det dimensionerande 20-årsregnet syftar anläggningen också till att hantera nederbörd upp till ett 100-årsregn med 6 h varaktighet och klimatfaktor 1,4. Enligt tidigare skyfallskartering (se va-utredning) uppgår erforderlig magasinsvolym vid denna händelse till 5 000 m³, och det är därmed utifrån denna volym som fördröjningsanläggningen har utformats.

Föreslagen utformning innebär en permanent grundvattensänkning inom området. Detta kräver ytterligare utredning och eventuellt tillstånd från Mark och Miljödomstolen, en process som bedöms kunna ta upp till två år. För att undvika grundvattensänkning, och därmed behovet av tillståndsprövning har en utformning valts där utloppet från dammen i stället läggs i nivå eller högre än befintliga grundvattennivåer. Konsekvensen blir ett utökat ytbehov för att kompensera för den volym som försvinner i höjddled. Ett alternativ som innebär marknivåer på minst +18,6 inom dammområdet har översiktligt studerats. Höjden har baserats på två uppmätta grundvattenvärden under hösten 2024, som då uppgick till +18,5. Det bör noteras att en längre sammanhängande provserie ger en bättre indikation på grundvattnets fluktuationer över året. Målet har varit att behålla en typ av trappstegsform längs anläggningen. Ytan kan optimeras ytterligare genom att variera slänter och införa varierande djup inom anläggningen.

Ytor för hantering av dagvatten och skyfall kan utformas på flera olika vis. Eftersom fördröjningsanläggningen inom aktuellt planområdet är relativt stor och ligger nära intill planerad bostadsbebyggelse, kan en varierad markanvändning med flera funktioner ge ett mervärde för området. Tanken är att ytan har en teknisk funktion i detta fall för dagvatten- och skyfallshantering men att den ska gå att nyttja i de allra flesta fall, även när det inte regnar eller kommer ett skyfall .

För att säkra bebyggelsen i planområdets södra delar, precis nedströms kullarna som är tänkta att behållas, föreslås någon typ av avskärande stråk, exempelvis ett lågstråk eller dike, för att möjliggöra för avvattningen av kullarna att ske ned mot fördröjningsanläggningen i stället för mot planerade fastigheter. Syftet med stråken är inte fördröjning, utan snarare att leda vattnet rätt, men kan utformas för att ge positiva effekter ur både flödes- och reningsperspektiv.

För att optimera utnyttjandet av marken inom planområdet föreslås att befintlig dagvattenledning, som korsar planområdet från dess centrala delar och västerut, förläggs i planerad väg längs planområdet norra gräns. Målsättningen har varit att ledningen ska bibehålla sin befintliga kapacitet, att omläggning ska ske inom planområdet samt att korsning med statliga Bjärshögsvägen ska undvikas.

KVARTERSMARK

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för en exploatering av 166 enbostadshus i form av friliggande villor, radhus och parhus i upp till 2 våningar inom planens 7.0 hektar kvartersmark. Föreslagen bebyggelsetäthet (nettotal) inom planområdets kvartersmark är således ca 24 bostäder per hektar.

Bebyggelsen begränsas med en exploateringsgrad (i procent), nockhöjd (i meter), placeringsbestämmelse (avstånd mot tomtgräns) samt områden där marken inte får förses med byggnad eller med endast komplementbyggnad (se nedan). Detta för att säkerställa att det inte blir en överexploatering, för höga hus eller att byggrätten ligger för nära tomtgräns (siktproblem m.m.). Vid pumpstationen (markanvändning E) finns ett område runt denna där marken endast får förses med komplementbyggnad (ex carport, miljöhus m.m.), detta med anledning av luktavstånd från pumpstationen. Denna yta kan istället utformas som ex parkeringsyta med gröna inslag. Andra delar där marken inte får förses med byggnad är kvartersparker med tillhörande gång- alt cykelvägar.

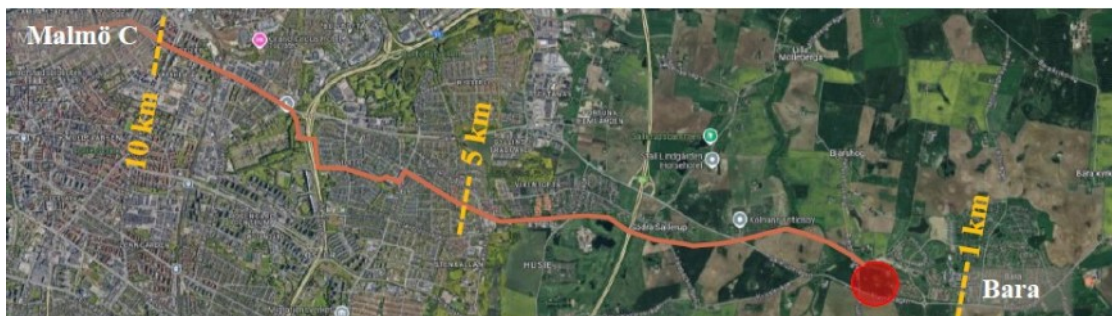
De nya husen får en höjdglering och sadeltak.

För att säkerställa till exempel miljöhus, carport eller likanande kan rymmas är högsta nockhöjd på komplementbyggnader 4 meter.

Parkering

Parkering för bostädernas behov ska lösas inom kvartersmark. Svedala kommun arbetar med att ta fram en parkeringsstrategi/parkeringsnorm, men tills denna är färdig ska parkering anordnas i följande omfattning (se nedan) enligt trafikutredning för detaljplan Bara Kullar.

I utredningen presenteras även ett antal mobilitetsåtgärder som kan implementeras, i syfte att skapa bättre möjlighet för de boende att använda alternativa färdmedel till privatägd bil. Det är till stor del viktigt att dessa åtgärder är implementerade redan vid inflytt för att fånga dem som flyttar in medan förändringsfönstret fortfarande är öppet.



Avstånd till planområdet. Cykelavståndet till Malmö C är ca 12 km och återges i orange. Med elcykel kan centrala Malmö nås på ca 30 min, och med vanlig cykel på ca 45 min.

Avstånd till Bara ca 1km och nås med elcykel på ett par minuter.

Bilparkering

Nedan beskrivs efterfrågan på bilparkering enligt Svedala kommuns parkeringsnorm från 2022. För enbostadshus anges 2 parkeringsplatser per bostad, medan grupphus, såsom radhus eller kedjehus, bör ha 1,5 parkeringsplatser per bostad. Dessutom ska 0,1 besöksparkeringar tillhandahållas per bostad.

Enbostadshus	Boendeparkering	Besöksparkering	Cykelparkering	
Svedala kommun	28	56	2,8	84
Platsoptimera	52	104	5,2	156
	<i>Grupphus</i>			
Svedala kommun	30	45	3,0	90
Platsoptimera	56	84	5,6	168
Summa:	166	239	17	498

Inom planförslaget har de friliggande husen och parhuset tilldelats parkering på respektive fastighet. För radhusen har en samlokaliserad parkering tillskapats tillsammans med gästparkering för hela bostadsområdet. Genom att samlokalisera platserna minskas behovet av körvägar och ytor för parkering, vilket i sin tur skapar en trevligare och tryggare miljö. För att följa riktlinjerna som föreskriver ett maximalt gångavstånd på 100 meter till gästparkering, krävs en tillkommande gästparkeringsyta närmare Malmövägen.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna anordnas inom ett gångavstånd på maximalt 25 meter från en tillgänglig och användbar entré, i enlighet med Boverkets Byggregler (2011:6). Det rekommenderas att 5 % av bilplatserna i samlokaliserade parkeringar anpassas för rörelsehindrade, men det är alltid ett krav att minst en sådan plats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från entrén för de bostäder som har längre än 25 meter till den samlade parkeringen.

Cykelparkering

Gällande cykelparkeringen beskriver parkeringsnormen att 10 % av parkeringsplatserna ska anpassas för lastcyklar och att samtliga cykelställ för boende skall vara väderskyddade. En grundläggande princip, enligt normen, är att cykelparkeringen alltid ska placeras närmare byggnadens entré än bilparkeringen,

vilket gör det enklare och mer attraktivt att välja cykel som färdmedel i vardagen. Tabell ovan anger antalet cykelplatser inom planområdet. Samtliga boenden ska också ha minst 3 cykelplatser per bostad.

Utfartsförbud

Utfartsförbud finns i gräns mellan kvartersmarken för bostäder och gata i nordväst. Detta för att infarter till bostäderna inte får ske så nära korsningen Bjärshögsvägen och den nya infartsvägen till Bara Kullar.

Grönstruktur

Den stora sammanhängande grönytan finns i den centrala parken. Även naturområdet går att anlägga som ett grönområde med inte lika hög skötsel.

Inom kvarteren föreslås "kvartersparker" d.v.s mindre grönytor som framförallt är avsedda för omkringliggande bebyggelse. Dessa gestaltas med en grön inramning och inslag av mindre rekreativa ytor exempelvis lek- och aktiviteter.

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området använder förnyelsebar energi samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus.

De nya byggnaderna kan anslutas till befintliga ledningar för el, tele och fiber i angränsande gator.

Avfallshantering

Allt hushållsavfall och trädgårdsavfall ska sorteras inom respektive fastighet där tömning av avfall sker genom hämtning av avfallskärl. Avfallskärlen placeras på kvartersmark i fastighetsgräns mot gatan.

Källsortering av avfall ska kunna tillämpas. Vid val av miljöhus placeras dessa i anslutning till områdets angöring och parkering. Miljöhusen bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer.

Teknisk anläggning

I nordost finns en befintlig pumpstation för spillvatten och en intilliggande nätstation för energiförsörjning med tillhörande ledningar under mark. Området planläggs med markanvändning E och specificeras till E₁ - Transformorstation samt E₂ -

Pumpstation med angöring från lokalgatan i norr. Dessa klassas som samhällsviktiga anläggningar och anpassas utefter detta, samt att bostadsbebyggelsen med trädgårdar anpassat att ligga minst 50 meter ifrån pumpstation med tanke på lukt från anläggningen.

BEFINTLIGT

Planområdet består av ett öppen, kuperad och storskalig jordbruksmark som gränsar till tätorten Bara. Kullandskapet är som högst i söder med två kullar om 34 m.ö.h. (meter över havet) i sydost och 30 m.ö.h. i sydväst sedan böljar det ner till den centrala mittpunkten där det är ca 19.m.ö.h. I området har det bedrivits jordbruk i decennier. I nordost finns ett mindre grönområde med en intilliggande dagvattendamm, trädallé från tidigt 2000-tal. Här finns också en nedlagd avfallsbassäng med cisterner under mark, som tidigare fungerat som ett reningsverk. Ovanpå detta huserar kommunens upplag för diverse material (ris m.m.) samt tekniska anläggningar såsom pumpstation, nätstation och en telemast.



Planområdet med vy från nordväst med kullarna i söder



Upplag i nordost med pumpstation (i rött) och nätstation (i grått)



Grönområde med vegetation i nordost

ÄRENDEINFORMATION

Kommun: Svedala kommun

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

Kommunens diarienummer: KS/2024-000003

Kommunstyrelsen gav uppdrag att upprätta detaljplan 29 januari 2024.

ANNAT

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar (* är tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar (* är tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Kompensationsåtgärder

Övriga handlingar som ligger till grund för planförslaget:

- Dagvatten, skyfall- och VA-utredning, detaljplan Bara Kullar (Ramböll, 20250403)
- Rapport Trafikbullerutredning, Bara Kullar (Efterklang, 20241011)
- PM Masshantering, Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl. Bara, Svedala (Ramböll, 20250403)
- PM Geoteknik, Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., Bara, Svedala (Ramböll, 20241122)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, , Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., Bara, Svedala (Ramböll, 20241122)
- PM Miljö, utredningar för Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., Bara, Svedala (Ramböll, 20250108)
- PM Odörreducering pumpstation, Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl. Bara, Svedala (Ramböll, 20250403)
- Lokaliseringsutredning detaljplan för bostadsutbyggnad på jordbruksmark Bara Kullar för fastigheterna Kvisslemölla 1:4 och Tjustorp 12:32, Svedala kommun, Skåne län (Ecogain 20250411)
- Groddjursinventering i Bara inför detaljplanering av fastigheterna Tjustorp 12:32 och Kvisslemölla 1:4, Svedala kommun (Ekoll AB 20250627)
- Naturvärdesinventering i Bara Kullar inför planläggning av bostäder (Ekoll AB 20250630)
- Trafikutredning, för Detaljplan Bara Kullar (Trivector 20241101)

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I det här avsnittet redogör kommunen för motiven till detaljplanens regleringar. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och motiven ska göra det enklare att tolka planen och ge viktig information för att kunna göra bedömningar vid prövning av lov.

MOTIV TILL REGLERING

Användning av mark och vatten

Här listas användningsbestämmelserna för detaljplanen.

Allmän plats

GATA - Gata

Användningen omfattar gatustrukturen för bilvägar, inkl trottoarer och gång- och cykelvägar.

NATUR - Natur

Bestämmelsen utgör utkanterna av planområdet med användningen d.v.s. kullarna i söder med avrinningsstråk, gång-och cykelvägar, träd, ev befintlig serviceväg.

PARK - Park

Det centrala grönområdet med gångstråk och tillhörande dagvatten- och skyfallshantering.

Kvartersmark

B - Bostäder

Kvartersmarken regleras som bostadsbebyggelse för att möjliggöra detta.

E₁ - Transformatorstation

Syftar till att behålla den befintliga pumphuset.

E₂ - Pumpstation

Syftar till att behålla den befintliga nätstationen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Bestämmelsen säkerställer att utfarter inte får ske i olämpliga partier.

Utformning av allmän plats

fördröjning₁

Syftar till att möjliggöra omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Omfattar områden som inte får bebyggas av olika skäl. Exempelvis gångstråk, skyfallsavledning, alternativt bebyggelsfri partier utmed tomtgränser som värnas ur stadsbyggnadssynpunkt.

ö₁ - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen säkerställer att marken endast får förses med komplementbyggnad. Området som omfattas är parkeringsytan som ligger i nordost kring pumpstationen, där kan exempelvis carport, miljöhus eller liknande byggas.

Fastighetsstorlek

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 300 m²

Syftar till att begränsa att det blir för många små fastigheter. Exempelvis vid äganderätter.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är X.X meter

Begränsar nockhöjden på bebyggelsen d.v.s. för att husen inte ska vara för höga.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Parkering ska anordnas

Parkering ska anordnas till omgivande bostadsbebyggelse.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska finnas för kvartersparker med gångtor m.m. Men även för gemensam parkeringsyta med in/utfart m.m.

Placering

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns såvida de inte är sammanbyggda

Reglerar att huvudbyggnad samt komplementbyggnad inte hamnar för nära tomtgräns, dock tillåtet att sistnämnda är sammanbyggda mellan tomtgränser.

Skydd mot störningar

m₁ - Avskärande dike ska finnas för avledning av skyfallsvatten

Dike ska finnas för markavattning utifrån topografin, ur översvämningssynpunkt.

Utformning

f₁ - Tak på huvudbyggnad ska vara av sadeltak

Begränsar att taken endast får vara av sadeltak. Detta för att undvika att det byggs 3 fulla våningar i de områdena som berörs av planbestämmelsen.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är XX % av fastighetsarean inom användningsområdet respektive egenskapsområdet

Bestämmelsen syftar att begränsa exploateringsgraden inom användnings- respektive egenskapsgränsen.

Villkor för startbesked

a₁ - Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföroreningar avhjälpas

Marken skall saneras och föroreningar ska avhjälpas där planbestämmelse finns för att få startbesked för nybyggnation.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för komplementbyggnad. Gäller ex bostadsförråd, milljöhus, gemensamhetsutrymme m.m.

Skydd mot störningar

Uteplatser i anslutning till bostadsbyggnad ska placeras eller utformas så att gällande riktvärden inte överstigs. Skyddade uteplatser ska anordnas om gällande riktvärden för buller inte erhålls

Planbestämmelsen behövs för att riktvärdet för buller kring uteplats överskrids i vissa delar.

Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata

Åtgärden behövs som skydd mot skyfall/översvämning.

Utformning

Fasader ska utföras i puts, tegel eller trä i gul, jordfärg, beige, vit, grå, svart eller röd kulör. Det tillåts även inslag av annat material.

Bestämmelsen reglerar material och färgval för bebyggelsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I det här avsnittet redogör kommunen för hur detaljplanen ska genomföras. Det innefattar åtgärder som är av betydelse för att planen ska kunna genomföras på ett ordnat och lämpligt sätt. Åtgärderna delas upp i organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Planområdet omfattar fastigheterna Kvisslemölla 1:4 som ägs av Platsoptimera i Bara AB och Tjustorp 12:32 om ägs av Svedala kommun.

Svedala kommun kommer efter detaljplanen fått laga kraft markanvisa den kvartersmark som kommunen är ägare till. Detta sker genom ett öppet anbudsförfarande. Efter avslutad markanvisning avser Svedala kommun att skriva markanvisningsavtal och sedemera marköverlåtelseavtal med vinnande anbudslämnare.

Skyldighet till inlösen

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 13–15 §§.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Befintliga och nya fastigheter inom området kommer att ombildas eller nybildas. Fastighetsbildningen prövas vid förrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Den mark inom planområdet som är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering tillföras en eller flera kommunägda gatu- och parkmarksfastigheter. Kvartersmarken ska enligt överenskommelse mellan Svedala kommun och Platsoptimera AB fastighetsbildas så att kvartersmarken stämmer överens med detaljplanen. Kvartersmarken kan sedan fastighetsbildas till mindre fastigheter motsvarande detaljplanens indelning i byggnadskvarter. Fastigheterna som ny- eller ombildas bedöms som lämpliga för sina ändamål.

Det ankommer på Svedala kommun/berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av eventuell gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för gemensamma anläggningar inom kvartersmarken såsom exempelvis grönytor, lekplats, miljöhus samt enstaka ledning för fördröjning av dagvatten och dike för avledning av skyfallsvatten. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen (1973:1149). I framtida lantmäteriförrättning kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka ändamål/vilken utformning den kommer att ha samt vilka fastigheter som ska delta. Kostnaderna för anläggningsförrättning åläggs respektive exploatör.

Rättigheter

Befintliga rättigheter

Planen omfattas av följande rättigheter:

Avtalsservitut för dagvattenledning akt 13/19398 i Kvisslemölla 1:4.

Överenskommelse finns att flytta ledningen och förlägga den i allmän plats GATA i norr samt allmän plats NATUR längs Bjärshögsvägen. Avtalsrättigheten ska efter ledningsflytten upphöra att gälla.

Ledningar för vatten och avlopp upplåtna med avtalsservitut akt 1263IM-13/1621.1 i Kvisslömölla 1:4 längs befintlig gång- och cykelväg kommer ligga kvar i allmän plats GATA och rättigheten påverkas inte av planen.

Ledningsrätt finns för gasledning akt 1263-27.1 i Kvisslöemölla 1:4 längs Bjärshögsvägen. Ledningen behöver delvis flyttas så den ligger inom allmän plats och inte påverkar kvartersmarken. Ledningsrätten kan komma att omprövas.

I söder längs Malmövägen finns en ledningsrätt för teleledning akt 1263-115.2 i Kvisslemölla 1:4 och Tjustorp 12:32. Ledningsrätten ligger inom allmän plats NATUR och påverkas inte av planen.

Avtalsnyttjanderätt för tele akt 70/14117 i Kvisslemölla 1:4 är tidsbegränsad till 50 år och har slutat gälla.

Inom Tjustorp 12:32 finns en avtalsnyttjanderätt för radio- och telekommunikation akt 93/1971. Rättigheten ryms inom E- området i planen.

I nordost inom Tjustorp 12:32 finns en telemast som ska flyttas i samband med byggnationen. För masten finns ett tillfälligt bygglov. Marken är upplåten tillfälligt med arrende. Vid arrendets upphörande åligger det arrendatorn att bortföra sina byggnader och anläggningar.

Avtalsrättigheter, däribland avtalsservitut för vatten- och avlopp, till förmån för fastigheten Tjustorp 12:32 ska vid fastighetsbildningen förordnas att fortsatt gälla till förmån för fastigheten.

Nya rättigheter

Ledningar för vatten och avlopp kommer främst att ligga inom allmän plats. I planområdets östra del planeras en större överföringsledning för avloppsvatten från det framtida exploateringsområdet Bara Söder, Ledningen kommer ligga inom allmän plats. Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut kan tas av ledningshavaren.

Område planlagt för transformatorstation och pumpstation betecknat med E kan avstyckas eller tryggas med servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för detaljprojektering och utbyggnad av allmän plats. Allmänna gator ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar [nyanläggs/byggs om] inom planområdet:

- GATA (gator, gc-väg m.m.)
- PARK (grönytor, gc-väg, dagvatten, skyfallshantering m.m.)
- NATUR (befintlig topografi, gc-vägar m.m.)

Utbyggnad av vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av vatten-, och spillvatten- och dagvattenledningar. Allmänna VA- och dagvattenledningar ska utformas enligt gällande normbeskrivning.

Planförslaget innebär att följande vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar [nyanläggs/byggs om] inom planområdet:

- Vatten-, spill och dagvattenledningar förlagda inom allmän plats och anslutningspunkter för fastigheter på kvartersmark samt anslutningspunkter för allmänna anläggningar inom allmän plats.
- Dagvattendamm
- Flytt av befintlig dagvattenledning

Tekniska åtgärder

Exploatörerna d.v.s. Svedala kommun och Platsoptimera står i för nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatörerna ansvarar också för att eventuella markförroreningar saneras, samt att nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse.

En detaljerad geoteknisk utredning och radonundersökning ska tas fram inför detaljprojektering av byggnader eller senast i samband med att exploatörerna söker bygglov.

Förlorade natur och kulturvärden för träd, grönytor m.m. ska kompenseras inom allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtalet. Exploatörerna bekostar kompensationsåtgärderna.

Exploatörerna bekostar och anlägger erforderliga vatten- och spillvattenledningar samt eventuella dagvatten- och skyfallsåtgärder inom kvartersmark.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Exploatörerna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan.

Exploatörerna ansvarar och bekostar för masshantering

Postlådor placeras ut med enbostadshusen. Dialog ska tas med PostNord i samband vid placering av postlådor.

Exploatörerna bekostar nödvändig omläggning av befintlig gång- och cykelväg i norr för att kunna möjliggöra exploatering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatörerna dvs Svedala kommun och Platsoptimera i enlighet med tecknat planavtal. Därmed tas planavgift inte ut i samband med bygglov för den bebyggelse som kan genomföras enligt detaljplanen.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Kostnader för samtliga fastighetsbildningsåtgärder inklusive bildandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter mm ska bekostas av exploatörerna.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för gemensamma anläggningar inom kvartersmarken såsom exempelvis grönytor, lekplats, miljöhus samt enstaka ledning för fördröjning av dagvatten och dike för avledning av skyfallsvatten. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). I framtida lantmäteriförrättning kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka ändamål/vilken utformning den kommer att ha samt vilka fastigheter som ska delta.

Kostnader för anläggningsförrättning åläggs exploatören.

Drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll för allmän plats.

Exploatörerna dvs Svedala kommun och Platsoptimera bekostar utbyggnaden av allmän plats, däribland nya gator, gång- och cykelvägar, parkmark, lekplatser och andra allmänna anläggningar. Platsoptimeras andel av kostnaderna regleras i exploateringsavtal.

Drift av vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll för allmänna VA-anläggningar. Kostnad för anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten debiteras vid anslutningstillfället enligt gällande taxa enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Allmänna ledningar

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningshavare ska hanteras och bekostas av exploatörerna. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av

energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

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

Avtalets huvuddrag redovisas under *tekniska frågor* och *ekonomiska frågor*.

Markanvisning

Den kvartersmark som kommunen är ägare till avser kommun att sälja till en extern exploatör. Detta sker genom ett öppet anbudsförfarande i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar efter att detaljplanen antagits. Kommunen avser därefter teckna marköverlåtelseavtal. Överlåtelseavtal ska bland annat innehålla reglering av köpeskilling, byggnadsskyldighet, genomförandefrågor såsom tidplan, gestaltning mm.

Kvartersmarken ska säljas till marknadsvärdet och genom köpeskillingen kommer kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats samt grovterrassering av kvartersmark täckas. Köparen genomför och bekostar byggnationen inom den kvartersmark som förvärvats. Angiven information om markanvisning och överlåtelse av kvartersmark är i denna planbeskrivning preliminär och kan delvis komma att ändras.

Tidplan

Samråd: Augusti 2025

Granskning: Januari 2026

Antagande: Juni 2026

UPPLYSNINGAR

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören.

Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

KONSEKVENSER

I det här avsnittet redogör kommunen för de konsekvenser detaljplanen får. Avsnittet ska ge en förståelse för vad planen kommer att innebära för olika aktörer och för omgivningen. Beskrivningen av konsekvenserna ska ge de som blir berörda av planen ökad inblick och förståelse för vad ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära.

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Konsekvenser för fastigheter

Tjustorp 12:32

Fastigheten ägs av Svedala kommun. Mark som utgör planlagd kvartersmark kommer att avstyckas och fastighetsbildas till egna registerfastigheter. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. Mark som utgör planlagd allmän platsmark kommer genom fastighetsreglering överföras till en eller flera kommunala gatu- och parkmarksfastigheter.

Område betecknat med E vid befintlig pumpstation kan avstyckas och utgöra en egen registerfastighet eller ingå i en kommunal gatu- och parkfastighet och istället upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

Kvisslemölla 1:4

Fastigheten ägs av Platsoptimera. Mark som utgör planlagd kvartersmark kommer att avstyckas och fastighetsbildas till egna registerfastigheter. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. Mark som utgör planlagd allmän platsmark kommer att överföras till en eller flera kommunala gatu- och parkmarksfastigheter.

Konsekvenser för rättigheter

Planområdet omfattar kända rättigheter:

Avtalsservitut för dagvattenledning akt 13/19398. Ledningen ska flyttas och förläggas i allmän plats. Avtalsrättigheten ska efter ledningsflytten upphöra att gälla.

Ledningar för vatten och avlopp upplåtna med avtalsservitut akt 1263IM-13/1621.1 längs befintlig gång- och cykelväg kommer ligga kvar i allmän plats. Rättigheten påverkas inte.

Gasledning upplåten med ledningsrätt akt 1263-27.1 längs Bjärshögsvägen ska delvis flyttas. Ledningsrätten kan komma att omprövas.

I söder längs Malmövägen finns en ledningsrätt för teleledning akt 1263-115.2. Ledningsrätten ligger inom allmän plats.

Inom Tjustorp 12:32 finns en avtalsnyttjanderätt för radio- och telekommunikation akt 93/1971. Rättigheten ryms inom E- området i planen.

I nordost finns en telemast som ska flyttas i samband med byggnationen. För masten finns ett tillfälligt bygglov. Marken är upplåten tillfälligt med ett arrende och rättigheten kommer att upphöra.

I Kvisslemölla 1:4 finns en inskriven avtalsnyttjanderätt för tele akt 70/14117.
Nyttjanderätten är tidsbestämd till 50 år och har upphört att gälla.

Avtalsrättigheter, däribland avtalsservitut för vatten- och avlopp, till förmån för fastigheten Tjustorp 12:32 ska vid fastighetsbildningen förordnas att fortsatt gälla till förmån för fastigheten.

MILJÖ

Bedömning av miljöpåverkan

Strategisk planeringsenhet bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11–12 § miljöbalken och i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen behöver därför inte belysas i en miljöbedömning enligt 6 kap. 12–13 § miljöbalken.

Vid den undersökning som utförts har följande motiv till ställningstagande gjorts:

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. Förslaget möjliggör dessutom en relativt tät exploatering i utkanten av Bara tätort med befintlig infrastruktur, ledningsnät, service och kollektivtrafik. En lokaliseringstudering är gjord som motiverar varför platsen kan tas i anspråk.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Ca 200 m väster om planområdet finns ett område som omfattas av strandskydd för Spångholmsbäcken.

Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Sege å (Torrebergabäcken-Spångholmsbäcken), dit avrinning vid hög nederbörd idag sker ytligt, alternativt via ett dräneringssystem.

Med föreslagen dagvattenhantering med ytlig fördröjning i form av dammar, diken och gatubrunnar uppnås ett amibiöst mål, vilket i jämförelse med befintliga förhållanden markant reducerar dagvattenflödena ut från planområdet.

Miljökvalitetsnormen för Sege å bedöms inte påverkas med föreslagen bebyggelse och föreslagna anläggningar.

Dikningsföretag

Aktuell sträcka för tillrinning till Sege å ingår i dikningsföretaget Segeån från Svenstorps bro till Lilla Mölleberga kvarn 1895. Planområdet ligger inte inom båtnadsområde för dikningsföretaget. Det saknas tillgång till eventuell akt för dikningsföretaget i Länsstyrelsens karttjänst Vatten och Klimat-karta, men enligt hänvisning till Hushållningssällskapet i Dagvattenutredning Bara Backar (Tyréns, 2017) finns det inget angivet dimensionerande flöde att hitta i handlingarna för

dikningsföretaget. Utredningen hänvisar även till ett flöde på 0,5 l/s, ha, som Jordbruksverket ska ha beräknat som det flöde som Sege å troligtvis dimensionerades för år 1895.

Strax söder om planområdet finns ytterligare tre dikningsföretag som ansluter till Segeå från Svenstorps bro till Lilla Mölleberga kvarn 1895: Spångholmsbäckens dikningsföretag år 1959, Fårabäckens dikningsföretag år 1955 och Skabersjö dikningsföretag år 1959. I akterna för dessa dikningsföretag anges dimensionerande normalflöden till 0,9–1,3 l/s, ha. Enligt Dagvattenutredning Bara Backar antas det dimensionerande regnet vid dessa flöden vara maximalt ett 2-årsregn. Vid avledning till Sege å behöver maximalt tillåtet flöde överenskommas med dikningsföretaget. Enligt erhållen Checklista för dagvattenhantering från Svedala kommun är målet att släppa ut maximalt 1,5 l/s, ha vid dimensionerande dagvattenhändelse. Detta krav ställdes även på området Bara Backar när det utreddes med avledning till aktuellt dikningsföretag. Kommunen har anlitat en konsult som initierat en dialog med berört dikningsföretag om det är möjligt med en överenskommelse eller om en omprövning behövs. Detta arbete kommer att fortgå under planarbetet.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Planområdet ligger inom öppet landskap med god genomluftning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Planområdet ligger centralt med goda möjligheter till att ta sig till målpunkter med cykel inom Bara och med kollektivtrafik till kranskommuner.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Sege å som är slutlig recipient.

Resultaten från föroreningsberäkningarna visar att de ämnen som pekas ut med särskild påverkan på recipientens MKN uppgår till nivåer som är lägre eller samma som för befintlig situation. Med avseende på detta bedöms recipientens MKN inte påverkas negativt av föreslagen byggnation vid implementering av åtgärderna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Beräkning av omgivningsbuller

Se även avsnitt "Planeringsförutsättningar/Hälsa och säkerhet/Omgivningsbuller" i planbeskrivningen.

Ljudnivå vid uteplats

Riktvärdena för väg- och järnvägstrafikbuller för uteplatser och balkonger är 50 dBA i ekvivalentnivån och 70 dBA i maxnivån. Samtliga planerade uteplatser klarar kraven enligt trafikbullerförordningen.

Ljudnivå vid fasad

Riktvärdet vid fasad på större bostäder, 60 dBA för ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga fasader. Bostäder kan planeras utan att planlösningarna påverkas av bullersituationen.

Ljudnivå inomhus

Riktvärden inomhus är 30 dBA för ekvivalent ljudnivå och 45 dBA för maximal ljudnivå (nattetid). Med rätt val av fasadkonstruktion och fönster kan inomhusnivåer enligt BBR klaras.

Risk för översvämning

Utifrån föreslagna skyfallsytor centralt i parkmarken samt att detaljplanen reglerar att huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till +0.3 meter över markens medelnivå vid gata, bedöms bebyggelsen skyddas mot större regnmängder. Vid ett dimensionerande 100-årsregn fylls 5 000 m³ i lågpunktsvolym upp enligt genomförd skyfallsmodellering (Tyrens).

För att skydda befintliga tekniska anläggningar i nordost (pumpstation, nätstation) som är samhällsviktiga mot ett 400-årsregn har även detta studerats i utförd skyfallskartering (Tyrens) med föreslagna åtgärder hur detta skyddas.

NATURMILJÖ

Grönområde

Delar av befintligt grönområde inkl trädallé (vid servicevägen) i nordost samt enstaka träd vid uppsamlingsytan som behöver ianspråkstas för exploateringen, kommer att kompenseras inom allmän plats, exempelvis i det centrala dagvattenområdet eller utmed Bjärshövägen i väster.

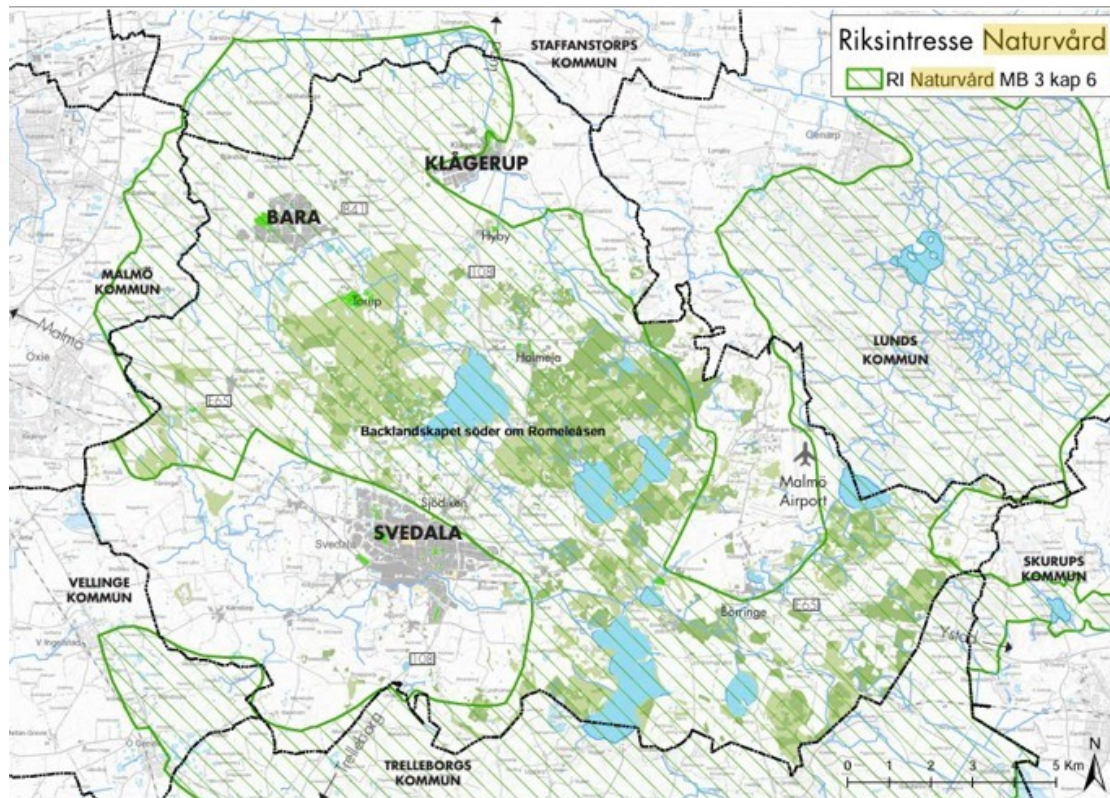
Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras i samband med planförslaget.

Landskapsvärden och utblickar kommer att förändras. Förslaget har i möjligaste mån försökt att bibehålla de böljande kullandskapet d.v.s. kullarna i söder och de centrala lågpunkterna.

RIKSINTRESSEN

Naturvård



Riksintresse Naturvård kommunövergripande.

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.

Planförslaget är till stora delar förenligt med ovanstående och bevarar nuvarande topografi med det böljande kullandskapet med kullarna i söder och lågpunkterna i de centrala delarna som nyttjas för dagvatten- och skyfallshantering.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Jordbruksmark

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.

Området är för närvarande inte planlagt och används huvudsakligen för jordbruksändamål. På åkermarken har det odlats höstveten de senaste tre åren.

Svedala kommun har analyserat

brukningsvärdet på jordbruksmarken utifrån flikighet, arrondering och skördeområde inom kommunen i en 3-gradig skala: 1 Normala brukningsvärden, 2 Höga brukningsvärden samt 3 Mycket höga brukningsvärden, marken inom planförslaget är klassificerad som mark med höga till mycket höga brukningsvärden.

Jordbruksmarkens höga klassificering gör den ogynnsam att exploatera.

På uppdrag av Svedala kommun har Ecogain AB genomfört en analys av områden på cirka 10–15 hektar, med hänsyn till tekniska, funktionella och ekonomiska förutsättningar. Syftet är att säkerställa en effektiv markanvändning som är förenlig med kommunens långsiktiga utvecklingsmål. En avvägning har gjorts mellan behovet av ny bebyggelse och bevarandet av brukningsvärd jordbruksmark, i enlighet med miljöbalkens och plan- och bygglagens riktlinjer. Analysen utgår från insamlad geografisk information och fokuserar på att identifiera områden med förutsättningar för en effektiv markanvändning och god tillgång till infrastruktur och service.

Följande huvudsakliga kriterier har tillämpats vid urvalet av alternativa lokaliseringar: Exploateringsmöjligheter, tillgänglighet, överensstämmelse med översiktsplanen, markförhållanden, miljöhänsyn och skyddsvärda områden, befintlig markanvändning, markägoförhållanden.

GIS-analysen har genomförts stegvis för att identifiera och avgränsa områden som bäst uppfyller dessa kriterier. Utifrån analysen har ett antal potentiella lokaliseringar identifierats och vidare utvärderats. Dessa alternativ har sedan jämförts utifrån tekniska, ekonomiska och miljömässiga aspekter för att fastställa den mest lämpliga platsen för detaljplanen.

Sammanfattningsvis visar analysen att planområdet för Bara Kullar (Alt A) framstår som det mest fördelaktiga alternativet för bostadsutveckling i Svedala kommun. Detta alternativ stöds av kommunens översiktsplan, där det är identifierat som ett utbyggnadsområde för bostäder, vilket ger en solid planeringsmässig grund för bostadsutbyggnad. Det har dessutom god tillgång till befintlig infrastruktur och service, vilket gör det lättillgängligt för både boende och besökare. Närheten till

kollektivtrafik, såsom busshållplatser och cykelvägar, samt kort avstånd till förskolor, skolor, idrottsanläggningar och vårdcentral gör att det är väl sammankopplat med övrig samhällsstruktur.

SOCIALA KONSEKVENSER

Befolkning och service

Föreslagen bebyggelse med varierande småhushusbebyggelse bidrar till att utöka bostadsbeståndet i Bara tätort. Beroende på hustyp kan förslaget locka barnfamiljer, likväl senioren som redan bor i omgivningen och söker något mer lättskött och därmed underlättar till flyttkedjor i det befintliga beståndet. Med det någorlunda centrala läget är tillgången på offentlig och kommersiell service god i närområdet, likväl kollektivtrafiken och med planförslaget får det ett extra tillskott.

Planförslaget med ca 166 småhus kommer att ge ca 450 nya boende. Dessa siffror är inte helt fastställda då upplåtelseformen inte helt är fastställd inom hela planområdet.

- Småhus: 2.7 boende/hus.

Barn

För planområdet anses det inte vara relevant att utföra en separat barnkonsekvensanalys. I stället görs en bedömning av planförslagets konsekvenser för barnperspektivet.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits:

För området finns trygga skolvägar med separata gång- och cykelvägar. Området har bra förbindelse med befintligt gång- och cykelvägnät mot centrum, offentlig och kommersiell service, skolor, idrott och grönska. I samband med planförslaget studeras även möjligheten att skapa goda förbindelser till kollektivtrafik med regionbusshållplats. Närmsta service i form av förskola (Bara Backar) finns ca 300 m österut. Allmän service med grundskola, förskola, sporthall, bibliotek, livsmedelsbutik m.m ligger ca 500 meter i öster i centrala Bara. I nära anslutning till planområdet direkt norr om finns ett sammanhängande grönområde för rekreation och möjlighet till aktiviteter. Planförslaget möjliggör dessutom gröna innergårdar för lek och ett centralt parkområde.

Den typ av bostäder som avses i detaljplanen bidrar till att utöka bostadsutbudet med ett nytt barnvänligt område och med mer variation i Bara tätort.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionsnedsatta beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 1 § PBL (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

En exploatering med nya bostäder i det aktuella området innebär att en del av Bara tätort som idag till viss del kan ses som ödsligt befolkas, vilket ger mer liv och rörelse i området jämfört med idag.

Detta kan i sin tur öka tryggheten i området.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen föreslår en mindre omläggning av den befintliga gång- och cykelvägen norrut, i övrigt bibehålls denna. Eftersom planområdet utgörs av endast åkermark idag så saknas det övriga gång- och cykelvägar. Planförslaget medför en förbättring jämet mot nuläget, nya gång- och cykelvägar skapas inom planområdet och med kopplingar mot omgivningen bl.a. föreslås en sträckning längs Bjärshögsvägen som sedan via korsningen Bjärshögs-/Malmövägen/Tjustorpsvägen ansluter till befintlig gångbana längs Malmövägen och därmed skapas en trafiksäker nod mot befintlig kollektivtrafik i väster. Detta kommer studeras i fortsatta planarbetet.

Motortrafik

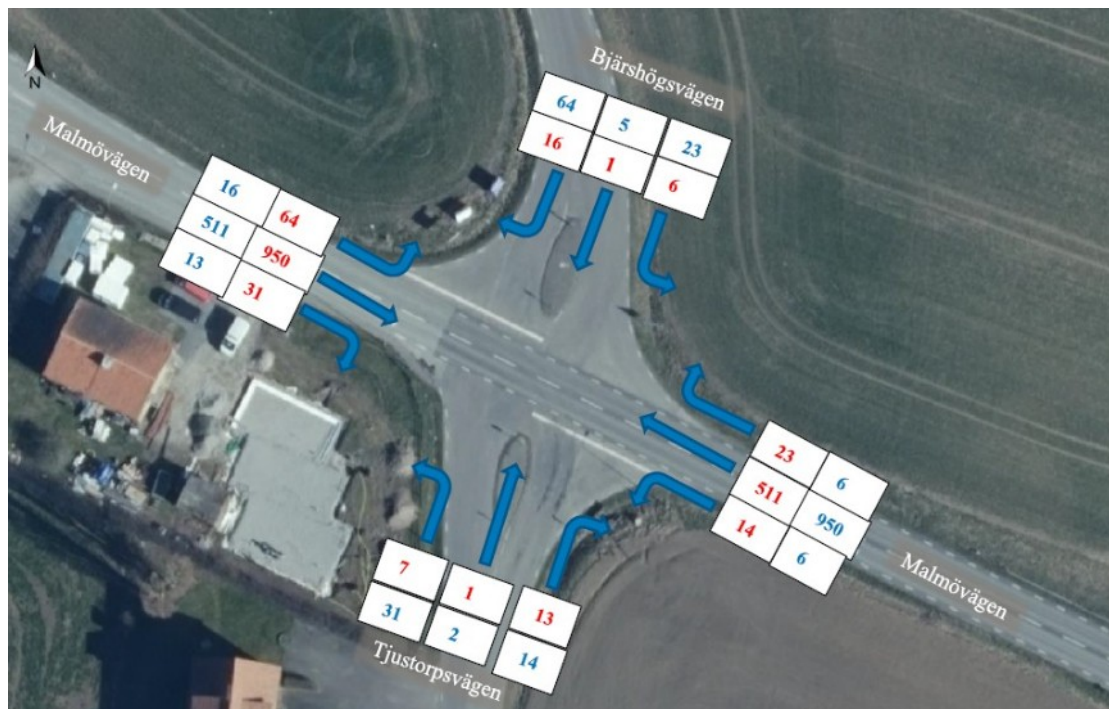
Föreslagen exploatering antas alstra cirka 733 fordon/dygn baserat på ett tidigare förslag om 177 bostäder. Trafiktillskottet från exploateringen bedöms därför vara begränsat.

Trafikmängderna utmed Bjärshögsvägen och Tjustorpsvägen trafikmättes under 2014. Årsdygnstrafiken (ÅDT) utmed Bjärshögsvägen uppmättes då till 120 fordon och till 410 utmed Tjustorpsvägen. Andel tung trafik var då 9,6 % utmed Bjärshögsvägen och 6,4 % utmed Tjustorpsvägen. Lätta fordon beräknas öka med 41,6 % och tunga fordon med 50,6 % till år 2045, vilket medför en framtida ÅDT på 171 fordon utmed Bjärshögsvägen och 585 utmed Tjustorpsvägen.

Befintlig trafikmängd utmed Malmövägen har inhämtats från utförd ÅVS (åtgärdsvalstudie) och har därefter räknats upp mot år 2045, enligt Trafikverkets uppräkningsstal. Enligt senast utförd mätning var årsdygnstrafiken (ÅDT) utmed Malmövägen 8000 fordon. Andelen tunga fordon återgavs inte inom ÅVS:en, utan har i stället inhämtats från trafikmätning utförd 2014 och var då 4,9 %. Lätta fordon beräknas öka med 30,1 % och tunga fordon med 37,3% till år 2045, vilket medför en generell trafikökning på cirka 2500 fordon. Utöver detta beräknas pågående detaljplaner i Bara att medföra en total alstring på cirka 6000 ÅDT. Av dessa uppskattas 65 % nyttja Malmövägen mot Malmö, vilket motsvarar cirka 3900 fordon. Eftersom den generella trafikuppräkningsen enligt Trafikverkets uppräkningsstal redan avspeglar framtida exploateringar behöver den reduceras för att inte dubbelräkna trafikökningen utmed Malmövägen. Den generella trafikökningen reduceras därför med 50 % till 1250 fordon. Totalt blir ökningen utmed Malmövägen 5150 fordon och ÅDT utmed Malmövägen år 2045 beräknas då bli 13 150 fordon.

I trafikutredning har även färdriktningsfördelning studerats. Resultaten visar att korsningen Malmövägen/Bjärshögsvägen/Tjustorpsvägen beräknas få en låg standard år 2045 och att den då är i behov av åtgärder. Standarden är helt kopplat till det höga framtida flödet utmed Malmövägen. Den högsta belastningsgraden på 0,67 sker under eftermiddagen utmed Malmövägen i östgående riktning och beror på

vänstersvängande trafik mot Bjärshögsvägen. Den kapacitetshöjande åtgärden som föreslagits i ÅVS:en är att anlägga vänstersvängfält i båda riktningar. Denna åtgärd skulle minska belastningsgraden till en god standard, men kapaciteten utmed Malmövägen är som sagt främst kopplat till det höga genomgående flödet.



Framtida trafikflöde 2045 under maxtimme trafik. Förmiddagens trafik återges i blått och eftermiddagens i rött.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I det här avsnittet redogör kommunen för de förutsättningar som påverkat detaljplanens utformning och omfattning. Planeringsförutsättningarna ska ge en förståelse för platsens egenskaper och de värden som legat till grund för de avvägningar som kommunen gjort i planens regleringar.

KOMMUNALA

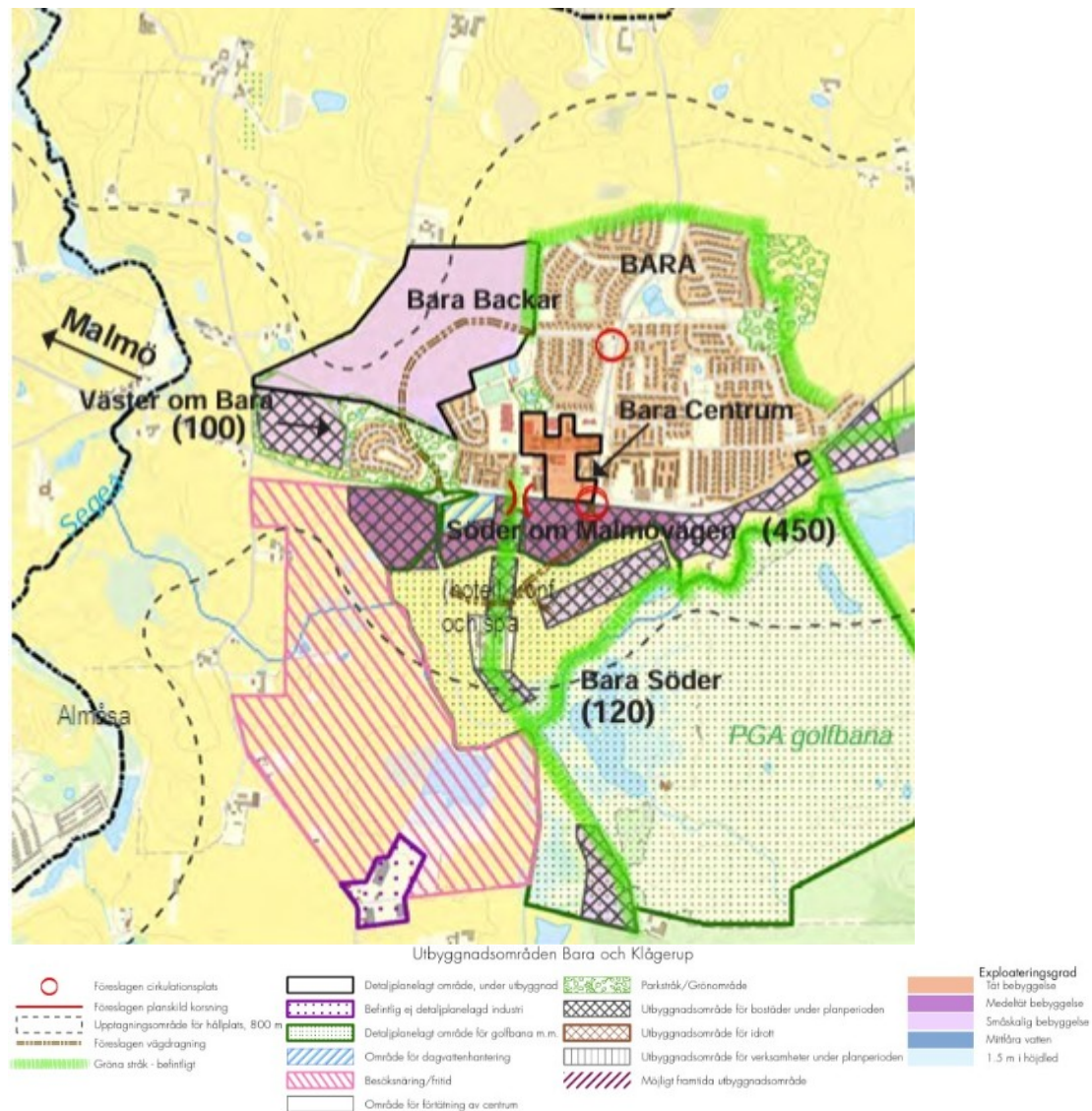
Detaljplaner



Planområdet i gult, rosa linjer för planlagda områden.

Planområdet är inte sedan tidigare detaljplanlagt. Intill ligger två angränsande detaljplaner d.v.s. B 26 Detaljplan för Skammarp 4:1 m.fl., "Bara Backar" samt B23 Detaljplan för del av Värby 61:3 "Bantisteln" lagakraftvunna 20161007 respektive 20070510. Dessa två reglerar i huvudsak kvartersmark för bostäder och allmän plats. Området för Bantisteln är fullt utbyggt sedan länge och i Bara Backar återstår sista etappen av utbyggnation av bostäder.

Svedala översiktsplan 2018



Utdrag från gällande översiktsplan med legend.

Planområdet är utpekade som utbyggnadsområde för bostäder under planperioden och delar som parkstråk/grönområde och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018. Utbyggnaden föreslås få småskalig bebyggelse om ca 100 bostäder. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018. För närvarande tar Svedala kommun fram en ny översiktsplan som preliminärt ska gå ut på samråd för allmänheten under hösten 2025.

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

Översiktsplanen pekar också ut ett antal ekosystemtjänster inom planområdet för matproduktion, vatten- och flödesrening, biologisk mångfald, pollinering, bullerdämpning och kulturella ekosystemtjänster.

Planbesked

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott gav positivt planbesked att inleda detaljplanearbetet 2023-03-19.

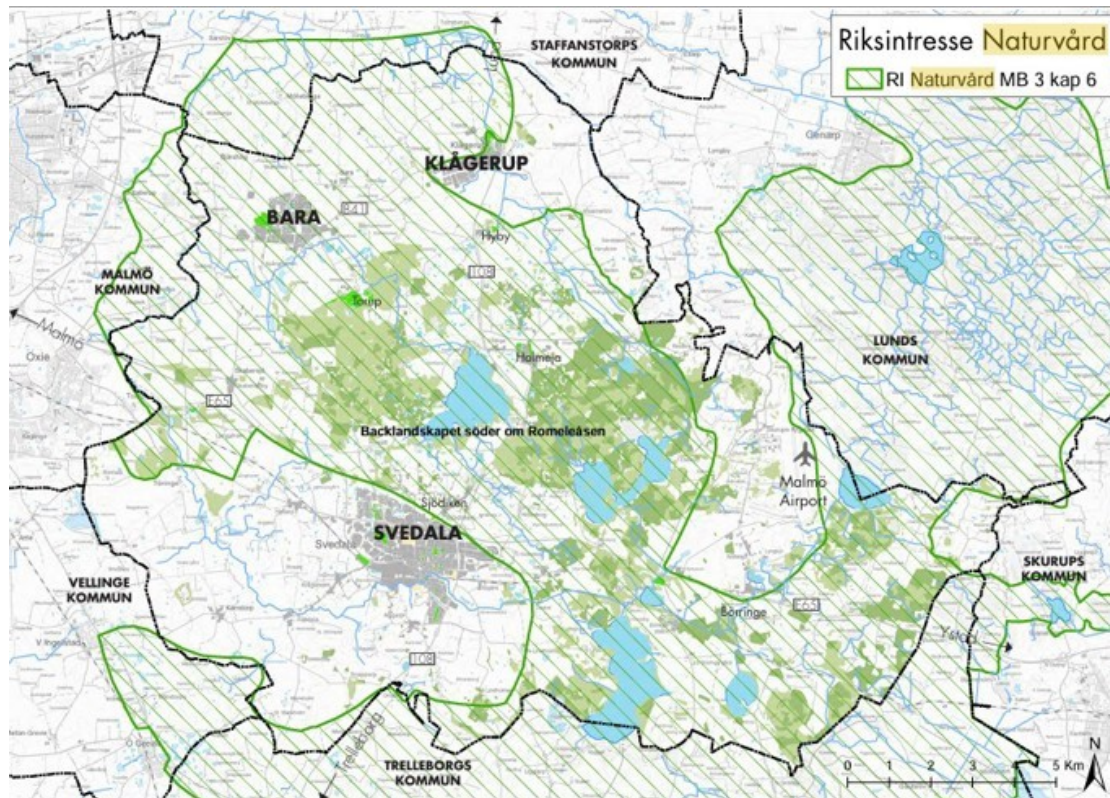
REGIONALA

Regionplan för Skåne 2022–2040

Bara tätort är utpekad som en strategisk nod i regionplanen. Det innebär att orten är betydelsefull ur ett regionalt och funktionellt perspektiv. De strategiska noderna är väsentliga för en levande landsbygd och för att dra nytta av och utveckla Skånes flerkärnighet och unika kvaliteter. De bidrar inte minst till ett mer varierat utbud av attraktiva boende- och livsmiljöer i hela Skåne. Genom att utveckla de strategiska noderna kan ett bättre underlag för kollektivtrafik och service nås vilket minskar behov av bilresande och stärker det hållbara resandet.

RIKSINTRESSEN

Naturvård



Riksintresse Naturvård kommunövergripande.

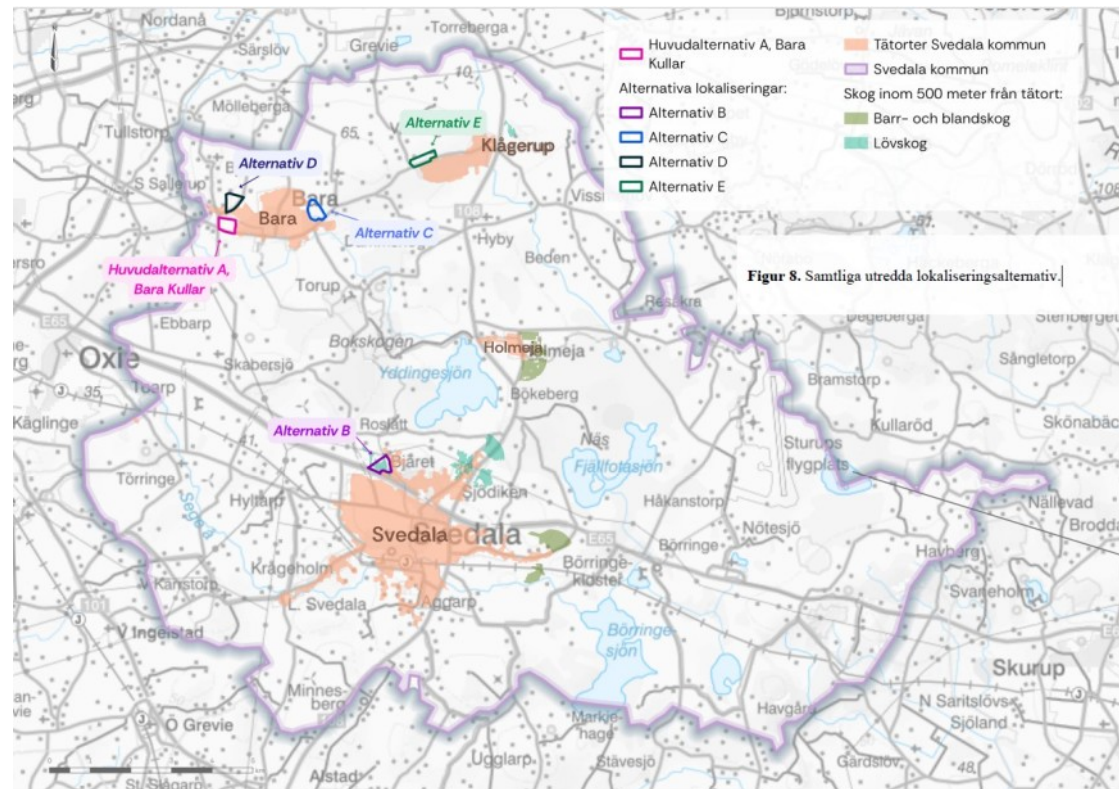
Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård (3 kap 6§ MB). I Svedala har "Backlandskapet söder om Romeleåsen" N 87 angetts som riksintresse för naturvården.

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.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Jordbruksmark



Samtliga utredda lokaliseringsalternativ

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.

Området är för närvarande inte planlagt och används huvudsakligen för jordbruksändamål. På åkermarken har det odlats höstveten de senaste tre åren. Svedala kommun har analyserat brukningsvärdet på jordbruksmarken utifrån flikighet, arrondering och skördeområde inom kommunen i en 3-gradig skala: 1 Normala brukningsvärden, 2 Höga brukningsvärden samt 3 Mycket höga brukningsvärden, marken inom planförslaget är klassificerad som mark med höga till mycket höga brukningsvärden. Jordbruksmarkens höga klassificering gör den ogynnsam att exploatera.

På uppdrag av Svedala kommun har Ecogain AB genomfört en analys av områden på cirka 10–15 hektar, med hänsyn till tekniska, funktionella och ekonomiska förutsättningar. Syftet är att säkerställa en effektiv markanvändning som är förenlig med kommunens långsiktiga utvecklingsmål. En avvägning har gjorts mellan behovet av ny bebyggelse och bevarandet av brukningsvärd jordbruksmark, i enlighet med miljöbalkens och plan- och bygglagens riktlinjer. Analysen utgår från insamlad

geografisk information och fokuserar på att identifiera områden med förutsättningar för en effektiv markanvändning och god tillgång till infrastruktur och service.

Följande huvudsakliga kriterier har tillämpats vid urvalet av alternativa lokaliseringar: Exploateringsmöjligheter, tillgänglighet, överensstämmelse med översiktsplanen, markförhållanden, miljöhänsyn och skyddsvärda områden, befintlig markanvändning, markägoförhållanden.

GIS-analysen har genomförts stegvis för att identifiera och avgränsa områden som bäst uppfyller dessa kriterier. Utifrån analysen har ett antal potentiella lokaliseringar identifierats och vidare utvärderats. Dessa alternativ har sedan jämförts utifrån tekniska, ekonomiska och miljömässiga aspekter för att fastställa den mest lämpliga platsen för detaljplanen.

Sammanfattningsvis visar analysen att Alternativ A framstår som det mest fördelaktiga alternativet för bostadsutveckling i Svedala kommun. Detta alternativ stöds av kommunens översiktsplan, där det är identifierat som ett utbyggnadsområde för bostäder, vilket ger en solid planeringsmässig grund för bostadsutbyggnad. Det har dessutom god tillgång till befintlig infrastruktur och service, vilket gör det lättillgängligt för både boende och besökare. Närheten till kollektivtrafik, såsom busshållplatser och cykelvägar, samt kort avstånd till förskolor, skolor, idrottsanläggningar och vårdcentral gör att det är väl sammankopplat med övrig samhällsstruktur.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Strategisk planeringsenhetens beräkningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Vatten

I Svedala kommun är Sege ån med biflöden och sjöarna klassade som vattenförekomster med miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt databasen VISS (Vatten Informations System Sverige), bedöms den ekologiska statusen i recipienten Sege å vara *otillfredsställande*. Klassningen *otillfredsställande* beror på att vattenförekomsten är påverkad av övergödning. Ån är också rätad, vilket innebär att även morfologi och hydrologi är påverkad. Dessutom finns det flera miljöfarliga ämnen och särskilt förorenande ämnen är uppmätt i halter över gränsvärde. Kvalitetskravet är *god ekologisk status 2027*. Kemisk status är bedömd till *uppnår ej god* och kvalitetskravet är *god kemisk status*. Undantag gäller dock för PBDE-10 eftersom det är en luftburen förorening och kvicksilver eftersom det rör sig om långväga atmosfärisk deposition av utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol.

Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

Buller

Miljökvalitetsnormer för buller gäller i kommuner över 100 000 invånare, det vill säga inte allmänt Svedala kommun. Men även mindre och medelstora (under invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna miljöbalken reglerna om egenkontroll, tillsyn provning.

MILJÖ

Dagvatten

Planområdet ligger till stor del utanför verksamhetsområde för dagvatten. Inom fastighet Tjustorp 12:32 finns tekniska anläggningar samt en grusyta som avvattnas till kommunalt dagvattennät som ligger i GC-vägen norr om planområdet.

Utloppsledningen från den sydvästra dammen inom område Bara Backar passerar genom aktuellt planområde, först söderut för att strax norr om befintlig lågpunkt i områdets centrala delar avvika västerut mot recipient Sege å. Ledningen är en 400BTG. Vattengångarna varierar från ca +18,18 uppströms vid gränsen in till planområdet, +16,6 i väster där den korsar planområdesgränsen, till ca +14,47 i utloppet till Sege å. Ledningen är totalt 615 m lång vilket ger den en genomsnittlig lutning om 6 promille. Detta ger en genomsnittlig flödeskapacitet om drygt 170 l/s. Ledningen ligger relativt djupt på delar av sträckan, med ett max djup ned till vattengång på ca 6 m i de västra delarna.

Förutom dagvatten från Bara Backar avvattnas hela kvarteret Bantisteln, efter fördröjning, till dagvattenledningen. Det saknas i dagsläget en uppskattning på det belastande flödet från kvarteret Bantisteln och de ytor inom planområdet som avvattnas dit. Utflödet från Bara Backar regleras enligt information från Svedala kommun i en flödesregulator till 25 l/s.

Dikningsföretag

Aktuell sträcka för tillrinning till Sege å ingår i dikningsföretaget Segeån från Svenstorps bro till Lilla Mölleberga kvarn 1895. Planområdet ligger inte inom båtnadsområde för dikningsföretaget. Det saknas tillgång till eventuell akt för dikningsföretaget i Länsstyrelsens karttjänst Vatten och Klimat-karta, men enligt hänvisning till Hushållningssällskapet i Dagvattenutredning Bara Backar (Tyréns, 2017) finns det inget angivet dimensionerande flöde att hitta i handlingarna för dikningsföretaget. Utredningen hänvisar även till ett flöde på 0,5 l/s, ha, som Jordbruksverket ska ha beräknat som det flöde som Sege å troligtvis dimensionerades för år 1895.

Strax söder om planområdet finns ytterligare tre dikningsföretag som ansluter till Segeån från Svenstorps bro till Lilla Mölleberga kvarn 1895: Spångholmsbäckens dikningsföretag år 1959, Fårabäckens dikningsföretag år 1955 och Skabersjö dikningsföretag år 1959. I akterna för dessa dikningsföretag anges dimensionerande normalflöden till 0,9–1,3 l/s, ha. Enligt Dagvattenutredning Bara Backar antas det dimensionerande regnet vid dessa flöden vara maximalt ett 2-årsregn. Vid avledning till Sege å behöver maximalt tillåtet flöde överenskommas med dikningsföretaget. Enligt erhållen Checklista för dagvattenhantering från Svedala kommun är målet att släppa ut maximalt 1,5 l/s, ha vid dimensionerande dagvattenhändelse. Detta krav ställdes även på området Bara Backar när det utreddes med avledning till aktuellt dikningsföretag.

Kommunen har anlitat en konsult som initierat en dialog med berört dikningsföretag om det är möjligt med en överenskommelse eller om en omprövning behövs. Ett godkännande behövs hursomhelst med dikningsföretaget innan detaljplanen blir antagen. Detta arbete kommer att fortgå under planarbetet.

Biotopskydd

Trädallén utmed servicevägen i öster omfattas ej av biotopskydd. Dessa är yngre än 20 år och tunnare än 20 cm i diameter vid höjden 1.20 m. Dock kan det finnas ett värde att flytta dessa om det behövs, då de anlades i en kommunal naturvårdsatsning för området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

I förordningen sägs inget om ljudnivåer inomhus och tidigare äldre riktvärden för ljudnivåer inomhus, 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid i sovrum, gäller därför fortfarande.

Om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå ute vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida skyddad där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (klockan 22.00 och 06.00) inte överskrids ute vid fasad.

Riktvärden för buller från väg och spårtrafik

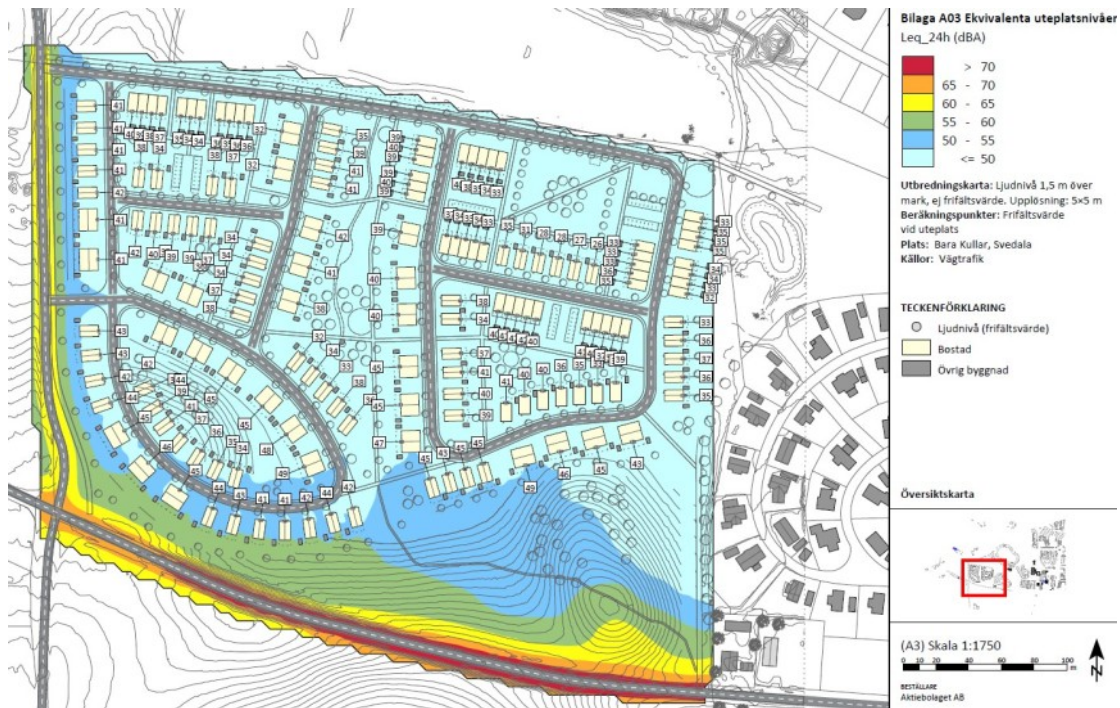
Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh $\leq 35 \text{ m}^2$	65	-
Ute, vid fasad, skyddad sida	55 ¹	70 ³
Uteplats	50	70 ²
Inomhus	30	45 ³ (nattetid)

¹ Dessa riktvärden gäller endast om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA (65 dBA)

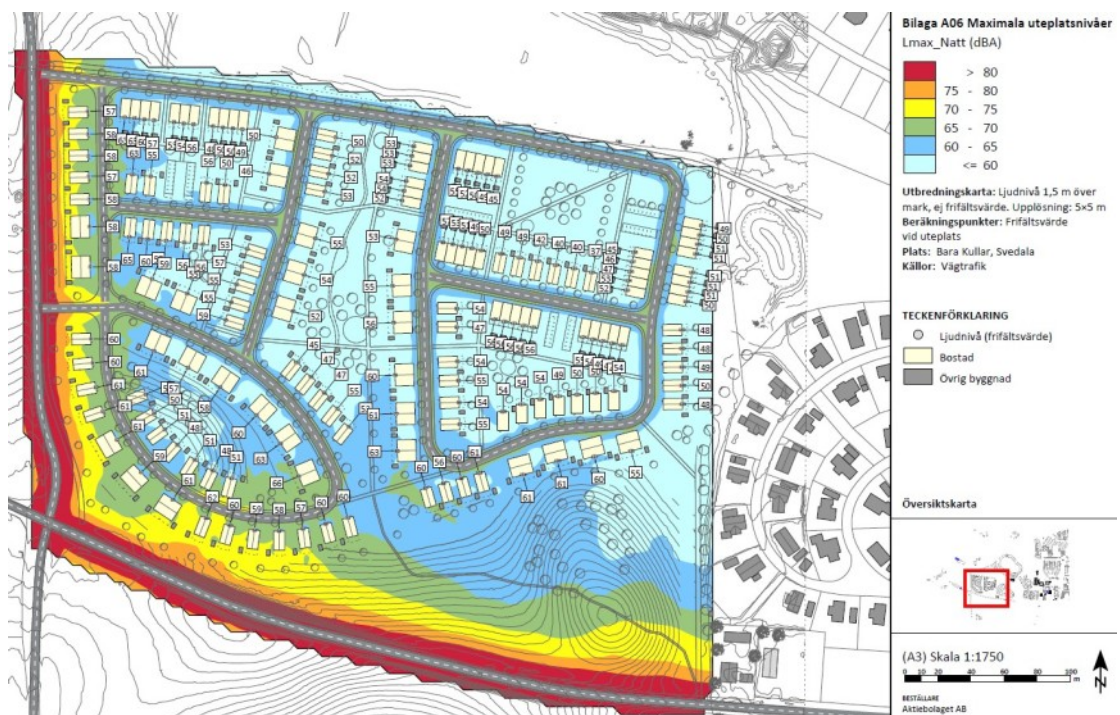
² Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

³ Riktvärdet får överskridas med högst fem gånger per natt (22–06)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Samtliga bostäder får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Bostäder kan planeras utan att planlösningarna påverkas av bullersituationen. Samtliga planerade uteplatser innehåller kraven enligt trafikbullerförordningen. Med rätt val av fasadkonstruktion och fönster kan inomhusnivåer enligt BBR innehållas.



Ekvivalent ljudnivåer ur bullerutredning.



Maximala ljudnivåer ur bullerutredning.

Risk för översvämning

Enligt Svedala kommuns skyfallskartering från Dagvattenstrategi för Svedala kommun (antagen 2018) blir 0,5–1 m vatten stående i lågpunkten i planområdets nordöstra hörn, i anslutning till befintliga tekniska anläggningar, vid en 400-årshändelse. Utredningen har även analyserat översvämningsriskerna för Bara tätort vid en nivåhöjning om 2,5 m i Sege å. Resultaten visar ingen påverkan på aktuellt detaljplaneområde..

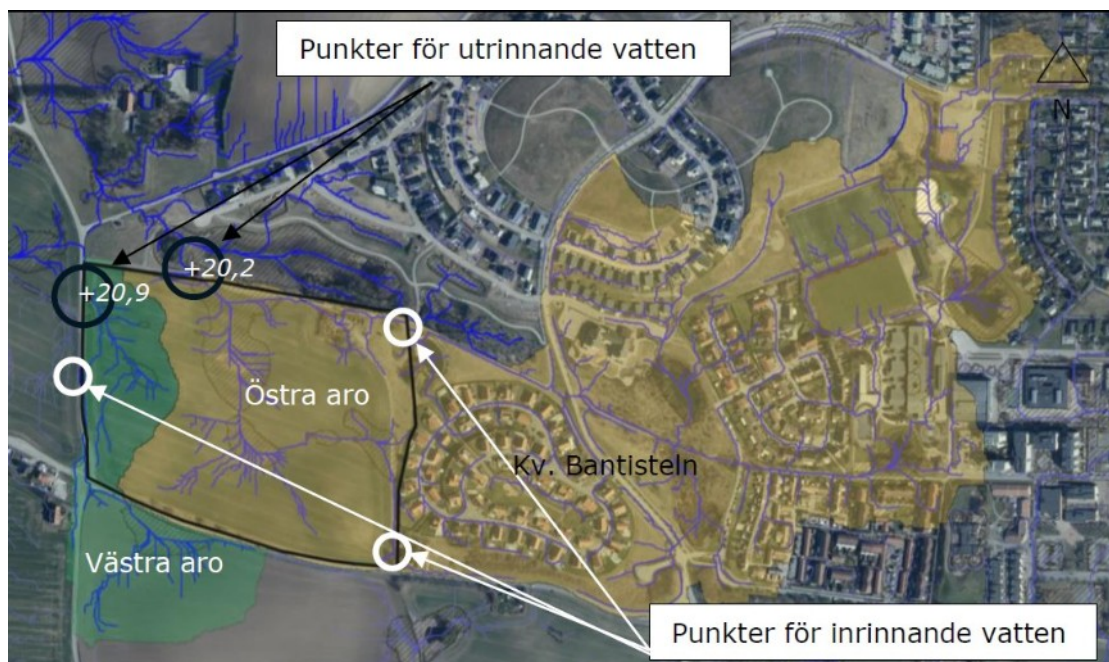
Kommunens framtagna svämplansanalys i Dagvattenstrategi för Svedala kommun, antagen av kommunfullmäktige 25 april 2018, redovisar visar ingen påverkan på aktuellt detaljplaneområde.

Avrinnings- och lågpunktsanalys

En avrinnings- och lågpunktsanalys är utförd för planområdet i webbapplikationen Scalgo Live. Scalgo Live använder sig av höjddata från Lantmäteriet med en upplösning om 1x1 m. Programmet används med fördel i tidiga skeden för att göra översiktliga analyser av rinnvägar, lågpunkter och potentiellt översvämningsskänliga områden i samband med skyfall eller stigande nivåer i hav och vattendrag.

Ytavrinningsvägar med avseende på lågstråk, utan hänsyn till lokala lågpunkter, redovisas som blå linjer i figur nedan.

Analysen visar att aktuellt planområde avrinner i nordvästlig riktning mot Sege å. Planområdet är uppdelat i två avrinningsområden: det västra (grön yta) och det östra (gul yta), med separata rinnvägar till recipienten. Det västra avrinningsområdet uppgår till en total yta om 3 ha och består av åkermark. Området tappas ut västerut vid en nivå på ca +20,9. Det östra avrinningsområdet uppgår till 32 ha och består till stor del av den jordbruksmark som ingår i planområdet, men även stora ytor av småhusbebyggelse så som kvarteret Bantisteln. Stora ytor av varierad markanvändning utöver planområdet rinner med andra ord via planområdet till recipienten. Området tappas av norrut vid en nivå på ca +20,2. Dessa flödesvägar behöver tas i beaktande vid planering av framtida bebyggelse. Båda rinnstråk når recipienten via lågpunkter utanför planområdet, huvudsakligen på åkermark.



De två avrinningsområden som påverkar planområdet. Västra avrinningsområdet visualiseras i grönt, östra avrinningsområdet i gult. Vita cirklar visar punkter för inrinnande vatten, svarta ringar visar punkter för utrinnande vatten. (Bildkälla: Scalgo Live, 2025).

Lågpunktsanalysen visar att det finns större lågpunkter inom området, se skrafferade ytor i figur nedan. Lågpunkterna uppgår till en total volym om 11 250 m³ uppdelat på 10 800 m³ i det östra avrinningsområdet och 250 m³ i det västra avrinningsområdet.



Lågpunkter (skrafferade ytor) inom planområdet (Bildkälla: Scalgo Live, 2025).

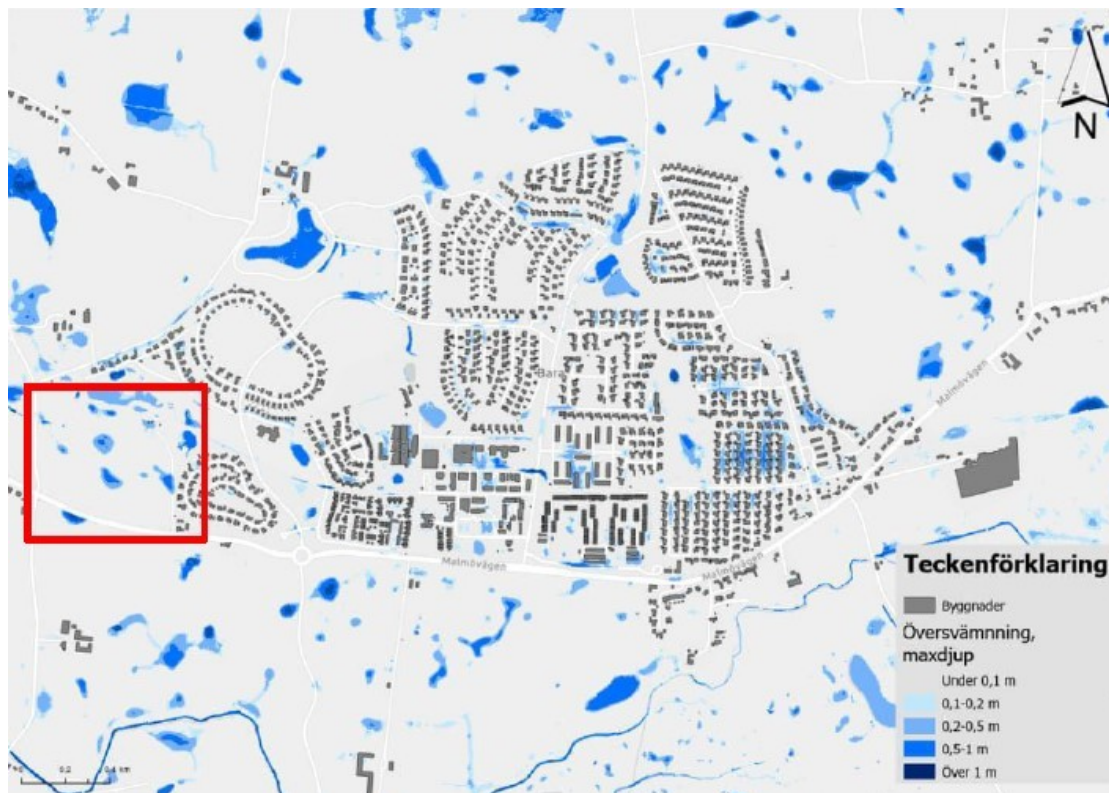
Översvämningsanalys

Tyréns utförde under 2025 skyfallskarteringar för tätorterna Svedala, Bara, Klågerup och Holmeja i Svedala kommun. Karteringarna utfördes med det dynamiska tillägget Scalgo Dynamic Flood med syfte att beskriva översvämningsrisker vid extrema regn och höga nivåer i vattendrag.

Skyfallskarteringarna har bland annat studerat ett klimatjusterat 100-årsregn och ett 400-årsregn. 100-årsregnet är CDS-format baserat på SMHI:s statistik för södra Sverige. Varaktigheten är satt till 6 h och klimatfaktorn till 1,4. 400-årsregnet har tagits fram med hjälp av Dahlströms formel, också med varaktighet 6 h men utan klimatfaktor. Detta då analysen av 400-årsregnet syftar till att studera översvämningsrisker för samhällsviktiga funktioner i dag. Avdrag för infiltration och ledningsnätskapacitet inom tätorter har gjorts. Ledningsnätsavdraget motsvarar generellt ett dimensionerande 5-årsregn inom befintliga områden. I relativt nybyggda områden inom tätorterna Bara och Svedala gjordes antagandet att ledningsnätet var dimensionerat för ett klimatkompenserat 20-årsregn. I dessa områden gjordes motsvarande avdrag för ledningsnätet. För ytterligare detaljer kring modellens

uppbyggnad hänvisas läsaren till rapporten.

Resultaten från ett klimatkompenserat 100-årsregn vid nuläge i Bara tätort redovisas i figur nedan. Röd markering visar lokaliseringen av aktuellt detaljplaneområde. En analys av resultatfilerna visar att lågpunktsvolymen inom planområdet idag, vid ett klimatkompenserat 100-årsregn, uppgår till ca 5 000 m³. Den största volymen är koncentrerad till den större lågpunkten i planområdets centrala del. Den resterande magasineringsskapaciteten, av områdets totala 11 250 m³ i lågpunktsvolym, fylls upp vid större regnhändelser än studerad 100-årshändelse. Vattendjup under 10 cm redovisas inte i figuren.



Resultat från skyfallskarteringen över Bara kommun, klimatkompenserat 100-årsregn, nuläge (Tyréns, 2025). Röd markering visar aktuellt detaljplaneområde.

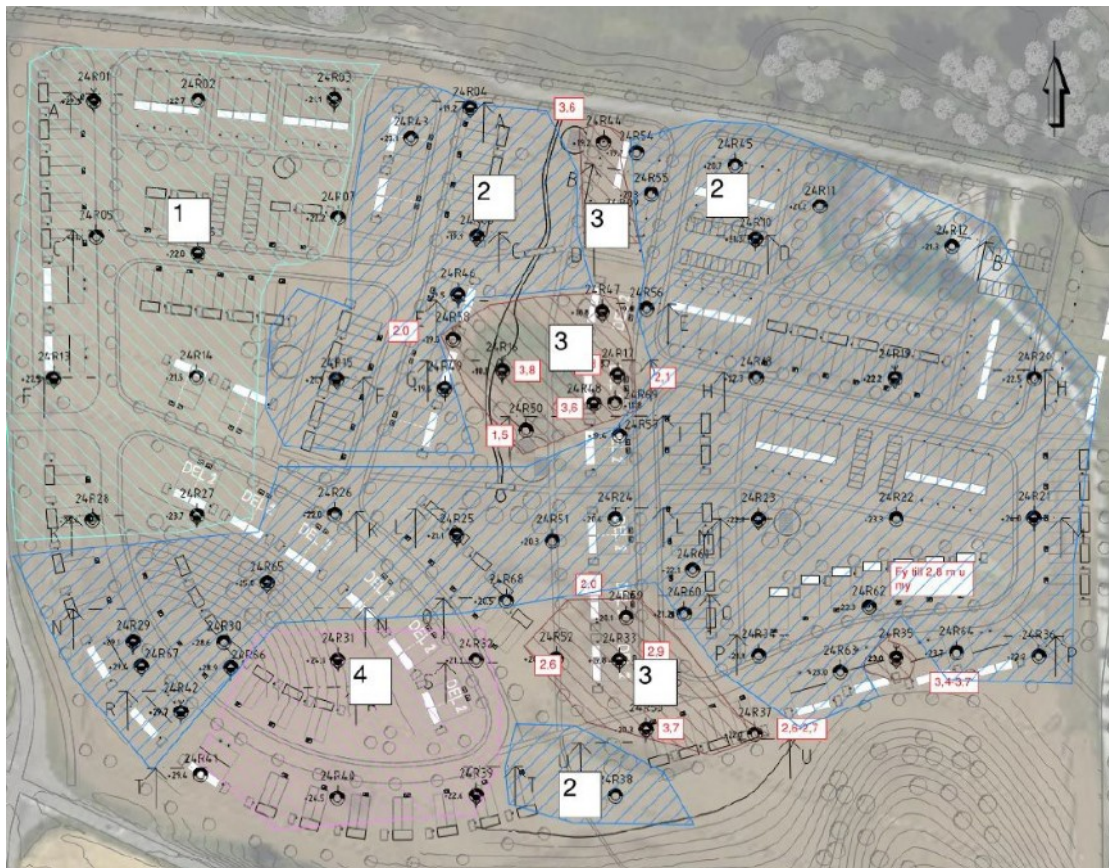
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Områdets topografi är mycket varierad med höjdskillnader från ca +34,2 till +19,8. Området lutar generellt i nordvästlig riktning med ett antal kullar inom området. Den högsta punkten finns i planområdets sydöstra hörn där toppen på kullen når ca +34,2. Kullar av varierande grad återfinns även i planområdets sydvästra samt östra delar. Det finns en större lågpunkt i planområdets nordcentrala delar, ett definierat lågstråk i nordvästlig riktning, samt en lågpunkt i områdets nordöstra hörn.

Enligt SGU:s kartor, varierar ytjorden inom området. Ytjorden består av glacial lera, glacial grovsilt-finsand, morängrovlera och lerig morän. Jorddjupet inom området varierar enligt SGU:s jorddjupskarta mellan 30 och djupare än 50 m, se figur nedan.



Utdrag ur SGU:s jorddjupskartstjänst.



Geologisk indelning av området. Indelningen är gjord baserad på jordarter och är endast ungefärlig.

Inom Område 1 består jorden i undersökningspunkterna överst av cirka 0,1 – 1 meter av fyllning bestående av sandig mulljord (matjord). I borrhypunkt 24R05 är fyllningen något lerig, medan det i borrhypunkt 24R07 återfinns fyllning av lermorän. I borrhypunkt 24R28 återfinns fyllning bestående av något grusig sand. Generellt underlagras matjorden ett 1,6 – 5,5 m tjockt lager sand. I några av punkterna återfinns ett 0,7 – 1,7 m tjockt lager lera. Leran innehåller ställvis sand och ställvis silt. I de punkter där underkant sand hittats underlagras denna av lermorän. Detta sker främst på Område 1:s östra del.

Inom Område 2 består jorden i undersökningarna överst av cirka 0,1 – 1,5 m fyllning. Fyllningen består i huvudsak av sandig mulljord (matjord) där fyllningen ställvis även består av grusig sand och lermorän. Fyllningen underlagras av lermorän. Underkant lermorän har ej påträffats då sonderingarna avbrutits innan stopp nåtts. I några borrhypunkter återfinns sand under fyllning medan det i 24R04 återfinns Silt och i 24R54 återfinns det siltig lera. I en del andra punkter återfinns det intermoräna sediment vilka består av sand.

Inom Område 3 består jorden i undersökningspunkterna överst av 0,9 – 1,6 m fyllning bestående överst av sandig mulljord (matjord). Fyllningen överlagras organisk jord bestående av Torv och gyttja. Det organiska materialet återfinns till ett varierat djup om mellan 1,5 – 3,8 m under markytan. I borrhypunkt 24R35 och 6 av 14 24R37 återfinns den organiska jorden endast som en mindre lins mellan 3,4 och 3,7 m u my

(24R35) och mellan 2,6 och 2,7 m u my (24R37). Torven underlagras av varierande jord bestående av sand, lerig stil ovan lermoränen (överkant lermorän har ej påträffats i borrhypunkt 24R44). I enstaka fall underlagras lermoränen av sand och silt men dessa jordarter antas vara intermoräna sediment.

Inom Område 4 består jorden överst i undersökningspunkterna överst av 0,1 – 2,6 m fyllning. Fyllningen består överst av mulljord med inslag av sand och lera. I enstaka borrhypunkter återfinns även fyllning bestående av något grusig sand samt grusig sand. I borrhypunkt 24R41 har ej underkant fyllning påträffats p.g.a. sondering ej kunnat neddrivas enligt normalt förfarande. Fyllningen underlagras av 0,7 – 3,9 m tjockt lager varvig jord. Denna varvas mellan lera med innehåll av bland annat silt och sandlager och sand. Den varviga jorden underlagras generellt av lermorän i de punkter som drivits till angett djup, utom i punkt 24R40 där sand hittats i botten.

Grundläggningsförutsättningarna inom området är goda för ändamålet, detta med undantaget för torvområdet. Innan grundläggning utförs skall fyllnadsmaterial schaktas ur.

Inom område 3 vilket innehåller organiskt material till större djup rekommenderas schakt samt fyll för grundläggning då detta anses vara billigare än pålning.

Markradon

Baserat på resultat från markradonmätning ligger radonhalterna inom normalriskintervallet och därför bedöms det att radonskyddat byggande behövs vid nybyggnation. För att förebygga att radon läcker in genom otätheter mot marken kan följande åtgärder vidtas vid nybyggnation:

- Vid grundläggning med betongplatta skall eventuella sprickor och andra otätheter undvikas
- Rör genomföringar i bottenplatta och eventuella källarytterväggar ska tätas
- Undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan
- För mer information om radonskyddat byggande hänvisas till Boverket

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark 0–10 kBq/m³, normalriskmark 10–50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Markmiljö

Markundersökningen gjord av Ramböll, visar att åtta av tjugofem miljöpunkter överstiger åtgärds målet (KM) i de ytliga proverna. Dessa punkter ligger i princip i en linje från norr till söder i mitten av undersökningsområdet. Två av punkterna ligger i

nordöstra delen av området, nära platsen där reningsverket var beläget. I tre av de åtta punkterna är det endast det översta provet som överstiger åtgärds målet (punkterna 24R08, 24R11 och 24R51). I de övriga fem punkterna överstiger 1 – 4 underliggande prover också åtgärds målet, se placering av de punkter som överstiger KM i figur 10.

Alla provpunkter som överstiger åtgärds målet gör det med avseende på arsenik och i vissa fall även med avseende på kadmium, barium, koppar eller nickel.

I fyra provpunkter överstiger någon av nivåerna även riktvärdet för MKM. Totalt åtta av proverna i dessa punkter överstiger MKM, oftast med avseende på arsenik, men i ett prov (24R12 1,1-1,3 m u my) är det halten barium som överskrider MKM. Tre av dessa punkter är belägna runt dödsgropen (där bl.a. punkt 24R16 är belägen) och en av punkterna uppe i nordöstra hörnet av undersökningsområdet, vid reningsverket se figur 11. I några av proverna där halterna av arsenik överstiger MKM är jordarten identifierad till torv. Torv kan adsorbera metaller, vilken kan förklara de något högre metallhalterna i dessa prover.

Samlingsproverna för pesticider från fyra delområden (nordvästra-, nordöstra-, sydvästra- och sydöstra rutan) var alla under riktvärdet för KM, men hade låga halter av DDD, DDE och DDT.

Fyra (av åtta) av de punkter (24R08, 24R11, 24R46 och 24R51) som har halter över åtgärds målet är avgränsade i ytan vid 0,1-0,55 m u my. Två av åtta punkter (24R12 och 24R33) är avgränsade vid 1,2-1,3 m u my. En av åtta punkter (24R58) är avgränsad vid 3 m u my. En av punkterna (24R16) är inte avgränsad på djupet men kan troligen klassas enligt närmaste punkten 24R58.

Nivåmätningarna i grundvattenrören visade en grundvattennivå på mellan 18,5 och 25,75 m ö h i de fem rören, varav den lägsta nivån var i punkt 24R16, vid dödsgropen (ungefär i mitten av området) och den högsta nivån var vid punkt 24R42 (i sydvästra delen av området).

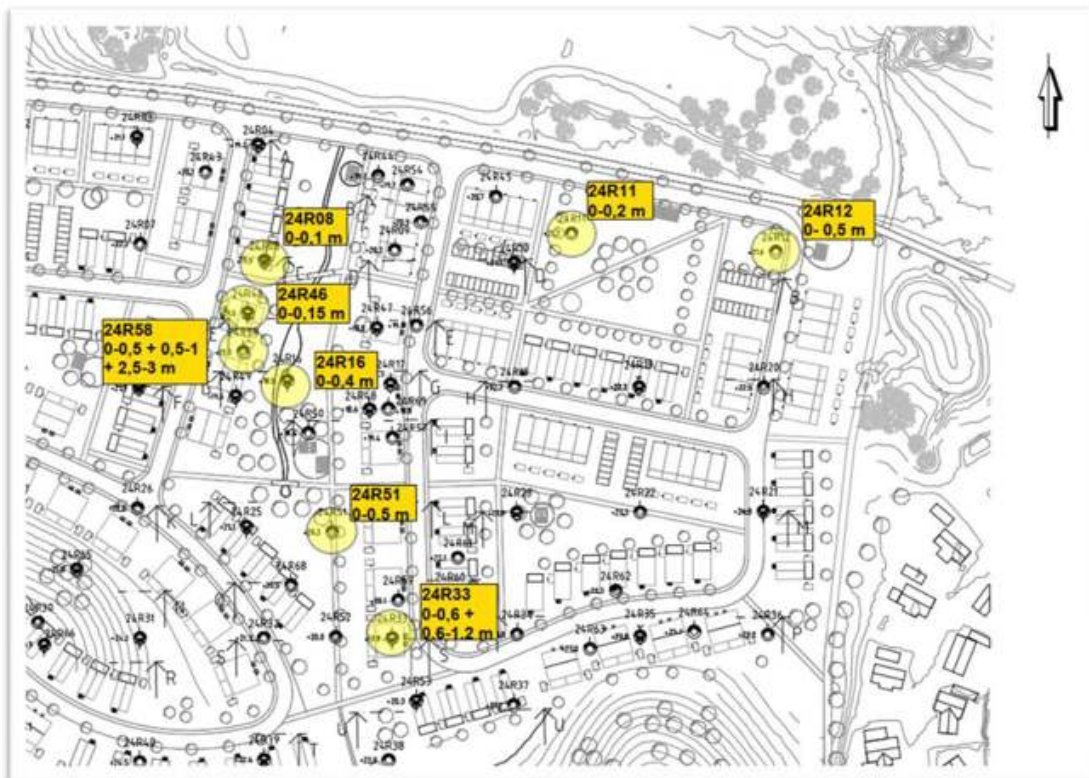
I nordöstra delen av planområdet (nära pumpsstation) finns sedan tidigare ett reningsverk med två avfallsbassänger som avvecklades under 1980-talet där det tagits provtagningar i miljöutredningen. Provgropsgrävningen visar att ett samlingsprov från reningsbassäng 2 (se nedersta bilden) på nivå 0-0,5 m u my (meter under markytan) överskrider MKM med avseende på bly och kvicksilver. På nivåerna 0-0,5 och 0,5 -1 m u my i samma reningsbassäng överskrids även KM med avseende på PAH H. Betongprovet visar att betongen har halt av arsenik överskridande KM. Eftersom schaktarbeten planeras utföras i området bedöms en åtgärd genom schaktsanering av de påträffade föroreningarna inom betongringen vid reningsbassäng 2 som en lämplig åtgärd. Dessutom bör betongringarna tas upp och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. I samband med

avhjälpandeåtgärden bör avgränsning av föroreningen ske och slutprover uttas i schaktbotten och schaktväggar. Åtgärden bör utföras innan övrigt markarbete påbörjas för att förhindra att förorenade massor blandas med övriga massor.

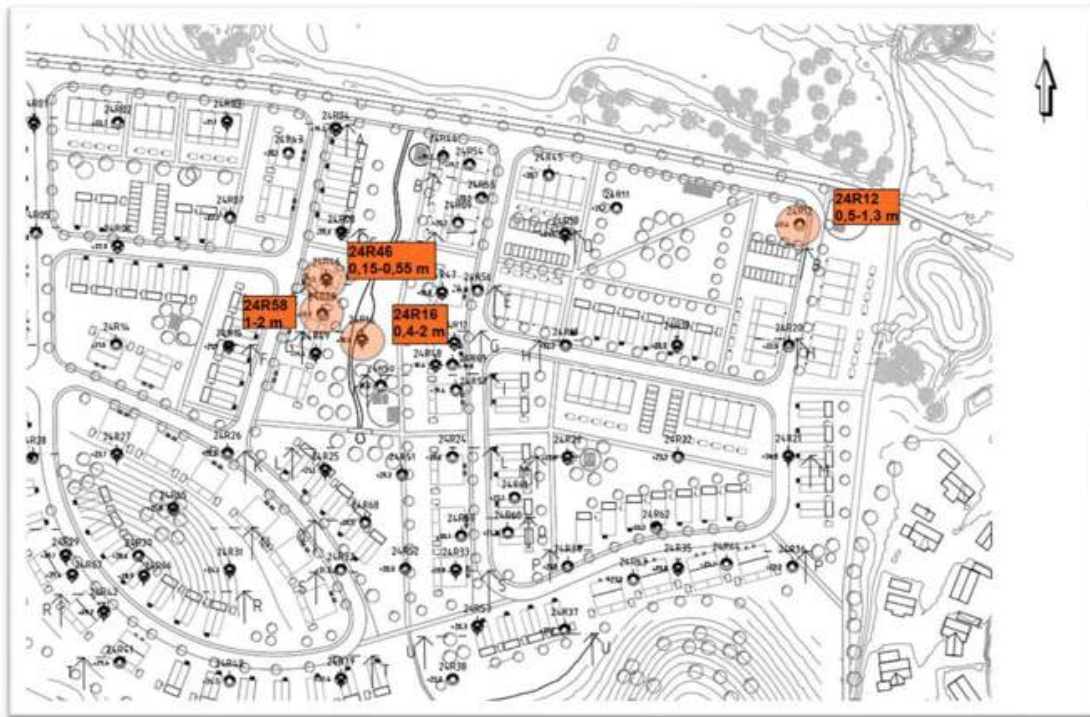
Innan avhjälpandeåtgärden påbörjas behöver en anmälan om avhjälpandeåtgärd sändas till tillsynsmyndigheten. Anmälan ska lämnas in senast 6 veckor innan markarbetena startar. I anmälan ska beskrivas hur åtgärden ska utföras samt vilken miljökontroll som kommer att utföras i samband med åtgärden.

Ramboll bedömer att marken kan göras lämplig för bostadsändamål om urschaktning av massor med halter över KM utförs alternativt om en riskbedömning utförs som visar att halter över KM kan lämnas kvar (exempelvis förorening belägen på större djup).

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun. De ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter. Anmälan krävs om halt och lakningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som kommer att användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en provning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.



Figuren visar de åtta punkter som överstiger åtgärds målet KM. I punkt 24R33 och i punkt 24R58 är det MKM-massor även i underliggande lager (0,6-1,2 m u my i punkt 24R33 och 0,5-1 samt 2,5-3 m u my i punkt 24R58). Gul cirkel = >KM (MKM-massor)



Figuren visar de punkter som klassas som IFA-massor i underliggande lager. Orange cirkel = > MKM (IFA-massor).



Ungefärliga lägen på provgropar utförda vid före detta reningsverket.

Massor

Utifrån givna förutsättningar i underlag har en preliminär höjdsättning gjorts (Ramböll) som underlag för analys av massbalans. Detta för att kunna bedöma omfattning av schakt- och fyllnadsmassor.

Vid höjdstudien har målsättningen varit att hålla en maximal lutning på 2 % för tomter och maximal längslutning för gator 5 % (undantagsvis 7%). Höjdsättningen har utgått från befintlig väg i väster samt befintliga cykelvägar i norr, nordost och sydost. Dessa har fungerat som referenspunkter för anslutning av nya gator och cykelvägar i angränsande områden.

Beräkningen av modellen för terrassen baseras på antagna överbyggnadstjocklekar samt föreslagna marknivåer inom framtida kvartersmark. Efter att matjorden avlägsnats har beräkningar utförts mellan avbanad markyta och framtida terrassyta. De uppskattade överbyggnadsvolymer inkluderar olika lager av

överbyggnadsmaterial från terrassnivån upp till färdig marknivå. För oanvändbara schaktmassor har antagandet gjorts att torv får ligga kvar inom parkområdena annars schaktar den ur.

Cirka 9 000 m³ schaktmassor med torv- och siltinnehåll kan inte återanvändas inom projektet. För att kompensera för utschaktning ner till 3,5 meters djup inom område 3, krävs en fyllnadsmängd på totalt cirka 8 000 m³, geografiskt läge för område 3 framgår av ritning A1-SOF 01.

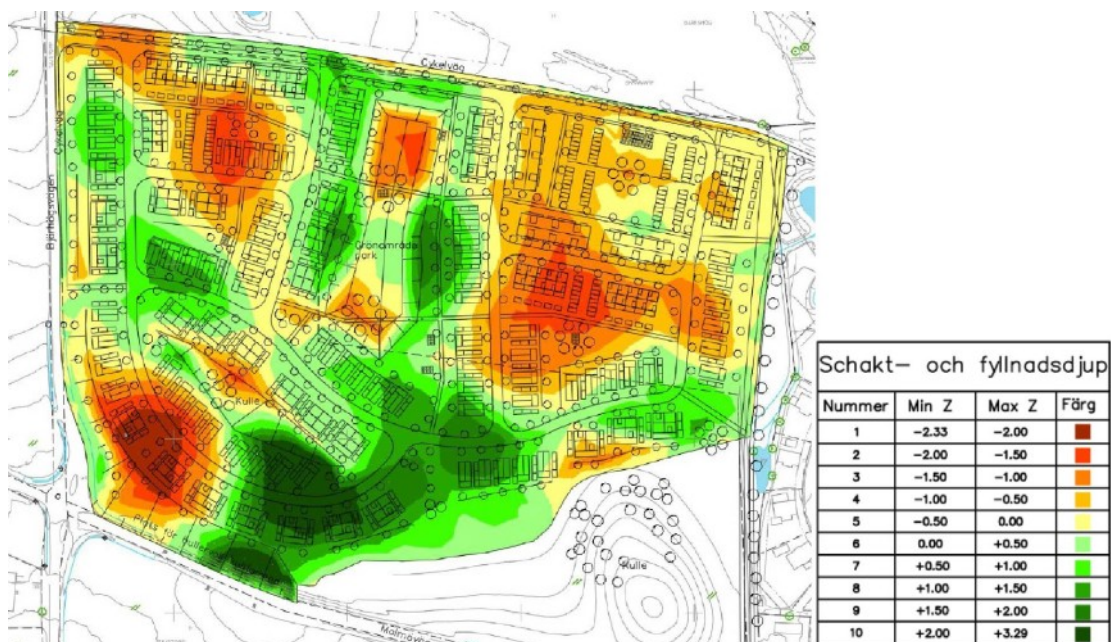
Den totala mängden matjord inom projektet uppgår till drygt 48 000 m³. Endast cirka 16 000 m³ behövs vid anläggning av färdiga grönytor (med uppskattat 30 cm matjord tjocklek i genomsnitt). Vi har cirka 32 000 m³ överskott av matjord.

Cirka 36 000 m³ schaktmassor (icke mullhaltiga, icke förorenade, och utan silt) bedöms kunna återanvändas inom projektet. Det saknas därmed cirka 12 000 m³ fyllnadsmassor för att uppnå planerade terrassnivåer.

I nästa skede kan vägprofiler studeras vidare för att undersöka möjligheten att sänka marknivåer ytterligare (möjligen 5-10 cm) med hänsyn till dagvattenavrinning och skyfall. Överskottsmassor från VA-schakter behöver också beaktas, då dessa kan generera mer användbart schaktmaterial för fyllnad.

Skyfallslederna är inarbetade i den översiktliga höjdsättningsplanen. I de kommande skederna behöver detaljhöjdsättning säkerställa skyfallslederna mot lågt liggande parkmarker och dammar.

I figur 2 nedan redovisas var det är behovs schakt och fyllnadsarbete inom området i förhållande till befintliga marknivåer.



Schakt- och fyllnadsmassor inkl teckenförklaring.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege åns avrinningsområde. Största delen av dagvattnet från kommunens tätorter avleds till Sege å. Från Klågerups tätort går dagvattnet via Torrebergabäcken till Segeå. I Bara går den största delen av dagvattnet via Spångholmsbäcken till Segeå. Holmeja avvattnas till Yddingesjön och Svedala tätort avvattnas direkt till Sege å. De större vattendragen i kommunen är dikningsföretag och inte naturliga i sin nuvarande form. Sege å påverkas även uppströms av den reglering som finns vid Börringesjöns utlopp.

KULTURMILJÖ

Historik

Historisk markanvändning inom det aktuella området har undersökts genom att studera historiska flygfoton. Under överskådlig tid har marken brukats som jordbruksmark, se bilder nedan med referensår 1960 och 1975 (se nedan). Flygfotot från 1975 visar en reningsverksanläggning i det nordöstra hörnet av fastigheten. Reningsverket avvecklades under 1980-talet enligt information från Svedala kommun. Efter det har marken i den nordöstra delen brukats som ett upplag för kommunen med tekniska installationer i form av en pumpstation, nätstation och på senare år en mast.



Flygfoto över Kvisslemölla referensår 1960 (Lantmäteriet, 2024).



lygfoto över Kvisslemölla referensår 1975 (Lantmäteriet, 2024).

Fornlämningar

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

FYSISK MILJÖ

Befintlig bebyggelse

Planområdet saknar befintlig bebyggelse bortsett från de tekniska installationerna i nordost d.v.s. pumpstation, nätstation och telemast.

I sydväst utmed Malmövägen (södra sidan) ligger en rad med småhusbebyggelse ur varierande tidsåldrar med radhus och friliggande villor i ett till två plan, samt enstaka flerbostadshus i två plan. I öster ligger småhusområdet Bantisteln med friliggande villor från tidigt 2000-tal. I norr, bortom det befintliga grönområdet angränsar Bara Backar med dess friliggande villor i varierad skala och arkitektur från sent 2010-tal till 2020-tal, varav sista etappen byggs ut nu.



Villaområdet Bantisteln i öster.



Bebyggelse utmed Malmövägen i sydväst

Grönstruktur, parker och lek

I nordost kring teknikanläggningarna finns vegetation och grönska som ingår i ett större sammanhängande grönområde. Härifrån och längs grusvägen som löper ner till Malmövägen finns trädallé, dock är dessa inte tillräckligt tjocka (stamdiameter) och i ålder för att klassas som biotopskyddade.

Kommunal lekplats finns ca 300 meter i norrut i villaområdet Bara Backar.



Grönområde med vegetation i nordost med teknikanläggningar i bakgrunden.



Allé längs grusväg, ej biotopskyddad.

Naturvärdesinventering

Ekoll AB har på uppdrag av Svedala kommun gjort en naturvärdesinventering. Syftet med denna är att kartlägga och värdera områden i landskapet som är av betydelse för biologisk mångfald. Ett av de främsta hoten mot biologisk mångfald är att arters livsmiljöer försvinner eller fragmenteras (splittras upp) samt att arters spridningsmöjligheter mellan livsmiljöer påverkas negativt på grund av mänsklig verksamhet.

Den samlade bedömningen är att planområdet mestadels omfattar konventionellt odlad mark med lågt naturvärde samt mindre grönytor med grundläggande betydelse för biologisk mångfald. Grönyterna har ett bevarandevärde även om de inte uppfyller kraven för att klassas som naturvärdesbiotoper så de ligger i ett intensivt odlat jordbrukslandskap och även ligger intill större områden med villaområden.

Utredningen bedöms spegla områdets naturvärden väl och ytterligare inventeringar bedöms inte kunna förändra aktuell naturvärdesbedömning eller bedömningens säkerhet. Någon riktad artinventering mot en särskild art eller artgrupp bedöms inte heller vara nödvändig då den kunskap som finns i dagsläget bedöms vara tillräcklig.



Tre särskilt skyddsvärda träd (se gröna prickar) i form av jätteträd finns i nära anslutning till planområdet. Alla träd består av vitpil som är över en meter i stamdiameter.

Ekologisk kompensation

Området berörs inte av värdekärnor för ekosystemtjänster, som avser värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Inom jordbruksmark upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse ca 12 ha och 1 ha inom grönområden. Befintliga högt värderade ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är: (3=höga värden).

- 3 höga värden för matproduktion i samband med exploatering av jordbruksmark.
- 1 visst värde för flödesreglering p.g.a. hårdgöring och exploatering.
- 2 värden för biologisk mångfald, bullerdämpning, flödesreglering, polinering, luft, vattenrening via inspråktagande av delar av grönområdet m vegetation.
- 2 värden för utbildning, upplevelse, hälsa och rekreation (kulturella ekosystemtjänster) p.g.a. exploatering av grönområdet i nordost.

En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör följande kompensationsåtgärder utföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget. Kompensation föreslås för:

- Jordbruksmark med värden för livsmedelsproduktion.
- Lågpunkter och mark med värden för flödesreglering.
- Grönytor med vegetation med värden för biologisk mångfald, bullerdämpning, flödesreglering, polinering, luft, vattenrening samt kulturarv och rekreativa värden.

Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatörer. Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte föranleds av lagkrav regleras frivilligt i exploateringsavtalet.

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

- Fördröjning och rening av dagvatten och hantering av skyfallsvatten.
- Stärkta förutsättningar för pollinering.
- Plantering av träd och buskar och grönytor.
- Vegetationsklädda tak
- Föreslaget parkområde med dagvattenhantering ger nya funktioner för biologisk mångfald och mötesplats för rekreation och socialt samspel.

Groddjursinventering

Ekoll AB har på uppdrag av Svedala kommun genomfört en groddjursinventering på fastigheterna Tjustorp 12:32, Skammarp 4:1 och Värby 44:1 i Bara, Svedala kommun. Bakgrunden till inventeringen är att de intilliggande fastigheterna Tjustorp 12:32 och Kvisslemölla 1:4 ska planläggas för bland annat nya bostäder. Även om de flesta av våtmarkerna ligger utanför planområdet är det relevant att undersöka förekomsten av groddjur för att planen ska kunna ta hänsyn till exempelvis groddjurens spridningsmöjligheter till och från lekvattnen och kunna planera för en lämplig dagvattenhantering. Groddjursinventering syftar till att utreda om våtmarkerna är lämpliga som lekvatten för groddjur, vilka groddjursarter som förekommer och vilka andra miljöer på fastigheterna som är av betydelse för groddjur.

Den samlade bedömningen är att våtmark 5 och 6 är de två vatten som bedöms vara lekvatten för större vattensalamander och åkergroda även om arterna inte påträffats vid denna inventering. Just dessa två vatten är svårinventerade och tidigare rapporter av arterna är trovärdiga. EDNA d.v.s. vattenprover tagna i maj/juni 2025 visade att det finns spår av just större vattensalamander i damm 6. Avsaknaden av åkergroda och större vattensalamander i de andra vattnen bedöms utifrån denna inventerings resultat vara säkra. Det är även säkert att lökgroda inte förekommer inom eller i närheten av inventeringsområdet. Baserat på tidigare studier är vår rekommendation att bevara ett område med lämpliga livsmiljöer för övervintring och födosök på 50-100 meter omkring våtmark 5 och 6. Eftersom det inte förekommer större vattensalamander eller åkergroda omkring våtmark 1-4 bedöms landmiljöer omkring våtmark 5 och 6 vara av större betydelse för åkergroda och större vattensalamander.

Mellan våtmark 5 och 6 strax söder om GC-vägen finns ett uttorkningsbenäget översvåmningsområde (figur 7) som skulle kunna fördjupas för att förstärka populationen av åkergroda och större vattensalamander. Samtidigt kan exempelvis död ved och stenhögar placeras ut för att ytterligare förbättra övervintringsmöjligheterna intill vattnen.



Översikt över lämpliga skyddszoner kring våtmark 5 och 6 med trolig förekomst av åkergröda och större vattensalamander. Det är rimligt att anta att groddjuren uppehåller sig inom 50-100 meter från våtmarkerna. Detta förutsätter att det som idag är lämpliga miljöer för födosök och övervintring. Miljöerna kan troligen även nyttjas av åkergröda och större vattensalamander som påträffats nordöst om inventeringsområdet (figur 3). En möjlig spridningsväg för groddjuren till och från våtmark 5 och 6 finns strax norr om våtmark 5 (vita pilar). Vidare kan groddjuren sprida sig i öst-västlig riktning via landmiljöerna mellan våtmark 4 och 5 (vita pilar).

Ätlig groda är en anpassningsbar art och bedöms kunna leka i våtmark 4-6. Det konstaterades fiskförekomst i våtmark 4 vid inventeringen vilket missgynnar framför allt större vattensalamander. Ätlig groda kan däremot tolerera fiskförekomst i större utsträckning. Åkergröda kan tolerera fiskförekomst om det finns bredare vegetationsbälten i kantzonerna på våtmarken där fisk har svårt för att ta sig fram. I aktuellt fall bedöms vegetationsbältena vara för smala i våtmark 4 för att åkergröda ska kunna lyckas reproducera sig. Landmiljöerna strax norr om våtmark 4 bedöms i första hand nyttjas av ätlig groda.

Rekommendationerna i denna rapport berör enbart groddjuren. Det kan finnas andra naturvärden i området som behöver tas hänsyn till.

TEKNIK

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Men ska i samband med exploateringen införlivas.

SERVICE

Närmsta service i form av förskola (Bara Backar) finns ca 300 m österut. Allmän service med grundskola, förskola, sporthall, bibliotek, livsmedelsbutik m.m ligger ca 500 meter i öster i centrala Bara.

TRAFIK

Biltrafik

Malmövägen (50km/h - 70 km/h) är genomfartsled genom Bara och matargata till planområdet, via denna ansluts planområdet från Bjärshögsvägen (70 km/h), i sydväst ligger Tjustorpsvägen (70 km/h).

Planområdets framtida alstring har beräknats med Trafikverkets alstringsverktyg, där de 177 bostäderna medför en uppskattad årsdygnstrafik på 733 fordon. Observera att en Nyttotrafiken till området beräknas som 15% den alstrade trafiken, vilket totalt resulterar i en tillkommande ÅDT på 842 fordon. Observera att en nedräkning av detta skall göras till 166 bostäder som är i det aktuella planförslaget.

Nuvarande och framtida trafikmängder (ÅDT) samt maxtimmestrafik på intilliggande gator:

	2014	2023	2045	Tung trafik	2045	Maxtimmestrafik 2045	
	ÅDT	ÅDT	ÅDT	ÅDT	ÅVDT	Andel	Fordon/h
Malmövägen		8000	13 150	5,9%	14 611	10%	1461
Bjärshögsvägen	120		1014	5,3%	1136	10%	114
Tjustorpsvägen	410		583	6,8%	685	10%	69

Den befintliga korsningen mellan Malmövägen och Bjärshögsvägen behöver förbättras för att klara ökad trafik och säkerställa framkomlighet, särskilt för oskyddade trafikanter som ska korsa Malmövägen. Kapaciteten i korsningen får en låg standard vid år 2045 i den vänstersvängande relationen från Malmövägen in på Bjärshögsvägen. Vilket visar på att kapacitetshöjande åtgärder är lämpliga för att möta planerad exploatering.

Under 2023 genomförde Trafikverket en åtgärdsvalsstudie av väg 841 mellan Klågerup och Kvissle. De största bristerna som identifierades på väg 841 rör otrygghet och bristande trafiksäkerhet för både fordon och oskyddade trafikanter, främst på grund av att vägen är smal, de många utfarter som återfinns och dålig sikt i vissa korsningar. I närhet till planområdet rekommenderade ÄVS:en ett antal åtgärder (se Trafikutredning för Detaljplan Bara Kullar).

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är även placerat i direkt anslutning till ett sammanhängande cykelnät av god kvalitet, vilket är bland de viktigaste faktorerna för att öka cykelandelen.

Supercykelvägen till Malmö medger att cyklister kan nå Malmö centralstation på mindre än 45 minuter, vilket uppmuntrar till arbetspendling via cykel.

Utbyggt gång- och cykelvägnät finns i norr längs grönområdet och utmed Malmövägen (enbart gångväg) i sydväst, i söder, väster och i öster saknas det. Avsaknaden av gång- och cykeltrafik till och från viktiga målpunkter som kollektivtrafikhållplatser, Bara centrum, skolor mm är idag en brist och behöver ses över i planarbetet. Goda förutsättningar finns ex tar det cirka 15 minuter att gå till centrala Bara och att cykla tar mindre än 4 min (avstånd i närområdet – se nedan). Gång- och cykelvägarna till Bara är gena, väl belysta och av god standard. Biltrafiken leds i sin tur ut via Malmövägen, varför det tar längre tid att ta bilen till Bara centrum (cirka 5 min).



Planområdets lokalisering och färdmöjligheter via gång och cykel till Bara centrum och busshållplatserna Kvisslevägen och Bara Väster. Alternativa gång- och cykelvägar genom närliggande bostadsområde illustreras schematiskt i gulstreckat. Alternativa anslutningar för fordon återges i blått. Samtliga alternativa förslag är endast studerade i plan. Bro över gång- och cykelbana återges i rött. Bild hämtad från lantmäteriet



Befintlig gång- och cykelväg i norr.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget mellan hållplatslägen som trafikeras av linje 150 och 148. Busslinje 150 trafikerar området frekvent under rusningstrafik, med fyra avgångar per timme under morgontrafiken och fyra avgångar per timme under eftermiddagen. Dessutom stannar även linje 148 fyra gånger per dag under vardagar, vilket ger ytterligare förbättrar turtätheten. Busshållplatsen vid Kvisslevägen är placerad utmed Malmövägen, väster om planområdet, på ett avstånd på cirka 900 meter, vilket kan nås till fots på cirka 12 minuter. Dock, med hänsyn till den tidsförlust som kan uppstå vid passagen över Malmövägen, är det troligt att promenaden tar cirka 15 minuter, beroende på trafikförhållanden och väntetider vid övergången. Tillgängligheten till hållplatsen är i dagsläget bristfällig då gående och cyklister behöver färdas utmed Bjärshögsvägen och dess smala sektion. Det saknas en utpekad korsningspunkt inom korsningen mellan Bjärshögsvägen och Malmövägen, vilket medför en bristande trafiksäkerhet vid passage. Hållplatsläget har en god standard och är tillgänglighetsanpassad. Gränsen mellan Skånetrafikens taxeringszoner går mellan Kvisslevägen och Bara Väster, vilket medför en lägre kostnad för pendlare att ta sig till Kvisslevägen jämfört med Bara Väster.

Det andra hållplatsläget, Bara Väster, återfinns även det utmed Malmövägen, men öster om planområdet. Hållplatsen är placerad invid en cirkulationsplats, vilket ger goda möjligheter för oskyddade trafikanter att korsa Malmövägen. Det går något snabbare att ta sig hit, cirka 11 minuter, då avståndet är något kortare, cirka 800 m.

Tillgängligheten till och från hållplatsen är god och hållplatsens placering medför att man når Bara backars förskola utmed anslutningsvägen. Hållplatsläget har en hög standard och är tillgänglighetsanpassad.

Parkering

Inom planområdet finns idag ingen parkering. Bilar parkerar ibland tillfälligt vid uppsamlingsplatsen i nordost kring pumpstationen.

PLANERINGSUNDERLAG

I det här avsnittet redogör kommunen för det underlag som legat tillgrund för detaljplanen. Underlaget presenteras i form av hänvisningar till materialet, medan sammanfattningar av till exempel utredningars innehåll presenteras under avsnittet Planeringsförutsättningar.

UTREDNINGAR SOM HAR LEGAT TILL GRUND FÖR DETALJPLANEN

Utredningar och underlag som har legat till grund för detaljplanen och är tillgängliga på Strategisk planeringsenhet, Svedala kommun:

- Dagvatten, skyfall- och VA-utredning, detaljplan Bara Kullar (Ramböll, 20250403)
- Rapport Trafikbulerutredning, Bara Kullar (Efterklang, 20241011)
- PM Masshantering, Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl. Bara, Svedala (Ramböll, 20250403)
- PM Geoteknik, Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., Bara, Svedala (Ramböll, 20241122)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, , Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., Bara, Svedala (Ramböll, 20241122)
- PM Miljö, utredningar för Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl., Bara, Svedala (Ramböll, 20250108)
- PM Odörreducering pumpstation, Detaljplan för Kvisslemölla 1:4 m.fl. Bara, Svedala (Ramböll, 20250403)
- Lokaliseringsutredning detaljplan för bostadsutbyggnad på jordbruksmark Bara Kullar för fastigheterna Kvisslemölla 1:4 och Tjustorp 12:32, Svedala kommun, Skåne län (Ecogain 20250411)
- Groddjursinventering i Bara inför detaljplanering av fastigheterna Tjustorp 12:32 och Kvisslemölla 1:4, Svedala kommun (Ekoll AB 20250627)
- Naturvärdesinventering i Bara Kullar inför planläggning av bostäder (Ekoll AB 20250630)
- Trafikutredning, för Detaljplan Bara Kullar (Trivector 20241101)

Kommunövergripande dokument:

- Översiktsplan Svedala 2018
- Bostadsförsörjningsstrategi 2023
- Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018
- 2.0 Handbok för kompensationsåtgärder 2019