



SVEDALA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

2026-03-06

Dnr: KS 2019.000192

Projektnummer: D7243

Detaljplan för fastighet 61:603 i Bara "Galoppänläggning", Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Planområdet

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar hur marken får användas för ett begränsat område inom kommunen. Detaljplanen reglerar exempelvis om marken ska användas till bostäder, industri, handel eller kontor. Detaljplanen kan också reglera var gata ska anläggas, hur höga byggnader får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

Denna planbeskrivning är framtagen som ett Word-dokument, men kommer efter beslut om antagande att anpassas för export till NGP (nationella geodataplattformen hos Lantmäteriet) med hjälp av tjänsten SE Plan tillsammans med plankartan som är framtagen med applikationen Focus Detaljplan i AutoCAD.

INNEHÅLL

1 DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1 Syfte	5
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
2.1 Hela detaljplanen	5
2.2 Genomförandetid	14
2.3 Allmän plats	15
2.4 Kvartersmark	15
2.5 Vattenområden	25
2.6 Befintligt	26
2.7 Ärendeinformation	27
2.8 Annat	28
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	28
3.1 Motiv till reglering	28
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	33
4.1 Mark och utrymmesförvärv	33
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	34
4.3 Tekniska frågor	35
4.4 Ekonomiska frågor	36
4.5 Organisatoriska frågor	37
4.6 Prövning enligt annan lagstiftning	37
4.7 Upplysningar	
	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5 KONSEKVENSER	39
5.1 Fastigheter och rättigheter	39
5.2 Miljö	40
5.3 Miljökvalitetsnormer	48
5.4 Hälsa och säkerhet	49
5.5 Natur	53
5.6 Riksintresse	54
5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	59
5.8 Sociala konsekvenser	65
5.9 Trafik	66
5.10 Mellankommunala frågor	69
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	70

6.1 Kommunal	70
6.2 Riksintressen Se över beskrivningar av RI. Se Naturvårdsverkets beskrivningar etc.	72
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	77
6.4 Miljökvalitetsnormer	79
6.5 Miljö	79
6.6 Hälsa och säkerhet	80
6.7 Geotekniska förhållanden	82
6.8 Hydrologiska förhållanden	86
6.9 Kulturmiljö	86
6.10 Fysisk miljö	86
6.11 Sociala	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6.12 Teknik	88
6.13 Service	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6.14 Trafik	88
6.15 Mellankommunala intressen	88
6.16 Annat	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7 PLANERINGSUNDERLAG	89
7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen	89
7.2 Kommunala planeringsunderlag	90

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en galoppanläggning innehållande tävlingsbana, träningsområden, tävlingsarenor, stallbyggnader, hagar, skrittmaskiner, maskinhallar, serviceanläggningar, teknisk försörjning, arenabyggnad, restaurang, kontor, lokaler för jockeys och domare, hagar, parkering, bevattningsdammar, dagvattendammar och ytor för skyfallshantering.

Syftet är även att minimera negativ påverkan på eller att stärka värdena som är knutna till riksintressena för kulturmiljövård, naturvård respektive rörligt friluftsliv. Syftet är också att strandskyddet ska respekteras.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Sammanfattning av planförslaget

Bara Hippodrom ska bli en attraktiv tävlings- och träningsanläggning som ger besökare en unik upplevelse. Anläggningen ska vara flexibel för att kunna erbjuda ett brett utbud anpassat till tränarnas, personalens och besökarnas önskemål och behov. Anläggningen ska kunna hysa upp till 180 permanenta stallplatser och cirka 100 platser i besöksstallar. Anläggningen ska anpassas till landskapet, vilket har höga kulturhistoriska värden. Bebyggelse inom området ska placeras så att byggnader bildar flera utspridda gårdsformationer, likt befintliga gårdar i omgivande landskap. Att ta vara på områdets befintliga kvalitéer ska ligga till grund för ett sammanhållande gestaltungsgrepp för hela området där landskapets öppenhet med visuella utblickar ska bevaras.

Planförslagets innehåll

- Tävlingsbana
- Träningsbana
- Tävlingsarena (yta utomhus för ridsport och tillfällig parkering)
- Cirka 8-10 stallbyggnader, vardera med plats för mellan 15 och 30 hästar
- Arenabyggnad
- Byggnader för funktionärer och jockeys
- Maskinhall
- Komplementbyggnader, till exempel skrittmaskiner, teknikbyggnader och förråd
- Anslutningsväg till Virängsvägen via bro över Spångholmsbäcken
- Publik parkering
- Personalparkering
- Uppställningsplatser för hästtransporter
- Reningsverk
- Transformatorstationer
- Pumpstationer
- Våtmark (cirka 3 ha av ursprunglig vattenyta bevaras)
- Del av Spångholmsbäcken

Allmän platsmark – ingen inom planområdet
Kvartermark: 564 104 m²
Vattenområden: 30 192 m²
BYA stallar, arenabyggnad, teknikbyggnader: 30 000 m²
Cirka 470 parkeringsplatser (50 för personal, 70 för besökande hästekipage, 350 för besökare, 25-45 ordnade cykelställ för personal och besökare, möjligt att parkera cyklar utanför cykelställ vid större evenemang)

Galoppanläggningens verksamhet och funktion

Galoppanläggningen är avsedd att fungera som en av tre nationella anläggningar för galoppsport med inriktning på träning, tävling och tillhörande stallverksamhet. Verksamheten bedrivs året runt och omfattar såväl daglig träningsverksamhet som organiserade tävlingsdagar och andra evenemang med publik. Träningsområdet kommer även att användas av tränare med egna hästanläggningar utanför själva galoppanläggningen, men som regelbundet transporterar sina hästar dit för fartränning. Vid tävlingar kommer det inresta hästar från övriga Skandinavien, men även från andra delar av Europa.

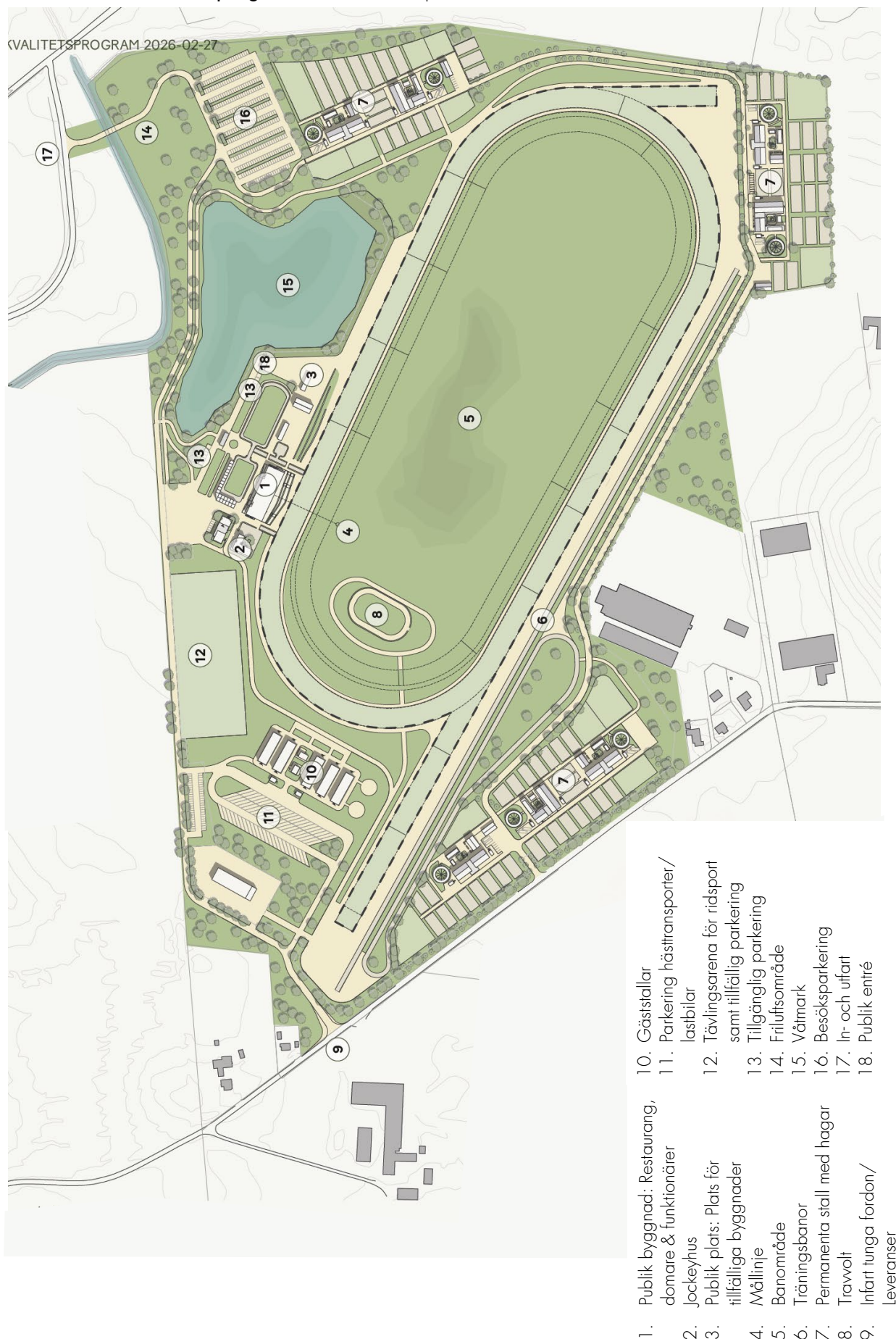
Den dagliga verksamheten utgörs främst av träning av galopphästar, skötsel och omvårdnad av hästarna samt drift av stall, hagar och träningsbanor. Hästarna vistas dagligen i hagar och tränas på anläggningens olika banor enligt individuella träningsprogram. Verksamheten innebär kontinuerlig närvaro av tränare, skötare, veterinärer och annan personal kopplad till hästhållningen. Under normal vardagsdrift är antalet besökare begränsat och trafikstringen låg.

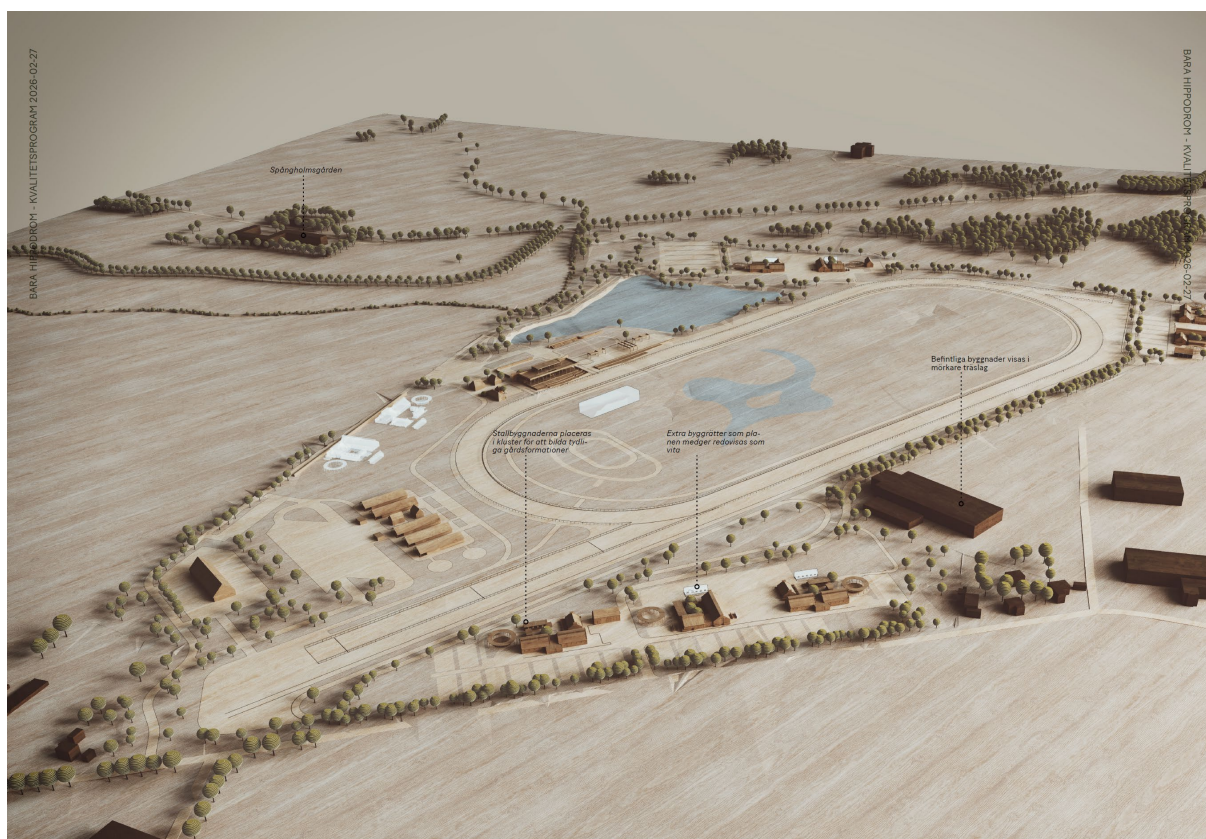
Tävlingsverksamheten bedrivs vid ett begränsat antal tillfällen per år och koncentreras till vissa tävlingsdagar och säsonger. Förväntat antal tävlingsdagar är cirka 54 per år, varav 22 är galopptävlingar och 20 är hopptävlingar, sex dressyrävlingar och sex andra evenemang som mässor och utställningar. Antalet besökare är prognostiserat till mellan 200 och 4 000 per dag, men merparten av tävlingarna (ca 60 %) kommer att ha färre än 1 000 besökare. Utöver besökare tillkommer hästtransporter och andra fordon, som uppskattas till 50-150 fordon per tävlingstillfälle. Vid tävlingar samlas publik, aktiva, funktionärer och hästtransporter vid anläggningen. I samband med dessa tillfällen nyttjas publikfunktioner såsom arenabyggnad, restaurang, publikytor, tillfälliga serveringar samt parkeringar i större omfattning än vid normaldrift. Förutom galopp finns även möjlighet till andra evenemang med anknytning till hästsport, exempelvis tävlingar i andra discipliner, uppvisningar eller publika arrangemang såsom utemässor.

Anläggningen dimensioneras för att på sikt kunna rymma upp till cirka 180 permanenta stallplatser samt ytterligare stallplatser för hästar med ägare och personal på tillfälligt besök i samband med tävlingar och evenemang. Förutom galopp kan området även användas för andra former av hästsport, såsom dressyr och hoppning, i huvudsak vid särskilda arrangemang.

Galoppanläggningen är avsedd att fungera som ersättning för den galoppverksamhet som idag bedrivs vid Jägersro i Malmö och som upphör i samband med omvandlingen av Jägersroområdet till stadsbebyggelse. Anläggningen i Bara samlar därmed tränings-, tävlings- och stallfunktioner till en sammanhållen plats, vilket bedöms vara en förutsättning för galoppsportens fortsatta verksamhet i regionen samt för god djurvälstånd och effektiv drift.

Illustration från kvalitetsprogrammet (Krook & Tjäder 2026-02-27)





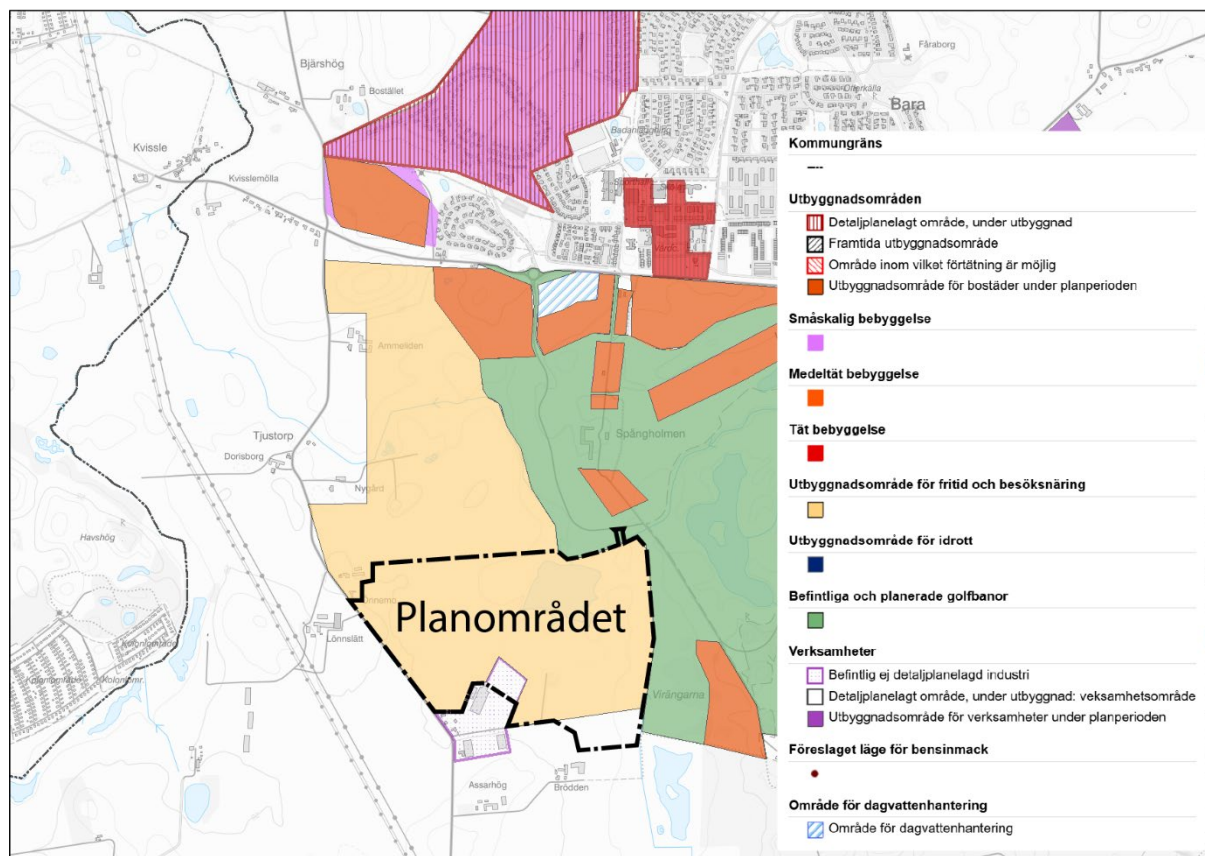
3D-modell över området från kvalitetsprogrammet (Krook & Tjäder, 2026-02-27), vy mot öster. Närmast syns Tjustorpsvägen. Uppe till vänster syns Spångholmsgården. Längst bort The National golfbana. Mörkbruna byggnader är befintliga. Ljusbruna är tillkommande. Vita är möjliga framtida i enlighet med detaljplanens egenskapsbestämmelser för nyttjandegrad.

Överensstämmer med översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018. När Länsstyrelsen yttrade sig i granskningskedet över översiktsplanen så hade kommunen inte beskrivit vad som avsågs med besöksnäring/fritid. Länsstyrelsen påpekade detta i sitt granskningsyttrande och meddelade att av denna anledning så kan Länsstyrelsen inte fullt ut bedöma konsekvenserna av markanspråket. I antagandehandling av översiktsplanen reviderades översiktsplanen där kommunen tydliggjorde vad som avsågs med ordet besöksnäring/fritid: "Söder om Bara föreslås en galoppbana inom utpekad område för besöksnäring/fritid."

Länsstyrelsen bereddes inte möjlighet att yttra sig och bedöma markens lämplighet för galoppbana. Statkommundialogen sker fram till granskningskedet. Av denna anledning bedömer Länsstyrelsen att planförslaget inte är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande över gällande översiktsplan.

Den kommunägda fastigheten Värby 61:603 som är 54,4 ha stor ligger i sin helhet inom område utpekad för besöksnäring/fritid. En mindre del av planområdet, cirka 4 ha av totalt 60 ha, ligger utanför det för besöksnäring/fritid utpekade området i översiktsplan 2018. Marken här, inom Tjustorp 12:15, är i privat ägo. Ytterligare cirka 1 ha inom Tjustorp 12:39, i det icke planlagda industriområdet tas i anspråk. Vidare ytterligare 700 m² norr om Spångholmsbäcken, inom fastigheten Värby 61:406, ligger inom område för befintlig golfbana, The National. Detta område är nödvändigt för att kunna skapa en infart till galoppbanläggningen.



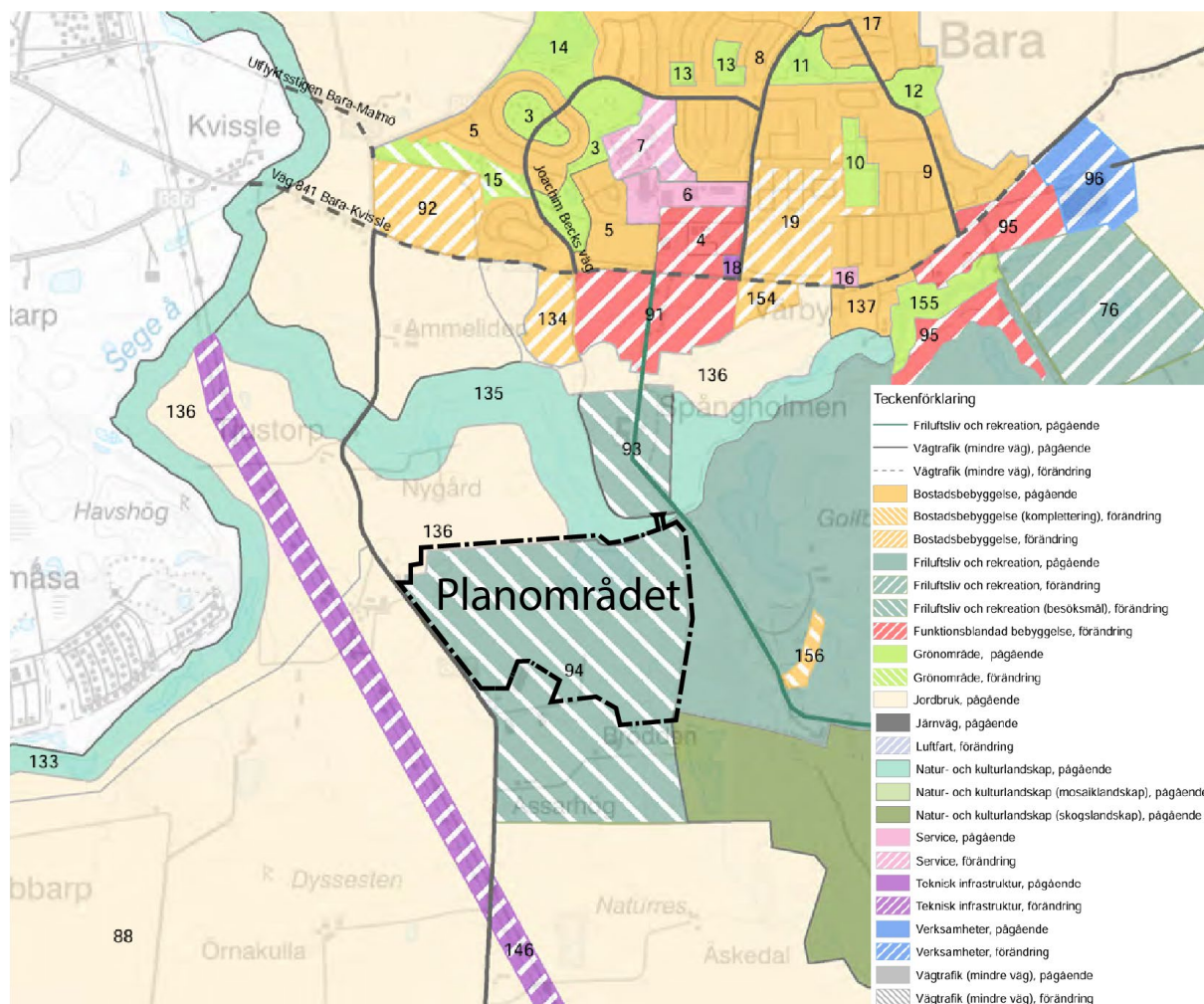
Planområdet i markanvändningskartan från översiktsplan 2018.

Ny översiktsplan

Svedala kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan. Den nya översiktsplanens samrådsförslag redovisar hur Svedala kommun ska utvecklas fram till år 2046, med en långsiktig inriktning mot 2075. Under tiden 16 oktober 2025 till 31 januari 2026 har förslaget till ny översiktsplan varit tillgängligt för samråd. Området Väster om Bokskogen beskrivs så här i förslaget till ny översiktsplan:

"Väster om Bokskogen, område bestående av jordbruksmark med åkerbruk, en före detta lertäkt som idag är damm med naturvärden och ett mindre verksamhetsområde som tidigare varit tegelbruk. Risk för föroreningar till följd av tidigare avfallsupplag. Ändring av användning från jordbruksmark till rekreation och friluftsliv. Del i norra Bokskogens destination- och rekreationsområde tillsammans med vandringlederna i Bokskogen, intilliggande golfbana och möjlig hotell- och konferensanläggning. Hästsportanläggning med tillhörande stall och träningsområden, en funktion som tidigare funnits på Jägersro i Malmö men som utlokaliserats i och med att Jägersro omvandlas till stadsbebyggelse. Fyller funktion för hästsporten i Skåne och bidrar till ett sammanhängande destination- och rekreationsområde med synergieffekter. Hästhagar och stall är en del av landskapet och anläggningen ska därför utformas på ett sätt som möter det omkringliggande landskapets form, tradition och landskapsbild på ett respektfullt sätt. Lanspråktagandet av jordbruksmark syftar till att möjliggöra en utveckling av Bokskogen som destination och besöksmål. Det tillgodoser ett behov om regionens attraktivitet inom turism och rekreation och möjliggör att hästsporten kan

finnas kvar i Malmös närhet. Motsvarande platser i Malmös närhet är bristande, med hänsyn till anläggningens krav på storlek, tillgång till vatten, tillgänglighet till kommunikationsnätet, flack mark och inga större kraftledning. Ligger inom RI rörligt friluftsliv, RI naturvård, RI kulturmiljövård, RI totalförsvar, särskild hänsyn till naturvärden, vatten, energi och landskap”



Planområdet markerat i utsnitt av markanvändningskartan i samrådsförslaget till ny översiktsplan, hur Svedala kommun ska utvecklas fram till år 2046, med en långsiktig inriktning mot 2075.

Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2019-09-30. 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.

Planförslaget utförs med utökat förfarande. Utökat förfarande ska tillämpas då ett förslag till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande och/eller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och/eller antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har en

miljökonsekvensbeskrivning upprättats. MKB-bedömning är beslutsgrundande enligt 4 kap plan- och bygglagen.

Plandata

Planområdet ligger söder om tätorten Bara och Spångholmsgården, väster om The National golfbana och Torups rekreationsområde. Planområdet avgränsas av Tjustorpsvägen i väster, del av Spångholmsbäcken i nordost och ett större dike i öster. I nordväst gränsar planområdet till två bostadsfastigheter. I sydväst ligger fyra bostadsfastigheter och två industrifastigheter.

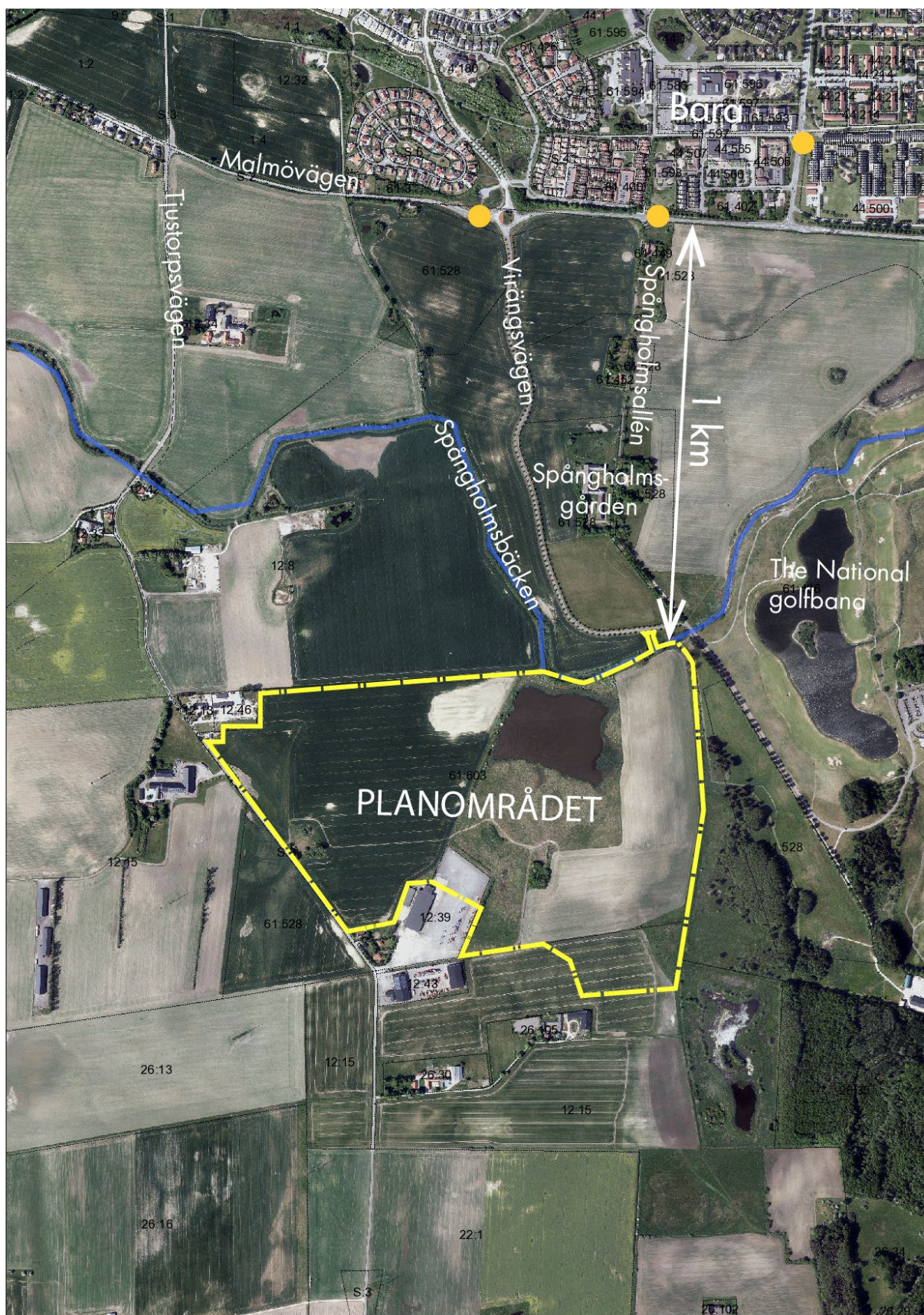
Planområdet omfattar hela fastigheten Värby 61:603, del av Värby 61:406, del av Tjustorp 12:15 samt del av Tjustorp 12:39.

Planområdets areal uppgår till cirka 60 ha (595 104 m²).

Området är inte tidigare detaljplanlagt, med undantag för en mindre del (cirka 700 m²) inom fastigheten Värby 61:406. Denna del av planområdet ska rymma en anslutning från Virängsvägen till galoppbanläggningen med en bro över Spångholmsbäcken. I gällande detaljplan är marken planlagd som golfbana, vilket dock inte är genomfört i den aktuella delen. Användningen golfbana föreslås kvarstå för denna del.



Del av planområdet (gulmarkerat) ligger inom tidigare planlagd mark för golfbana (B22). Området är cirka 700 m² stort.



Planområdet ligger cirka 1 km söder om Bara. Busshållplatser för linjerna 148 och 150 syns som gula prickar.

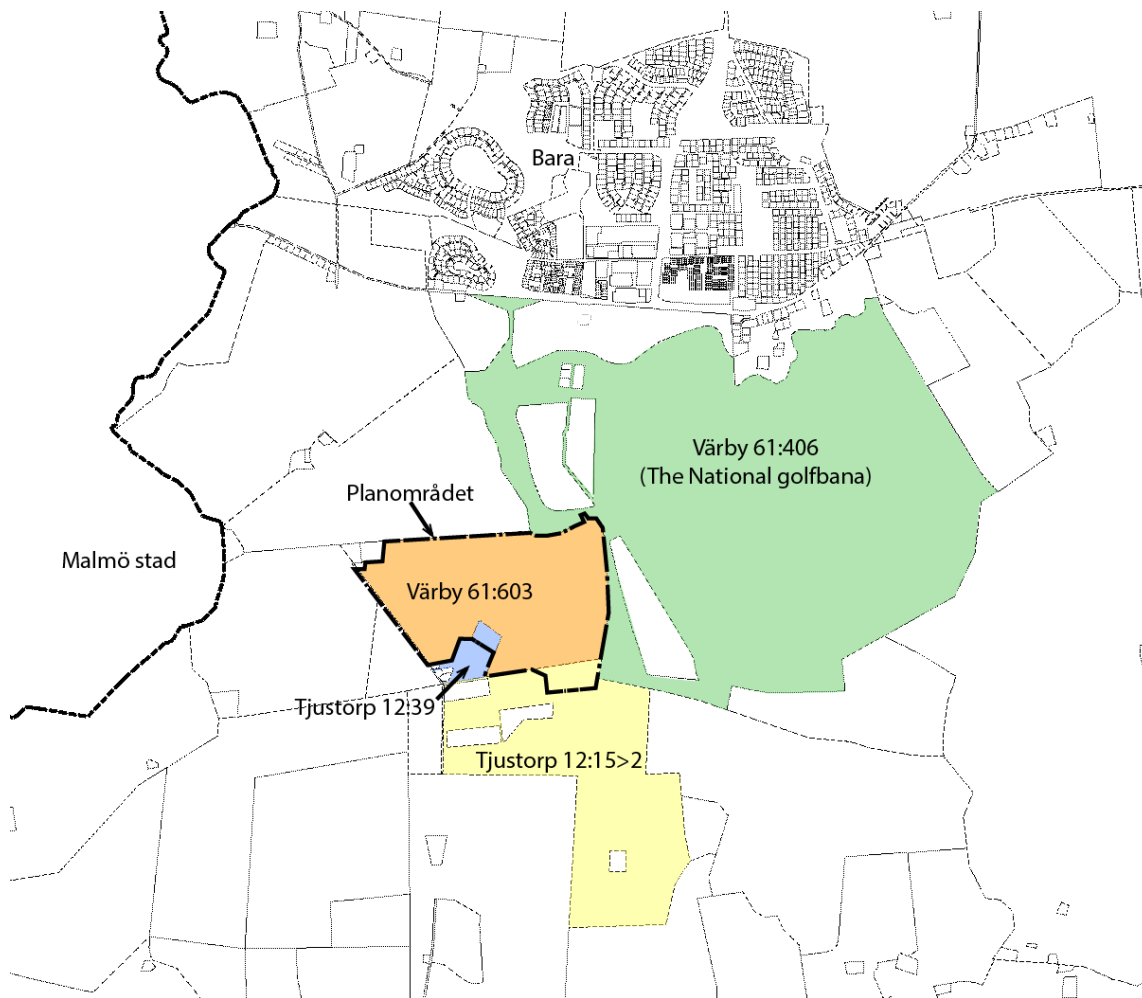
Markägoförhållanden

Värby 61:603 ägs av Svedala kommun.

Värby 61:406 ägs av The National Golf & Resort AB.

Tjustorp 12:15>2 ägs av en privatperson.

Tjustorp 12:39 ägs av DC Fastigheter i Svedala AB.



Av detaljplanen direkt berörda fastigheter.

Plansökande

Svensk Galopp AB är plansökande. Skånska Fältrittklubben har på uppdrag av Svensk Galopp fått mandat att driva projektet vidare. Planavtal är tecknat med Fastighets AB Bara Hippodrom. Det operativa arbetet bedrivs av företaget Projekt AB Bara Hippodrom som ansvarar för kontakter med berörda myndigheter och övriga.

2.2 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).

2.3 Allmän plats

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

2.4 Kvartersmark

Hästport

Planförslaget innefattar en galoppanläggning för träning, tävling och stallar samt komplementbyggnader (servicebyggnader, skrittmaskiner, förråd med mer). Det kommer att vara en besöksanläggning som kan ta emot hundratals besökare och vid enstaka särskilda evenemang tusentals besökare. Tävlingsbanan ska ligga centralt inom planområdet. Vid mållinjen kommer det att finnas en publik arenabyggnad med restaurang och utrymmen för domare och funktionärer. Andra inslag är jockeybyggnad, ledvolt (område där hästarna visas upp), tävlingsarena (område utomhus där tävlingar för andra hästsporter såsom dressyr och hästhoppning kan anordnas). Anläggningen kommer att på sikt kunna rymma maximalt 180 permanenta stallplatser och ytterligare 100 stallplatser för hästar med ägare och personal på tillfälligt besök.

Anledningen till att en ny galoppanläggning planeras är att Skånska Travsällskapet har ägt hela området som nuvarande anläggning för trav- och galoppsport vid Jägersro, inklusive tävlingsområde, träningsområde, hagar och stallar. Galopprelaterad del är hyresgäst på anläggningen. Skånska Travsällskapet har beslutat att utveckla en ny tävlingsarena på nuvarande träningsområdet och har därför sålt den mark som idag innefattar tävlingsområde och stallar. Marken ska användas för stadsutveckling (blandad stadsbebyggelse enligt Malmö stads fördjupade översiktsplan för Jägersro, 2024-08-14). Därför kommer platsen inte längre att ha utrymme för tävlingsbana, träningsbanor eller stallar för varken trav- eller galoppsporten.

Galoppsportens avtal för verksamheten vid Jägersro i Malmö löper ut den 31 december 2027. Den nya tävlingsanläggningen för travsport uppförs på nuvarande område för träning och hagar, inom befintlig anläggning. Galoppsporten planerar att anlägga en egen tränings- och tävlingsanläggning. Området söder om Bara valdes av flera skäl:

- Närhet till storstadsregionen Malmö/Köpenhamn. Lokalisering nära Öresundsbron ger goda förutsättningar att attrahera tävlande från både Danmark och stora delar av norra Europa.
- God infrastruktur
- Markområde tillräckligt stort att rymma önskade funktioner
- Relativt flack mark
- Markanvändningen hästsport har stöd i Svedala kommuns översiktsplan 2018 (Besöksnäring/fritid)
- Område utan större luftledningar över marken

Övriga krav på anläggningen:

- **Galoppsporten kräver en samlad anläggning för träning och stallar:**
Galoppsporten ställer, för hästarnas välfärd, höga krav på träningsförutsättningar då belastningen på hästarna är större vid galopp än vid trav. Därför krävs en samlad

träningsanläggning med tillhörande stallar för sporten i Skåne. Möjligheten till detta upphör på Jägersro i samband med travets beslut om försäljning och omdisponering.

- **Olika behov:**
Trav- och galoppsporten har olika tävlingsförutsättningar såsom krav på banunderlag, banlängd, svängradie och säkerhetszoner. En gemensam anläggning innebär kompromisser som inte möter galoppens sportsliga förutsättningar och inte heller dess krav på hästvelfärd.
- **Kostnadseffektivitet över tid:**
Galoppen får en samlad anläggning för träning och tävling som skapar en kostnadseffektivitet i driften och i verksamheterna samt stärker hästvelfärden bland annat på grund av minskat behov av transport av hästarna.

Gestaltning

Ett kvalitetsprogram för anläggningen har tagits fram. Där beskrivs målbilden, området i förhållande till omgivningarna och regionen, föreslagen bebyggelsestruktur och formspråk, grönstruktur, detaljer och material. Kvalitetsprogrammet ska vara vägledande vid detaljplanens genomförande.

Galoppaanläggningen kommer att ligga omgivet av det skånska kulturlandskapet med öppna åkermarker, spridda gårdar, dungar, småvatten och bäckar. Anläggningen ska anpassas till detta kulturlandskap och bibehålla dess kvaliteter med öppna vyer och visuella utblickar, men ändå finna sin egen särart.

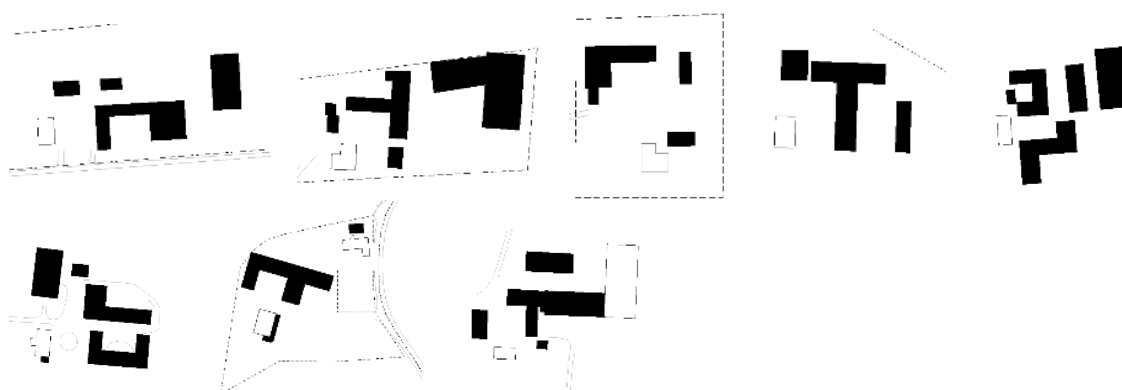
Gestaltungsprinciper för byggnader ska vara att volymer och placering ska harmonisera med omgivningen och terrängen. Arkitekturen ska vara samtida, men robust, med hållbara material och tydlig struktur. Fasader ska bearbetas med variation i uttryck, detaljer och kulörer. Utemiljöerna ska vara trygga, tillgängliga och funktionsdugliga. Befintliga grönstrukturer ska i största möjliga mån bevaras och utvecklas. Kopplingar till omgivande landskap ska stärkas.

De offentliga besöksbyggnaderna ges extra arkitektonisk omsorg och detaljering, både in- och utvändigt, för att stå ut i omgivningarna. Stall- och komplementbyggnadernas formspråk präglas i sin tur av enkelhet. Här sätter funktionen förutsättningen för formgivning. Stallbyggnaderna placeras i kluster för att efterlikna mindre gårdsformationer, likt gårdsbildningar som ligger utspridda i det omgivande landskapet. Se illustration nedan.

På byggnadsnivå handlar kvalitetsprogrammet om att hitta sammanhållande grepp som tillåter lokala variationer, hierarki mellan byggnader, flexibla planlösningar samt möjlighet att lägga till funktioner i framtiden. Skalan mellan olika byggnader kommer att variera med anledning av olika behov och funktioner. Därmed blir det sammanhållande greppet snarare form och material än skala.

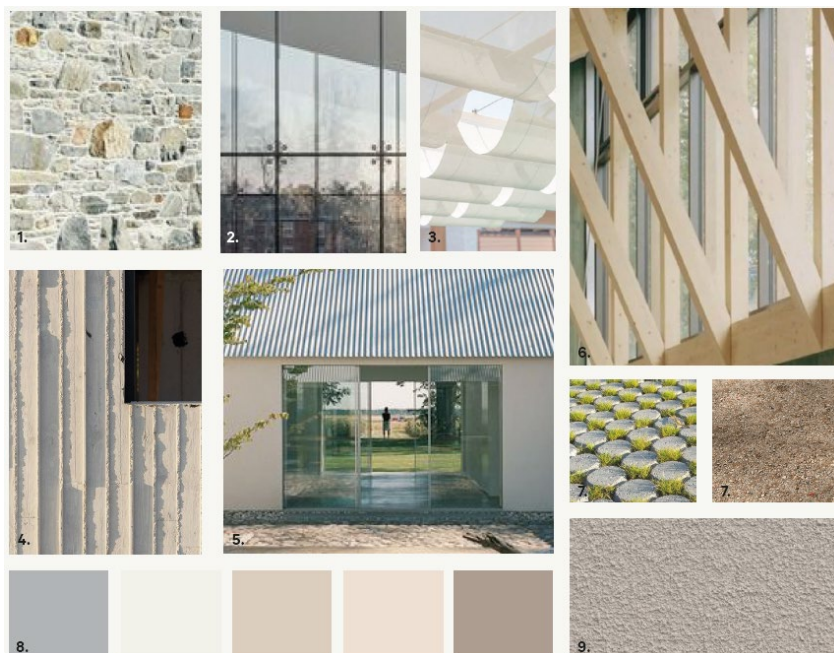


Röda ringar markerar befintliga gårdsformationer i närområdet.



Hur åtta av gårdsformationerna ser ut visas ovan, som exempel på hur placeringen av byggnader kan variera i varje enskild gårdsformation.

Eftersom det inte förekommer permanenta bostäder inom planområdet så förekommer inte det som enligt praxis kallas huvudbyggnad. I stället kan man se stallbyggnader, maskinhall och liknande som motsvarande huvudbyggnader i förhållande till komplementbyggnader inom galoppanläggningen. Tak på stallbyggnader, maskinhall och liknande ska utformas som sadeltak. Komplementbyggnader och skrittmaskiner får utformas med annan typ av tak. Arenabyggnaden är den större byggnaden som placeras intill galoppbanans målgång är besöksanläggningens centralpunkt. Arenabyggnaden och komplementbyggnader i närområdet ska ha material och färgsättning som framhäver och kontrasterar mot övrig bebyggelse, genomgående med ljusa naturliga material. De ska upplevas som lätta.



Kulör och materialpalett – fasader, tak, stomme och mark (Bara Hippodrom Kvalitetsprogram, Krook & Tjäder).

Stallbyggnader, maskinhall och liknande, utanför det publika området, ska avseende material och färgsättning förhålla sig till den befintliga kulturhistoriska karaktären i området. Traditionella tunga material som tegel och puts i gavlarna och vissa fasader kompletteras med ljusa och lättare material.



Förslag på gårdsbyggnation sedd från Tjustorpsvägen.

För att skapa en robust och hållbar anläggning med fokus på ekosystemtjänster är grönska, dagvattenlösningar och klimatanpassning centrala begrepp. Plantering av träd, dagvattendammar, skyfallshantering, etablering av ängsmark med mer är exempel på åtgärder. Ambitionen är också att inte bygga i onödan och att bygga för flera funktioner på samma yta, vilket är bra för hållbarhet och god ekonomi. Vid större evenemang kan publiken i området förberedas med tillfälliga tält, foodtrucks och liknande utan att det permanenta byggbeståndet behöver utökas.

Inom området medges att gästlägenheter för personal som har koppling till galoppanläggningen skapas i eller i anslutning till stallbyggnader. Permanenta bostäder medges inte.

Hästhållning

Verksamheten inom planområdet kan omfatta uppemot cirka 280 hästar fördelade på flera stallområden. Drift av en större galoppanläggning innebär en strukturerad vardagsverksamhet med tydligt reglerade rutiner för stallmiljö, utfodring, utvistelse, motion, gödselhantering och personalinsatser.

Hästarna fördelas på flera stallområden om cirka 40–70 stallplatser per område, vilket minskar koncentrationen av djur och möjliggör en effektiv drift. Varje stall har tillgång till dagliga rasthagar samt plats för en eller flera större gräshagar. Hagarna renhålls genom daglig uppsamling av träck.

Alla hästar ses över dagligen enligt djurskyddslagstiftningens krav. Detta omfattar kontroll av hästarnas hälsotillstånd, utrustning, boxar och hagar. Hästarna utfodras flera gånger per dag och har ständig tillgång till vatten. Stallmiljön hålls i gott skick genom regelbunden mockning och skötsel av strömedel.

En galoppanläggning har dagliga träningsrutiner där hästarna rids, longeras och går i skrittmaskiner enligt givna träningsprogram. Verksamheten bedrivs under dagtid, då ridbanor, träningsbanor och transportvägar används frekvent. Förflyttning av hästar mellan stall, hagar och träningsområden sker löpande under dagen.

Gödsel från stallarna samlas i mindre slutna containrar vid varje stallområde. Containrarna hålls stängda eller står under tak. Dessa töms dagligen till en större gemensam container som är täckt och stängd och avsedd för vidare transport. Bortforsling av gödsel sker veckovis. Detta minskar lagringsmängder och håller stallområden och hagar rena. Totalt bedöms cirka 2 600 ton hästgödsel behöva transporteras bort från området årligen. Hästgödseln kan användas som ersättning för mineral- och handelsgödsel, till biogasproduktion för hållbar energiproduktion, till jordförbättring i trädgårdar och odlingar.

Hagarna rengörs dagligen från träck för att hålla markytan hygienisk och minska risken för smittspridning och skadedjur. Markvård, underhåll av stängsel och dränering sker regelbundet.

En anläggning med cirka 280 hästar kräver omfattande bemanning. Personal ansvarar för:

- daglig tillsyn av hästarna
- utfodring och vattenförsörjning
- mockning och stallskötsel
- skötsel och underhåll av hagar
- skötsel av banor och träningsytor
- hantering av transporter och foderservice

Maskiner används för foderleveranser, underhåll av rid- och galoppbanor samt transport av gödselcontainrar. Tung trafik till anläggningen sker i första hand via Tjustorpsvägen.

Stallområdena hålls åtskilda och kan vid behov kompletteras med hygienzoner eller isoleringsmöjligheter. Daglig rengöring av stallgångar och vattenkoppar ingår i skötselrutinerna, liksom hantering av utrustning för att minska smittspridningsrisker enligt Jordbruksverkets föreskrifter.

Inhägnader

Galoppanläggningar omfattas av regelverk för säker anläggning, kallat SÄBA, som ställer krav på bland annat staket. Runt hela anläggningen kommer ett staket på två meter att finnas. Staketet dras på ett sätt som värnar om rekreativa ytor samt om möjligt där det kan döljas bakom växtlighet. Allmänhetens tillgång till planområdets publika delar kommer inte att hindras av inhägnaderna, med undantag vid tävlingar och andra avgiftsbelagda event. Strandskyddszonen och våtmarken kommer alltid att vara tillgängliga för allmänheten. Stallområdena kommer inte att vara öppna för allmänheten på grund av säkerheten. De yttre inhägnaderna ska utformas för att smälta in i landskapet, företrädesvis som svarta eller bruna nätstängsel. Smala gröna stråk, "beträdor", tillskapas och värnas utmed fastighetsgränserna för ökad tillgänglighet till att vistas och röra sig ut i landskapet. Staket, så kallade rails, runt tävlingsbanan tillåts ha en utformning som är signifikant för galoppbanor.



Förslag på anläggningens olika staket. Yttre staket i framkant och så kallade rails runt galoppbanan i bakgrunden.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer företrädesvis att ledas till planområdet från Malmövägen via Spångholmsallén. Intill Spångholmsalléns mynning i Malmövägen är en planskild gång- och

cykeltunnel planerad under Malmövägen. Tunneln länkar vidare till gång- och cykelvägar som leder till Bara centrum och cykelstråk bland annat mot Malmö (Utflyktsstigen) och mot Klågerup.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Spångholmen ligger vid Malmövägen intill korsningen med Spångholmsallén, cirka en kilometer från planerad entré till galoppanläggningen. Hållplatsen trafikeras av Skånetrafikens busslinjer 148 (Malmö Södervärn-Torup) och 150 (Vellinge-Klågerup). Linje 150 har cirka 50 avgångar per vardag med en turtäthet på 20 minuter i rusningstrafik. Trafikdygnet varar cirka 05-23 på söndag-torsdag och cirka 05-02 fredag-lördag. Linje 150 ingår enligt Region Skåne i ett avtal som kommer att förnyas från december 2027. Därefter planeras för att linje 150 ska få tätare trafik. Linje 148 är en komplementlinje med främsta syfte är att ta människor från Malmö till Torups rekreatiomsområde. Turtätheten är betydligt glesare än för linje 150.

Möjlighet finns att samverka med Skånetrafiken för att skapa bussavgångar från Malmö anpassade till evenemang och tävlingar. Bussresan från centrala Malmö till Bara tar cirka 20 min. Från Klågerup till Bara tar busssturen 9-14 min (beroende på om bussen kör slingan genom Bara eller enbart utmed Malmövägen).

Biltrafik

Publik biltrafik ska huvudsakligen ledas in i området från Malmövägen via Virängsvägen via en ny bro över Spångholmsbäcken. Virängsvägen fungerar för närvarande som infartsväg till golfbanan The National. Placeringen av infarten till galoppområdet från Virängsvägen är överenskommen med Värby Fastighets AB för att säkra god trafikföring när en ytterligare infart från Virängsvägen blir aktuell, mot planerade hotell- och konferensanläggningen vid Spångholmsgården. Mellan den stora besöksparkeringen och de publika funktionerna kommer det att finnas en mindre slingrande väg som främst fungerar som gång- och cykelväg, men där fordon med tillstånd kan köra, till exempel varutransporter eller fordon med funktionshindrade så att de kan nå tillgängliga parkeringar.

Tung trafik

Tung trafik ska ledas in i området från Malmövägen via Tjustorpsvägen. Till tung trafik räknas till exempel hästtransporter. Viss andel tung trafik kan förekomma via infarten från Virängsvägen, till exempel bussar med besökare, avfallsfordon eller transporter till restaurangen. Trafik till galoppanläggningen via Skabersjö by ska undvikas på grund av sämre bärighet på vägarna och den känsliga kulturmiljön som kan ta skada av vibrationerna.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkering beräknas som mest uppgå till 100 platser i samband med derby och till cirka 45 platser i samband med medelstora tävlingar. Vid övriga tillfällen uppgår behovet till cirka 10-25 platser. Till vardags beräknas behovet uppgå till 8 cykelplatser, varav 5 är för restaurangen. Cykelplatser för anställda, cirka 10 platser, placeras i anslutning till personalutrymmen och vid restaurangen. Förslagsvis anordnas platser för 25-45 besökare i anslutning till entréer och vid restaurangen. Ytor för tillfällig cykelparkering kan anordnas på gräsytor i nära anslutning till entréer.

Bilparkering

Behovet av parkering varierar med de olika evenemangens karaktär och omfattning. Som utgångspunkt kommer en parkering med 350 parkeringsplatser för allmänheten att finnas i planområdets nordöstra del, i anslutning till Virängsvägen. En större yta för uppställning / parkering av hästsläp föreslås i anslutning till Tjustorpsvägen. Se tabell nedan för förväntat antal parkerade bilar vid olika typer av evenemang samt antal tillgängliga parkeringsplatser.

För personalen föreslås ytterligare platser för minst 50 personbilar. Dessa kan placeras där behov finns inom planområdet. Tillgängliga parkeringar för funktionshindrade ska finnas nära de publika funktionerna som åskådarläktare, restaurang med mer. För större evenemang ska ytor kunna iordningställas för ytterligare minst 750 personbilar som tillfälliga parkeringar.

Evenemang	Förväntat antal bilar, besökare	Antal tillgängliga p-platser, besökare	Underskott/ Överskott
Små galopptävlingar	335	350	+15
Medelstora galopptävlingar	1000	cirka 1100-1200	+100-200
Derby	cirka 1335	cirka 1100-1200	-135-235
Hästhoppning	400	350	-50
Dressyr	200	350	+150
Övriga evenemang	375	350	-25
Evenemangsfri dag	cirka 70	350	+280

Underskottet på 25-235 bilplatser föreslås hanteras genom att anordna ytterligare tillfällig parkering i närområdet, till exempel på ytan för hästhoppning och dressyr, eller samarbeta med övriga aktörer med parkeringar i närområdet. Det är också viktigt att verka för att minska antalet bilburna besökare, särskilt vid större evenemang. Då kan till exempel särskilda evenemangsbussar från kollektivtrafiknoder i Malmö och Lund vara ett sätt, kanske i samarbete med Skånetrafiken.

Hästtransportparkering

I områdets västra del nära anslutningen till Tjustorpsvägen planeras för en hästtransportparkering med ca 70 platser. Det är en parkering anpassad efter hästtransporternas utrymmesbehov.

Åtgärder intill vägområdet

Enligt väglagen 47 § får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader eller uppföras andra anordningar inom 12 meter från vägområdets gräns. Länsstyrelsen kan ibland utöka detta avstånd. Detaljplanen medger därför inte att byggnader uppförs inom 12 meter från vägområdet. Träd och buskar ska planteras och skötas så att de inte utgör en säkerhetsrisk, skymmer vägmärken, försämrar siktförhållanden eller försvårar vägunderhåll. Trafikverket strävar efter 165 meter fri sikt i en punkt 5 meter från vägbanan vid utfart till Tjustorpsvägen. Därför bör plantering av träd och buskar förhålla sig till detta.

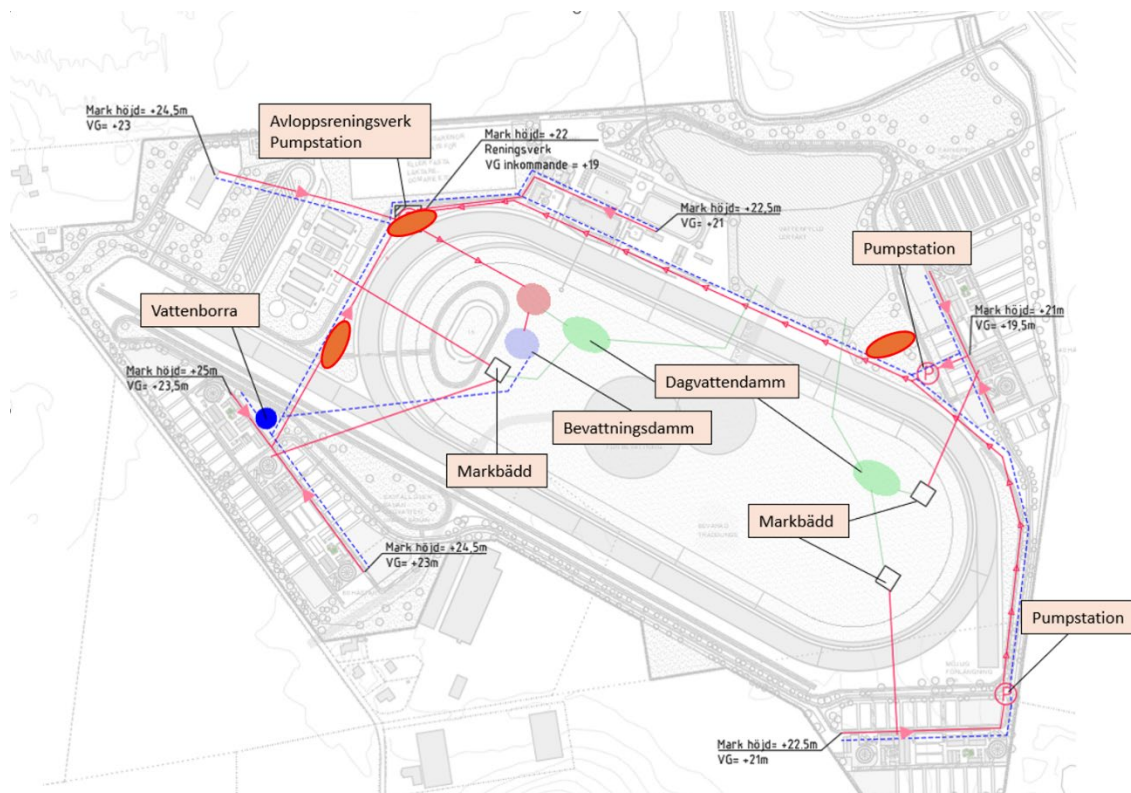
Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamheterna inom området ska därför försörjas med dricksvatten från egen brunn som borrar inom planområdet. Den totala vattenförbrukningen beräknas uppgå till cirka 44 000 m³ per år inklusive bevattnings. Beräkningar visar att det planerade grundvattenuttaget ryms inom den lokala nybildningen och inte bedöms påverka andra vattenanvändare negativt. En noggrann brunnsinventering och skyddsåtgärder har genomförts. Risken för spridning av föroreningar via grundvatten och dagvatten

bedöms som låg med avseende på förekommande ämnen i marken. Dessa är inerta och halterna låga. Preliminär placering av vattenborra redovisas i karta nedan.

Reningverk

För spillvatten föreslås ett eget reningsverk dimensionerat för ett spillvattenflöde på cirka 3,5 l/s. Spillvattnet kommer att ledas via minst två pumpstationer från bebyggelsen till reningsverket. Den föreslagna lösningen bedöms kunna omhänderta spillvattnet utan negativ påverkan på recipienter. Reningsverket kommer att provas enligt gällande miljölagstiftning. Tre alternativa placeringar för reningsverket visas som orange ovaler i kartbilden nedan.



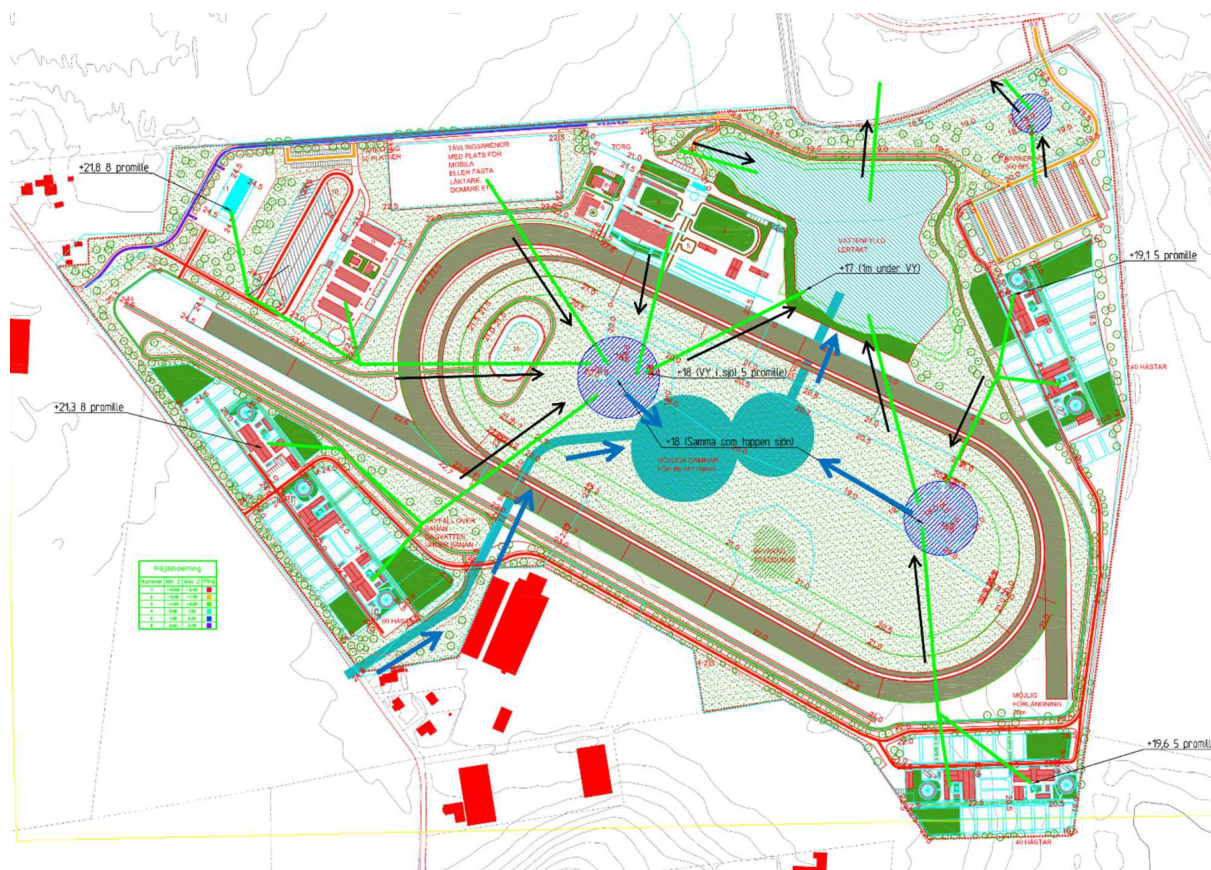
Alternativa placeringar för reningsverket och möjliga placeringar av övriga delar av VA- och dagvattenanläggningarna. Gråa, större runda ytor på mittplanen symboliserar skyfallsytor.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer att avledas till Spångholmsbäcken och vidare till Sege å som är huvudrecipient.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske i anlagda dagvattendammar på galoppbanans innerplan samt vid parkeringen i nordöstra delen av området. Från dagvattendammarna på innerplanen leds sedan det reade vattnet till täktsjön innan det slutligen når recipienten Spångholmsbäcken. Det reade dagvattnet från parkeringen föreslås ledas direkt till Spångholmsbäcken. Med föreslagna dammar uppnås miljökvalitetsnormen för Sege å som är slutlig recipient.

Risken för spridning av kända föroreningar inom området bedöms som låg avseende dagvattenhanteringen eftersom föroreningarna är inerta, förekommande jordarter hindrar spridning och dammarna kommer att utformas med tätskikt i form av gummidukar.



Principer för dagvatten- och skyfallshantering. Dagvattendammar och skyfallsstöror skapas i tävlingsbanans mittområde. Ljusgröna linjer representerar dagvattenledningar. Svarta pilar är flödesriktning för dagvatten. Blå pilar visar rinnväg för skyfall.

För skyfallshantering föreslås torr-dammar/svämplan i anslutning till dagvattendammarna på innerplanen. Vid skyfall större än vad torrdammarna/svämplanen på innerplanen kan hantera bräddar vatten ytligt mot täktsjön. Alla nya dammar vävs in och inkluderas i områdets övergripande gestaltning.

Grönstruktur

Galoppanläggningen tar fasta på befintlig vegetation och topografi för att utveckla grönstrukturen. Tävlingsbanans mittområde utformas med naturlig vegetation med dagvattendammar, våtäng, torräng och delvis klippta ängsytter. De uppvuxna träd och buskage som är rester från boställen inom planområdet bevaras. En stor bok, ett större bestånd hassel och ett flera pilar skyddas särskilt med planbestämmelser. Inom området kan träd planteras mer fritt och anpassas till bebyggelsen och galoppbanan. När del av den före detta lertäkten fylls ut kompenseras inte detta med utökning i annan del. En fördel är att de etablerade vassruggarna i denna del kan bevaras och fortsätta utvecklas till gagn för djur och fågelliv.

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Elnät behöver anläggas för områdets försörjning och utbyggnad ska ske i samråd med exploatören. Effektbehovet har bedömts uppgå till mellan 600 och 800 A. En elutredning ska utföras i samband med projektering. Möjlighet till anslutning till fibernät finns.

Avfallshantering

Allt hushållsavfall och trädgårdsavfall ska sorteras inom fastigheten där tömning av avfall sker genom hämtning av avfallskärl.

Stallgödsel ska hanteras varsamt. Enligt miljöbalken 2 kap 3 § (försiktighetsprincipen) ska stallgödsel förvaras på tät, hårdgjord yta med uppsamling av lakvatten, så att inget orenat läckage når mark eller dagvatten. Placering ska väljas med lutning bort från dike eller vattendrag, erosionsskydd och skydd mot skyfall. Täckning med tak eller duk rekommenderas för att minska risken för lakvatten och kväveförluster.

Hästgödsel kan klassas som avfall om det till exempel lämnas till en extern aktör utan säker användning som gödning. Då omfattas det av miljöbalken 15 kap 1 § och Avfallsförordningen (2020:614) med krav på klassning, transporter, mottagare med mer. Hästgödsel omfattas av ABP-förordningen (ABP=animaliska biprodukter) och definieras som exkrement och urin med eller utan strö.

2.5 Vattenområden

Vattenområdet i planområdets nordöstra del är en vattenfylld före detta lertäkt ur vilken lera togs för tillverkning av tegel i det närliggande tegelbruket. Tjustorps tegelbruk startade 1946, men lades ner 1984. Vattenområdet är cirka 5 ha stort och vattnet består till stor del av inträngande grundvatten. Vattenområdet har ett utlopp i Spångholmsbäcken via ett mindre dike i norr. Utloppet behöver kulverteras på del där infartsväg ska byggas. Vattenområdets utbredning och form har varierat sedan utvinning av lera avslutades på grund av fyllnadsmassor som lagts här, att pumpning av vatten avslutats och att tillflödet av ytvatten varierat.



Del där utfyllnad planeras är markerad med rött

Galoppbanan med sina grundläggande krav på sträckor, radier och nödvändiga placering av funktioner och förhållning till väderstreck har inneburit att del av befintlig vattenyta kommer att tas i anspråk. Vattenytan kommer där att fyllas ut för att kunna nyttja marken för utbyggnad av

galoppbanan, publika funktioner som arenabyggnad med restaurang med mer samt funktioner som är kopplade till tävlingsverksamheten. En tillståndsprcess för vattenverksamhet är initierad. Planområdet består till större delen av uppodlad jordbruksmark. I den norra delen av området ligger en före detta lertäkt, delvis utfyllt och omgrävd, numera vattenfylld. Av 5,1 ha vattenyta kommer cirka 2,9 ha att finnas kvar efter utfyllnaden. Våtmarken ska ingå som ett tilltalande element i galoppområdets miljö, men ska också kunna hysa fågel och djurliv.

I nordväst ligger även Spångholmsbäcken, där själva flödet planmässigt räknas som vattenområde ("Vattendrag" i plankartan). Spångholmsbäcken har ett strandskydd om 100 meter på var sida om bäckfåran. Inom planområdet är intentionen att strandskyddet ska upphävas på de delar där det ska anläggas en bro över Spångholmsbäcken och en infartsväg mellan Virängsvägen och de publika delarna av galoppbanan, via den stora publika parkeringen. Alla nya vägar är enskilda och byggs på kvarteretsmark. Ingen annan byggnation kommer att medges inom denna zon. Intrånget i strandskyddszonen har begränsats till endast lösa infartsfunktioner.

2.6 Befintligt

Markanvändning

Planområdet består till större delen av uppodlad jordbruksmark. I den norra delen av området ligger en före detta lertäkt, delvis utfyllt och omgrävd, numera vattenfylld.



Ortofoto från år 2024 som visar planområdets olika delar och objekt som omfattas av generell biotopskydd (allé precis utanför planområdet och öppet dike i jordbrukslandskapet).

Naturvärden

Utmed Spångholmsbäcken och det anslutande diket utmed planområdets östra gräns växer flera större träd och buskage. Några av de större träden räknas som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda eftersom de kan utgöra livsmiljöer för fridlysta arter som kan nyttja träden som livsmiljö. De ges skyddsbestämmelser i planen. Träd med håligheter är värdefulla som livsmiljöer för bland annat fåglar, fladdermöss och insekter. Även döda träd är skyddsvärda eftersom de fungerar som livsmiljö för många arter. Inom planområdet finns rester av två boställen/gårdar i form av uppvuxna träd, buskar och kulturväxter. Den dunge som föreslås ligga på innerplan på galoppbanan får ett skydd i detaljplanen, vilket betyder att träd endast får fällas om de är sjuka eller bedöms utgöra en risk. Här växer bland annat hassel, hästkastanj, salix och bok. Boken och hasselbeståndet räknas som skyddsvärda. Vid det västra före detta bostället finns ett par skyddsvärda träd (pilar) vilket också återspeglas i detaljplanens skyddsbestämmelser. Den alléförsedda Virängsvägen som kommer att fungera som infartsväg till galoppanläggningen består av lindar. Den omfattas inte av generellt biotopskydd eftersom trädens stamomfång understiger 20 cm diameter 1,5 meter över mark, samt har inte uppnått en ålder av 30 år.

Artskydd

En artskyddsutredning gällande de fridlysta artgrupperna groddjur, fladdermöss och fåglar har utförts inom aktuellt planområde (E-koll 2026-02-15). Inom planområdet förekommer groddjuren vanlig padda och ätlig groda, som leker i Täktsjön, vilket är det enda lämpliga stillastående vattnet i området. Inga groddjursarter enligt 4 a § (till exempel större vattensalamander, åkergroda eller lökgroda) har påträffats, och området bedöms sakna för dem lämpliga lekvatten eller viloplatser. Fyra hålträd i planområdets nordöstliga del utgör potentiella dagviloplatser för fladdermöss, framför allt större brunfladdermus, nordfladdermus och dvärgpipistrell, som rör sig i området i anslutning till Täktsjöns födosökmiljö. Vidare förekommer ett flertal prioriterade fågelarter knutna till vassmiljöer och jordbrukslandskapet, där Täktsjön erbjuder häckningsmöjligheter för bland annat rördrom, brun kärrhök, sävsparv, gulsparrv och flera andra arter med möjlig eller trolig häckning i området. En ensam rördrom har observerats de senaste åren, men ingen häckning har kunnat konstateras.

2.7 Ärendeinformation

Kommunens namn, planens diarienummer och lagakraftdatum.

- Svedala kommun.
- Detaljplan för Värby 61:603 med mer, "Galoppanläggning", Bara, Svedala kommun, Skåne län.
- Diarienummer KS 2019-000192, projektnummer D7243
- Beslutsprotokoll kommunstyrelsen datum paragraf XXXX antagande av detaljplanen (fylls i efter antagande)
- Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-30 (§ 193) att ge strategisk planeringsenhet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan genom utökat förfarande, att upprätta planavtal med exploatör samt att samrådsmöte rörande detaljplanarbetet ska äga rum i Bara.
- Planavtal tecknades med Fastighets AB Bara Hippodrom 2024-03-18.
- Detaljplanen fick laga kraft 2026-XX-XX (fylls i efter laga kraft).

2.8 Annat

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

10. Plankarta med planbestämmelser
11. Planbeskrivning med illustrationer (denna handling)
12. Samrådsredogörelse
13. Granskningsutlåtande (efter granskning)

Övriga handlingar som ligger till grund för planförslaget:

- Kvalitetsprogram (Krook & Tjäder, 2026-02-27)
- Naturvärdesinventering - NVI (Ekoll AB, 2025-06-05)
- Artskyddsutredning (Ekoll, 2025-02-15)
- VA- och dagvattenutredning med skyfallsanalys (WSP, 2026-02-20)
- Förslag på avloppsanläggning (WSP, 2025-06-27)
- Hydrogeologisk utredning (WSP, 2025-05-12)
- Brunnsinventering (WSP, 2026-02-18)
- Sammanställning miljötekniska markundersökningar (Sweco, 2026-01-19)
- Lokaliseringsutredning (Projektbyggaren, 2026-03-01)
- Verksamhetsbillerutredning (Tyréns, 2025-12-08)
- Trafikbillerutredning (2026-02-12)
- Trafikutredning (Tyréns, 2025-12-08)
- PM Geoteknik (Tyréns, 2025-06-03)
- Markteknisk undersökningsrapport - MUR (Tyréns, 2025-06-03)
- Miljöteknisk rapport (PEAB, 2025-05-13)
- Beräkning av spillvattenflöde och föroreningsbelastningar (WSP, 2025-05-15)
- Utredning av kumulativa effekter på riksintresse för kulturmiljövården M:K 116, Bara Söder (Restaurera Sverige AB, 2025-04-10)
- Orienterande studier av nedlagda avfallsdeponier i Svedala kommun enligt MIFO (Examensarbete Miljövetenskap, Fredrik Nilsson, 2011)
- Översiktlig riskbedömning för fyllnadsmassor på fastigheten Värby 61:528 (numera 61:603) (Breccia 2018-12-12)
- Undersökning av markradon i Svedala kommun (LTH, SGU, Inst för Yrkesmedicin Lund, Miljö- och hälsoskyddskontoret Svedala juni 1990)

Handlingarna finns tillgängliga på strategisk planeringsenhet, Svedala kommun.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Motiv till reglering

Användning av allmän platsmark

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Användning av kvartersmark

- E₁ **Transformatorstation.** Användningen omfattar befintlig transformatorstation som är geografiskt platsbestämd inom planområdet. Tillkommande transformatorstationer för

verksamhetens behov ryms inom användningen R₁ (Hästsport) med undantag för mark där byggnader eller byggnadsverk inte får uppföras.

R₁ Hästsport. Användningen hästsport är en precisering av användningsbestämmelsen besöksanläggning. Den avser olika former av hästsporter, främst galopp, men till exempel även hästhoppning och dressyr.

Användningen omfattar de funktioner och anläggningar som är nödvändiga för hästsportens bedrivande, såsom banor, tränings- och tävlingsytor, stallbyggnader, ridhus, servicebyggnader, publikfunktioner samt tillhörande infrastruktur.

För att säkerställa att verksamheten kan fungera tekniskt och organisatoriskt över tid medges även kompletterande tekniska anläggningar som är direkt knutna till hästsportverksamheten. Detta innefattar bland annat transformatorstationer, pumpstationer, teknikutrymmen för vatten och avlopp samt liknande anläggningar som krävs för vattenrening, elförsörjning, vattenförsörjning, dagvattenhantering och drift av anläggningen.

Dessa tekniska anläggningar utgör en integrerad del av hästsportverksamheten och bedöms inte utgöra en självständig markanvändning. För att skapa flexibilitet vid genomförandet och möjliggöra anpassning till framtida behov medges därför sådana kompletterande anläggningar inom användningen R₁, under förutsättning att de placeras och utformas med hänsyn till verksamhetens funktion, landskapsbild, djurhållning och omgivande markanvändning. Reningsverk medges endast inom det egenskapsområde som inte innehåller bestämmelsen ö₂ (Marken får inte förses med reningsverk) eller där marken inte får förses med byggnad eller byggnadsverk.

R₂ Golfbana. Användningen golfbana är en precisering av användningen besöksanläggning och är oförändrad i förhållande till gällande detaljplan (B22). Skillnaden är att det tillkommer egenskapsbestämmelser för att säkra möjligheten att skapa en körbar förbindelse mellan Virängsvägen och galoppbananläggningen, med en bro över Spångholmsbäcken. För rättighet till körbar förbindelse mellan Malmövägen och galoppbananläggningen ska ett avtalsservitut tecknas. Upphävande av strandskyddet krävs för denna del.

Användning av vattenområden

W₁ Våtmark. Våtmarken ska fungera som biotop för vattenlevande växter, djur och fåglar. Vattenytan kommer också att vara ett attraktivt blickfång inom galoppbananläggningen.

W₂ Vattendrag. Spångholmsbäcken ska fortsatt ha oförändrad avvattningsfunktion.

W₃ Vattendrag som får överbyggas med bro. Spångholmsbäcken ska fortsatt ha oförändrad avvattningsfunktion. Inom användningsområdet får bro eller trumma anläggas över vattendraget för att kunna skapa en in- och utfart till galoppbananläggningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att

- motverka att byggnader uppförs inom 12 meter från statlig väg för att säkerställa hög trafiksäkerhet
- minimera påverkan på strandskyddsområdet vid upphävande av del av strandskyddet
- skapa en buffertzona kring våtmarken och möjligheten att bevara delar av befintlig strandvegetation
- zon intill dike i öster hålls fri från bebyggelse för att minska risken för påverkan på diket och vidare Spångholmsbäcken
- skyfallsvägar hålls fria från bebyggelse för att minska risken för skador vid eventuella skyfall
- minimera riskerna för att påverka området där den avslutade deponin för hushållssopor ligger
- före detta boställen med värdefull vegetation skyddas från exploatering (se även bestämmelse ö₁ och ö₃ som gäller närmast Spångholmsbäcken)

- ö₁ **Marken får endast förses med dagvattendamm.** Syftet är att minimera intrånget i strandskyddszonen, men också säkra att förutsättningarna för att dagvatten från planområdet kan renas i tillräcklig omfattning tillgodoses. Dagvattendammar kan placeras på flera andra platser inom planområdet än inom detta specifika egenkapsområde.
- ö₂ **Marken får inte förses med reningsverk.** Syftet är att minimera risken för dålig lukt om det skulle uppstå störningar i reningsverkets drift inom angivet område. Bestämmelsen bedöms resultera i att reningsverket lokaliseras på tillräckligt avstånd från närboende (utanför planområdet) och det publika området för att minimera risken för lukstörningar.
- ö₃ **Marken får inte förses med byggnadsverk.** Syftet är att minimera intrånget i strandskyddszonen, men också att säkra de skyddsvärda trädens rotzoner.
- h₁ **Högsta nockhöjd är 4,5 meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader inom angivet område.
- h₂ **Högsta nockhöjd på domartorn är 8 meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på domartorn inom angivet område. Domartorn kan komma att placeras integrerat i en arenabyggnad. I det egenkapsområdet kan därför domartornsfunktionen komma att bli högre än 8 meter eftersom en annan nockhöjd gäller där.
- h₃ **Högsta nockhöjd är 10 meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på stallbyggnader och eventuell arenabyggnad på innerplan inom angivet område.
- h₄ **Högsta nockhöjd är 16 meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd på maskinhall inom angivet område.
- h₅ **Högsta nockhöjd är 20 meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjden på arenabyggnad inom angivet område.

- h₆** **Högsta totalhöjd är 25 meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjden på byggnadsverk inom angivet område. Bestämmelsen säkrar att luftfartens och försvarsmaktens intressen tillgodoses.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.** Inom planområdet finns det sex träd (pilar och en bok) och ett hasselbestånd som är skyddsvärda. Ett av träden utmed Spångholmsbäcken klassas som särskilt skyddsvärt. Markhöjder runt träden får inte ändras och stam, krona och rötter ska skyddas under byggperioden. Syftet är också att bevara befintliga större uppvuxna träd eftersom planområdet är trädfattigt. Vidare är syftet att bevara den större dungen som markör för det tidigare bostället som legat på platsen, vilket underlättar för förståelsen av kulturlandskapets utveckling.
- n₂** **Marken får inte användas för parkering.** Syftet är att minska risken för läckage av föroreningar till våtmarken och för att kunna bevara och utveckla strandvegetationen kring våtmarken.

Placering

- p₁** **Byggnader ska placeras som gårdsgrupperingar.** Syftet är att anpassa bebyggelsen till det omgivande kulturlandskapet och berört riksintresse för kulturmiljövård.

Takvinkel

- o₁** **Minsta takvinkel är 30 grader.** Syftet är anpassa bebyggelsen till skånsk byggnadstradition. Bestämmelsen gäller stallbyggnader, maskinhallar och liknande, inte komplementbyggnader eller byggnader inom de publika delarna där dessa tillåts få en avvikande utformning.
- o₂** **Största takvinkel är 45 grader.** Syftet är anpassa bebyggelsen till skånsk byggnadstradition. Bestämmelsen gäller stallbyggnader, maskinhallar och liknande, inte komplementbyggnader eller byggnader inom de publika delarna där dessa tillåts få en avvikande utformning.

Upphävande av strandskydd

- a₁** **Strandskyddet är upphävt.** Syftet är att göra det möjligt att anlägga en infartsväg mellan Virängsvägen och de publika delarna av galoppbanan inklusive möjligheten att anlägga en bro över Spångholmsbäcken. Eventuella mindre vägdiken och slänter som ansluter till omgivande marks befintliga nivåer ska rymmas inom egenskapsområdet.

Utformning

- f₁** **Tak på stallbyggnader, maskinhallar och liknande ska utformas som sadeltak. Komplementbyggnader och skrittmaskiner får utformas med annan typ av tak.** Syftet är att anpassa bebyggelsen till skånsk byggnadstradition. Bestämmelsen gäller stallbyggnader, maskinhallar och liknande, inte komplementbyggnader.
- f₂** **Broanläggning får uppföras.** Syftet är att göra det möjligt att anlägga en bro eller vägtrumma för trafik över Spångholmsbäcken. Bestämmelsen syftar till de anläggningar som är knutna till marken på var sida bäcken.

- f₃ **Material och färgsättning för arenabyggnad och komplementbyggnader får framhävas och kontrastera, genomgående med ljusa material. Byggnaderna ska upplevas som lätta.** Syftet är tillåta byggnader inom de publika delarna av området att kontrastera mot övrig bebyggelse, men utan att dominera landskapsbilden.
- f₄ **Material och färgsättning ska förhålla sig till den befintliga kulturhistoriska karaktären i området. Traditionella tunga material som tegel och puts i gavlar och vissa fasader kompletteras med ljusa och lättare material.** Syftet är att anpassa bebyggelsen till skånsk byggnadstradition.

Utförande

- b₁ **Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig.** Syftet är att minska belastningen på dagvattenssystemet, förbättra vattenkvaliteten i recipienten Spångholmsbäcken, skapa bra mikroklimat, skapa ekologiska värden, minska risken för erosion och behov av tekniska lösningar. Bestämmelsen gäller hela planområdet.

Utnyttjandegrad

- e₁ **Största byggnadsarea är 500 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₂ **Största byggnadsarea är 1 000 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₃ **Största byggnadsarea är 2 000 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₄ **Största byggnadsarea är 2 500 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₅ **Största byggnadsarea är 3 000 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₆ **Största byggnadsarea är 4 000 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₇ **Största byggnadsarea är 5 000 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.
- e₈ **Största byggnadsarea är 6 000 m².** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom egenskapsområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.

Villkor för startbesked

- a₃ **Startbesked får inte ges förrän markföroreningar har avhjälppts.** Syftet är att säkra att marken uppnår riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) där byggnader ska uppföras. Inom aktuella egenskapsområden har provtagning visat riktvärden som överskrider MKM. De flesta analyserade halter understiger KM. Planområdet kan i övrigt användas för hästsport eftersom riktvärden för MKM uppnås där. Ytor utan byggnader kan utnyttjas fullt ut för banor, hagar och träningsytor.

Ändrad lovplikt

- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter större än 20 cm. Syftet är att främja biologisk mångfald, främja ekosystemtjänster och bevara träd som bidrar till områdets upplevelsevärden.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 Mark och utrymmesförvärv

Följande fastigheter Följande fastigheter berörs av och kommer helt eller delvis att ingå i detaljplaneområdet för galoppanläggningen:

Värby 61:603. Hela fastigheten ingår, 544 260 m². Fastigheten ägs av Svedala kommun.

Del av Värby 61:406. 700 m² av fastigheten ingår i planområdet. Huvudsyftet är att anordna en infart till galoppanläggningen från Virängsvägen i nordöstra delen av planområdet. Marken är idag planlagd som golfbana men är i praktiken inte utbyggd till golfbana. Det aktuella markområdet består av odlad åkermark, del av Spångholmsbäcken med slänter samt vägdike med trädplantering utmed Virängsvägen. Marken ägs av The National Golf & Resort AB. Marken planeras att fortsatt ingå i fastigheten 61:406, men att möjligheten till en infartsväg till galoppanläggningen säkras med ett servitut som även omfattar rättighet att nyttja Virängsvägen mellan Malmövägen och infarten för trafik till och från anläggningen.

Del av Tjörstorp 12:39. Cirka 10 082 m² av fastigheten ingår. Här ligger det före detta tegelbruket men byggnaderna berörs inte av aktuell detaljplan. Marken gör det möjligt att optimera kurvradier och banlängder för galoppbanan. Marken är inte sen tidigare planlagd. Marken ägs av DC Fastigheter i Svedala AB. Marken kommer att regleras in i fastigheten Värby 61:603.

Del av Tjörstorp 12:15. 39 940 m² av fastigheten ingår. Fastigheten är en jordbruksfastighet som ägs av en privatperson. Marken kommer att regleras in i fastigheten Värby 61:603.

Markanvisningsavtal

Mellan parterna Svedala kommun, Fastighets AB Bara Hippodrom, The National Golf & Resort AB och Värby Fastighets AB finns tecknat avtal rörande utvecklande i Bara Söder

Avsiktsförklaring (2018-06-11)

Samverkansavtal (2019-06-28)

Tilläggsavtal till avsiktsförklaring och samverkansavtal (2024-06-28).

Avtalen innefattar en avsiktsförklaring rörande överlåtelse av fastigheten Värby 61:603, mellan Svedala kommun och Fastighets AB Bara Hippodrom.

Ett markanvisningsavtal avses upprättats mellan Fastighets AB Bara Hippodrom och Svedala kommun. Markanvisningen innebär en ensamrätt för Fastighets AB Bara Hippodrom att under en viss tid förhandla med kommunen om förvärv av fastigheten Värby 61:603 för kommande exploatering. Markanvisningsavtalet kommer att reglera det huvudsakliga innehållet i det marköverlåtelseavtal som avses tecknas när detaljplanen fått laga kraft.

Marköverlåtelseavtalet ska reglera hur Galoppanläggningen ska utformas och gestaltas. I marköverlåtelseavtalet ska regleras att Exploatören ansvarar för erforderliga tillstånd för verksamheten samt erforderliga fastighetsbildningskostnader.

Exploatören ansvarar för eventuella kostnader, avtal och fastighetsbildningsåtgärder som planområdets anslutning till Virängsvägen kan komma att medföra.

Marken överläts i befintligt skick och Exploatören ska ensam ansvara för eventuella föroreningar inom Överlåtelseobjektet. Inom området finns en deponi som inte längre används. Sydskanes Avfallsaktiebolag, SYSAV, har varit verksamhetsutövare för deponin. Värby Fastighets AB har inom del av Överlåtelseobjektet utfört fyllnadsåtgärder med massor som har hämtats från andra platser. Länsstyrelsen har bedömt att delar av innehållet i massorna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Värby Fastighets AB har, i fastighetsöverlåtelseavtal mellan Svedala kommun och Värby Fastighets AB, åtagit sig att följa de lagakraftvunna myndighetsförelägganden som meddelats eller kan komma att meddelas med anledning av de fyllnadsåtgärder som utförts inom Överlåtelseobjektet. Åtagandet gäller även gentemot Exploatören som förvärvare av Galoppområdet.

Samtliga kostnader för utbyggnad av enskilt VA bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell omprövning av dikningsföretag. Exploatören svarar för samtliga anslutningskostnader såsom för el, gas och fiber.

Marköverlåtelseavtalet ska innefatta ett åtagande för Exploatören att ha färdigställt de huvudsakliga delarna av galoppanläggningen inkluderande tävlingsbana med tillhörande funktioner såsom dopingstall, tävlingsstallar, utrymmen för tävlingsledning etcetera och vara i gång med verksamhet inom Galoppområdet inom sju (7) år från tillträdesdagen. Åtagandet kommer att vara förenat med vite.

Projekt AB Bara Hippodrom ansvarar för att köpeavtal eller avtal om fastighetsreglering övriga berörda fastighetsägare finns tecknade inför antagande av detaljplanen.

Konsekvensen av att ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören medför att kommunen får en större möjlighet att ställa krav på exploatören avseende dels på hur galoppanläggningen ska utformas och gestaltas, dels på tidplanen för genomförandet.

Se karta över berörda fastigheter under stycke 2.1.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller nybildas.

Genomförande av detaljplanen innebär att delar av två angränsande fastigheterna Tjustorp 12:15 och 12:39 förs över till fastigheten Värby 61:603 samt att servitut för körbar förbindelse skapas över Värby 61:406.

Det ankommer på berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning. 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.

Rättigheter

Planen omfattas av följande rättigheter:

- Ledningsrätt för elektronisk kommunikation finns i den nordvästra kanten av planområdet och bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.
- Markupplåtelseavtal avseende en av E.ON markförlagd elledning med en transformator inom fastigheten Värby 61:603 (tidigare Tjustorp 12:41). Avtalet finns inskrivet hos Lantmäteriet 2008-06-03.
- Markupplåtelseavtal som avser ny elledning (E.ON) till samma transformator samt del i nordväst inom fastigheten Värby 61:603 (tidigare Tjustorp 12:41 respektive Värby 61:528). Avtalet finns inskrivet hos Lantmäteriet 2016-01-26.

Rätt att frambära ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut kan tas av ledningshavaren.

Kommunen ska medverka till att ett servitutsavtal tecknas till förmån för fastigheten Värby 61:603 i syfte att säkra rättighet för trafik till galoppanläggningen på Virängsvägen. Servitutet kommer att belasta fastigheten Värby 61:406 som ägs av The National Golf & Resort AB.

4.3 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats är aktuell att genomföra eftersom detaljplaneområdet inte innehåller allmän plats.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ska inte anslutas till kommunalt VA. Samtliga kostnader för utbyggnad av enskilt VA bekostas av exploatören. Avtal om bortledning av dagvatten och dränvatten kommer inte att ingås, varmed exploatören ensam ansvarar för hanteringen av dagvatten och dränvatten utan insats från kommunen. Exploatören ansvarar för nödvändiga tillstånd, såsom överenskommelse med berört diktningföretag avseende bortledning av dagvatten till diktningföretaget.

Planförslaget innebär att följande vatten- och spillvattenanläggningar för galoppanläggningens behov nyanläggs inom planområdet:

- Borrard brunn med kapacitet för cirka 44 000 m³/år
- Reningsverk, ett eller flera, med sammanlagd kapacitet om cirka 16 000 m³/år
- Pumpstationer, minst två, på grund av avstånd mellan byggnader och reningsverk

Elförsörjning

Inom planområdet krävs transformatorstationer för att säkerställa en robust elförsörjning till galoppanläggningens verksamheter. Enligt beräkningar bedömer VVSP att behovet uppgår till 600-800 A. För att tillgodose identifierade behov har en generell bestämmelse om transformatorstationer

förts in i detaljplanekartan. Dessutom har en befintlig transformatorstation redovisats som ett geografiskt bestämt egenskapsområde i plankartan för att säkra dess placering i enlighet med E.ON:s önskemål. Den generella bestämmelsen i detaljplanen medger uppförande av mindre, kompletterande transformatorstationer inom kvartersmark för verksamheter. Denna generella bestämmelse syftar till att skapa flexibilitet vid genomförandet och möjliggöra anpassning till framtida behov utan att ytterligare planändring krävs. Samtliga transformatorstationer ska utformas och placeras så att påverkan på omgivande verksamheter, landskapsbild och närboende minimeras.

Tekniska åtgärder

Exploatören ansvarar för övriga nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatören bekostar att eventuell markförorening saneras samt att erforderliga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse.

En detaljerad **geoteknisk utredning och radonundersökning** ska bekostas och tas fram inför detaljprojektering av byggnader eller senast i samband med bygglovsansökan av exploatören.

Förlorade **naturvärden ska kompenseras** inom planområdet i enlighet med markanvisningsavtalet. Exploatören bekostar kompensationsåtgärder.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter.

Exploatören ansvarar för och bekostar **masshantering**.

Dialog ska tas med PostNord i samband vid placering av **postlådor**.

Dispensansökan för påverkan på biotopskyddade objekt ska göras av fastighetsägaren senast under detaljplanens granskning. Dispensansökan bekostas av exploatören.

Kablars och ledningars läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabel- och ledningsvisning i fält beställs kostnadsfritt via *ledningskollen.se* eller från respektive ledningsägare. Byggnadsverk får inte uppföras närmre än tre meter från E.ON:s markkabel. Det gäller såväl byggnader som staket och plank. För behov av flytt av ledningar se under *Ekonomiska frågor*.

4.4 Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör i enlighet med tecknat planavtal. Därmed tas planavgift inte ut i samband med bygglov för den bebyggelse som kan genomföras enligt detaljplanen.

Lantmäteriförrättningar

Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningskostnader i enlighet med fastighetsbildningslagen 5 kap 15 § som säger att kostnader för förrättning ska bäras av sakägare efter nytta.

Drift av enskild väg

Exploatören ansvarar för att komma överens med fastighetsägaren för Värby 61:406 om ansvar för drift och underhåll av Virängsvägen ska fördelas.

Drift av vatten och avlopp

Eftersom planområdet kommer att ligga utanför kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll av vatten och spillvatten. Kostnad för utbyggnad av nya ledningar för vatten och spillvatten står exploatören för.

Övriga ledningar

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.

4.5 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Sept-okt 2025

Granskning: Mars-april 2026

Antagande: Preliminärt senast under 2027 (KF kan anta planen först efter prövning är gjord i mark- och miljödomstol och tillstånd givits)

4.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Prövningar som genomförts eller kommer att behöva genomföras enligt andra lagstiftningar än plan- och bygglagen är (med information om vad som regleras, exempel på relevans för galoppplanläggningen, ansvarig myndighet och typ av prövning):

Miljöbalken (MB)

kap. 9 Miljöfarlig verksamhet

Buller från tävlingar, gödselhantering, transporter, rening av avloppsvatten Länsstyrelsen / Miljöenheten - Tillstånd

kap. 11 Vattenverksamhet

Igenfyllning av lertäkt, påverkan på dikningsföretagets båtnadsområde, grundvattenuttag om cirka 44 000 m³ per år, bro över Spångholmsbäcken, kulvert för mindre dike mellan våtmarken och Spångholmsbäcken.

Länsstyrelsen / Mark- och miljödomstolen - Tillstånd.

Eftersom dessa vattenverksamheter är en förutsättning för planens genomförande behöver ärendena vara prövade innan planen antas. En ansökan kommer att överlämnas till Mark- och miljödomstolen för att pröva åtgärdernas tillåtlighet, hur verksamheten får bedrivas och vilka villkor som ska gälla.

kap. 7 Skyddade områden & arter

Naturvärdesinventering och artskyddsutredning har utförts. Identifierade objekt som omfattas av generellt biotopskydd saknas, artskyddade arter / Länsstyrelsen - Samråd, ev. dispens.

kap. 15 Avfallshantering

Hantering av schaktmassor, fyllnadsmaterial, gödsel och stallströ. Kommunens miljöenhet - Anmälan

Djurskyddslagen (2018:1192)

Hästhållning, djurvelfärd Utformning av stall, ligghallar, boxstorlekar, vattenförsörjning Länsstyrelsen
- Anmälan vid större djurhållning

Jordbruksverkets föreskrifter (SJVFS)

Tekniska krav på hästanläggningar Mått på boxar, ventilation, bete, transporter Jordbruksverket /
Länsstyrelsen - Samråd / kontroll

Väglagen (1971:948)

Byggande av nya anslutningar till vägar Infarter till anläggningen från väg 841 eller andra statliga vägar

Trafikverket - Tillstånd vid ny anslutning enligt 39 § Väglagen.

Samråd angående ny utfart till Tjustorpsvägen har hållits med Trafikverket. Utfarten uppfyller Trafikverkets krav på god trafiksäkerhet bland annat avseende siktlinjer. Utfartens dimensioner är baserade på den typ av fordon som kommer att nyttja den. Om det i framtiden finns behov att trafikera utfarten med större fordon, som lastbil med släp, finns det inom ramen för detaljplanen möjlighet att bredda utfarten med svängradier enligt gängse normer.

Trafikförordningen (1998:1276)

Trafiksäkerhet & reglering Trafikflöden vid evenemang, parkeringslösningar Trafikverket /
Länsstyrelsen - Samråd, ev. beslut

Kulturmiljölagen (1988:950)

Skydd av fornlämningar och kulturmiljö Ev. arkeologisk utredning vid markarbeten Länsstyrelsen –
Enligt Länsstyrelsen har endast ett fynd av en flintyxa gjorts i samband med lertäktsverksamhet på 1940-talet. På fosfatkartan från 1930-talet uppvisar området låga värden på fosfater. Höga värden brukar indikera boplatser eller gamla by- och gårdslägen, områden med mycket mänsklig aktivitet. På skånska rekognoseringskartan från 1810-talet är delar av området en våtmark. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att för under mark okända fornlämningar inom planområdet som låg. Länsstyrelsen kommer därför inte att ställa krav på arkeologisk utredning.

Arbetsmiljölagen (1977:1160)

Säkerhet vid bygg- och driftsskede Byggarbetsmiljösamordning, arbetsmiljö vid stall och publikområden

Arbetsmiljöverket - Ingen tillståndsplikt, men krav på BAS-P/BAS-U

Ordningslagen (1993:1617)

Offentliga tillställningar Tillstånd för tävlingsdagar, musikarrangemang, marknader Polisen - Tillstånd

Livsmedelslagen (2006:804)

Livsmedelshantering Servering av mat och dryck vid evenemang Kommunens miljöenhet - Anmälan

Alkohollagen (2010:1622)

Servering av alkohol Tillstånd för alkoholservering vid tävlingar och event Kommunen - Tillstånd

Elsäkerhetslagen (2016:732)

Elinstallationer och säkerhet Belysning av banor, läktare, stallar Elsäkerhetsverket / Installatör - Krav på certifiering

Lag om skydd mot olyckor (2003:778)

Brandskydd och utrymning Räddningsvägar, brandsäkerhet i publikbyggnader Räddningstjänsten - Samråd

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planförslaget innebär att delar av de två angränsande fastigheterna Tjustorp 12:15 och 12:39 förs över till Värby 61:603, vilket förändrar fastighetsindelningen men bedöms kunna genomföras utan att motverka befintliga rättigheter. Nya servitut bedöms krävas för att säkerställa infart via Virängsvägen och för att möjliggöra ledningsdragning inom området. Befintliga el- och teleledningar påverkas inte negativt, men ett fåtal nya ledningsrätter kan bli nödvändiga. Konsekvenserna bedöms vara begränsade och hanterbara, eftersom ändringarna av fastighetsindelningen följer av detaljplanens funktioner och regleras i kommande lantmäteriförrättningar. Följande fastigheter berörs:

Värby 61:603

Detaljplanens genomförande innebär en ändrad markanvändning för fastigheten från jordbruksmark till kvartersmark för i huvudsak hästsport. Fastigheten ägs idag av Svedala kommun och avses förvärvas av Fastighets AB Bara Hippodrom. Ett servitut kommer tecknas till förmån för fastigheten Värby 61:603 i syfte att säkra rättighet för trafik till galoppanläggningen på Virängsvägen samt mark för att säkra en infart till galoppanläggningen. Servitutet kommer att belasta fastigheten Värby 61:406.

Värby 61:406

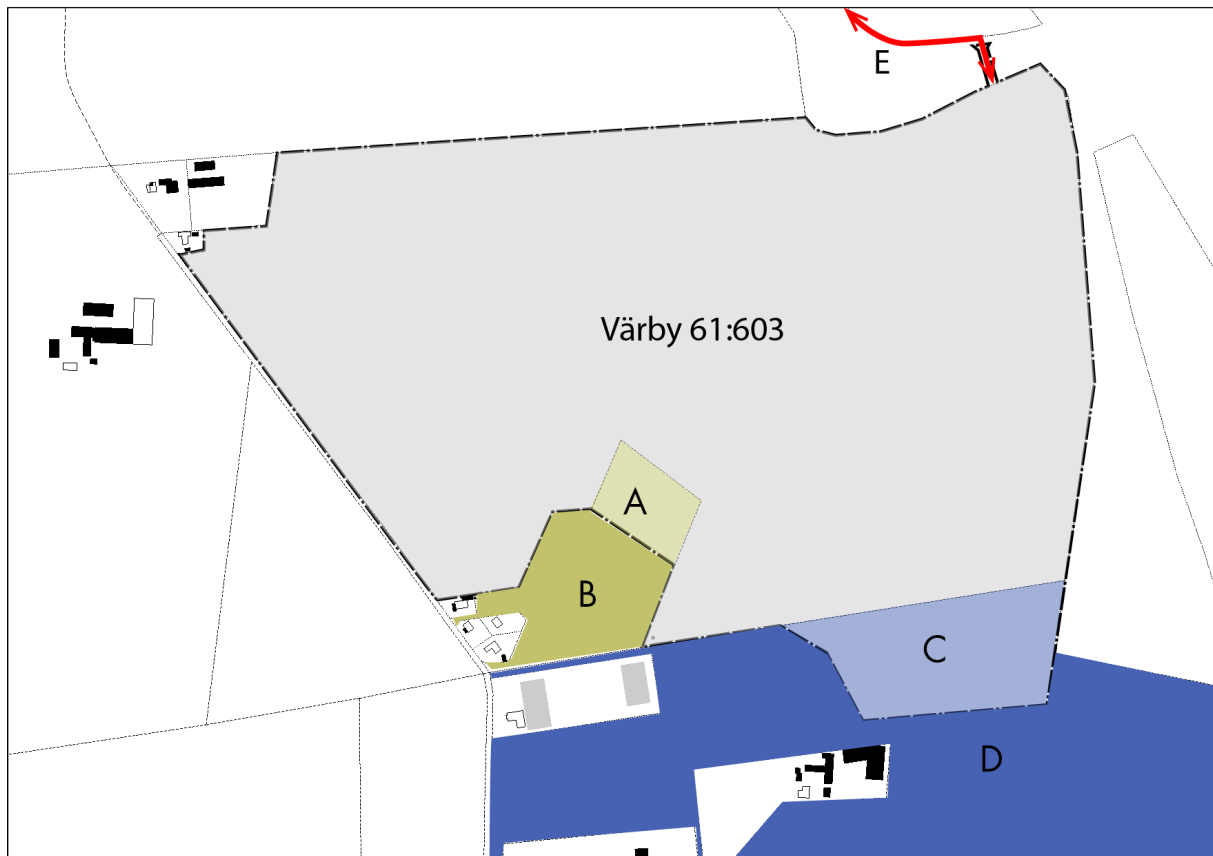
Ett servitut kommer tecknas som belastar fastigheten Värby 61:406. Servitutet är till förmån för fastigheten Värby 61:603 och syftar till att säkra rättighet för trafik till galoppanläggningen på Virängsvägen.

Tjustorp 12:39

Cirka 10 000 m² avses förvärvas av Fastighets AB Bara Hippodrom och genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Värby 61:603. Detaljplanens genomförande innebär en ändrad markanvändning för fastigheten från industrimark till kvartersmark för i huvudsak hästsport. Marken ägs av DC Fastigheter i Svedala AB. Kvarvarande fastighet bedöms vara fortsatt lämpad för sitt ändamål.

Tjustorp 12:15

Cirka 40 000 m² avses förvärvas av Fastighets AB Bara Hippodrom och genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Värby 61:603. Detaljplanens genomförande innebär en ändrad markanvändning för fastigheten från jordbruksmark till kvartersmark för i huvudsak hästsport. Marken ägs av en privatperson. Kvarvarande fastighet bedöms vara fortsatt lämpad för sitt ändamål.



- A) Del av Tjustorp 12:39 som regleras över till Värby 61:603.
B) Tjustorp 12:39 efter fastighetsreglering.
C) Del av Tjustorp 12:15>2 som regleras över till Värby 61:603.
D) Tjustorp 12:15>2 efter fastighetsreglering (hela området visas inte)
E) För Virängsvägen och förbindelse mellan Virängsvägen och Spångholmsbäcken inom Värby 61:406 ska tecknas servitut för körbar förbindelse. Servitutet belastar Värby 61:406, till förmån för Värby 61:603.

Konsekvenser för rättigheter

De avtalsservitut som finns bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen. Eventuellt behov av flytt av ledningar och andra anläggningar bekostas som regel av exploitören.

Den befintliga ledning för renat avloppsvatten som går över fastigheten Värby 61:603 bör i samband med exploatering säkras genom upprättande av servitut eller ledningsrätt. Fördelning av kostnader för eventuell av flytt av ledningen kan bli aktuell mellan berörda parter.

Kommunen ska medverka till att ett servitutsavtal tecknas till förmån för fastigheten Värby 61:603 i syfte att säkra rättighet för trafik till galoppanläggningen på Virängsvägen. Servitutet kommer att belasta fastigheten Värby 61:406 som ägs av The National Golf & Resort AB.

5.2 Miljö

En strategisk miljöbedömning har genomförts och en MKB har upprättats. Sammantaget visar underlagen att planen, med föreslagna skydds- och försiktighetsåtgärder, kan genomföras utan betydande negativ miljöpåverkan. För naturmiljön uppstår små negativa effekter till följd av markintrång, men dessa begränsas genom bevarande av skyddsvärda träd, bibehållna vass- och

våtmarksmiljöer samt anläggande av dagvattendammar som samtidigt levererar ekologiska funktioner. För vattenkvalitet bedöms konsekvenserna vara små positiva eftersom rening och fördröjning i dammar minskar föroreningsbelastningen jämfört med nollalternativet. Anpassningar i lokalisering och gestaltning innebär små negativa konsekvenser för kulturmiljön, utan risk för påtaglig skada på riksintressenas värdekärnor. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna som små till måttliga och hanterbara.

Miljökonsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms kunna medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken samt i 4 kap 34 § plan- och bygglagen med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) 3 §. Det innebär att en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats som en separat handling (Granskningshandling, Projektbyggaren Teknik i Syd AB, 2026-02-28)

Bedömning av miljöpåverkan

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning (MKB), upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har bedömt att detaljplanen för galoppanläggningen i Bara kan komma att medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Bedömningen grundas på planområdets storlek, den planerade verksamhetens art och dess potentiella påverkan på omgivande mark- och vattenmiljöer, inklusive Spångholmsbäcken.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram som en del av planhandlingarna. Även om kommunen inte tidigare fattat ett formellt beslut om betydande miljöpåverkan, har kriterierna i bilagan till miljöbedömningsförordningen (2017:966) beaktats i arbetet med MKB:n. Länsstyrelsen har givits möjlighet att yttra sig om planens miljökonsekvenser under samrådet.

MKB:n visar att detaljplanen kan genomföras utan betydande negativ miljöpåverkan när föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder inkluderas. Små negativa konsekvenser uppstår för naturmiljön kopplat till markintrång, särskilt på jordbruksmark och mindre naturvärdesobjekt. Positiva konsekvenser uppstår för vattenkvalitet eftersom planerad dagvattenhantering med dammar ger minskade föroreningsutsläpp jämfört med nollalternativet. Kulturmiljön påverkas i liten omfattning och utformningen har anpassats för att undvika påverkan på siktlinjer och landskapsbild. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna som små till måttliga, men inte påtagliga, vilket innebär att riksintressens värden inte riskerar att skadas.

Aspekt	Detaljplaneförslagets konsekvenser	Nollalternativets konsekvenser
Naturmiljö	Små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Vatten och vattenkvalité	Små positiva konsekvenser	Små till måttliga negativa konsekvenser
Klimatanpassning	Inga negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Grundvatten	Obetydliga till små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Kulturmiljö	Små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Hushållning med naturresurser	Obetydliga till små negativa konsekvenser.	Inga negativa konsekvenser
Rekreation och friluftsliv	Obetydliga till små positiva konsekvenser	Små till måttliga negativa konsekvenser.
Buller från verksamhet	Inga negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser

Sammanfattning av bedömda konsekvenser

Strandskydd

Spångholmsbäcken löper förbi detaljplaneområdets nordöstra utkant. Fastighetsgränsen ligger i bäckens mitt. Området omfattas idag av generellt strandskydd om 100 meter på vardera sida om bäcken. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs på en yta om cirka 1 ha (rödmarkerat i kartbilden nedan) längs Spångholmsbäcken. Den större delen som upphävs ligger söder om Spångholmsbäcken. En mindre del som upphävs för att kunna skapa en körbar förbindelse till Virängsvägen ligger norr om Spångholmsbäcken.

Upphävandet av strandskyddsbestämmelserna omfattar endast den yta som behövs för

- Bron/trumman över Spångholmsbäcken
- Publik entréväg för personbilstrafik till galoppbanan med anläggande av vägbank och slänter för trafiksäkerhet och bärighet

I övrigt lämnas strandzonen obebyggd och från hårdgjorda ytor, vilket innebär att

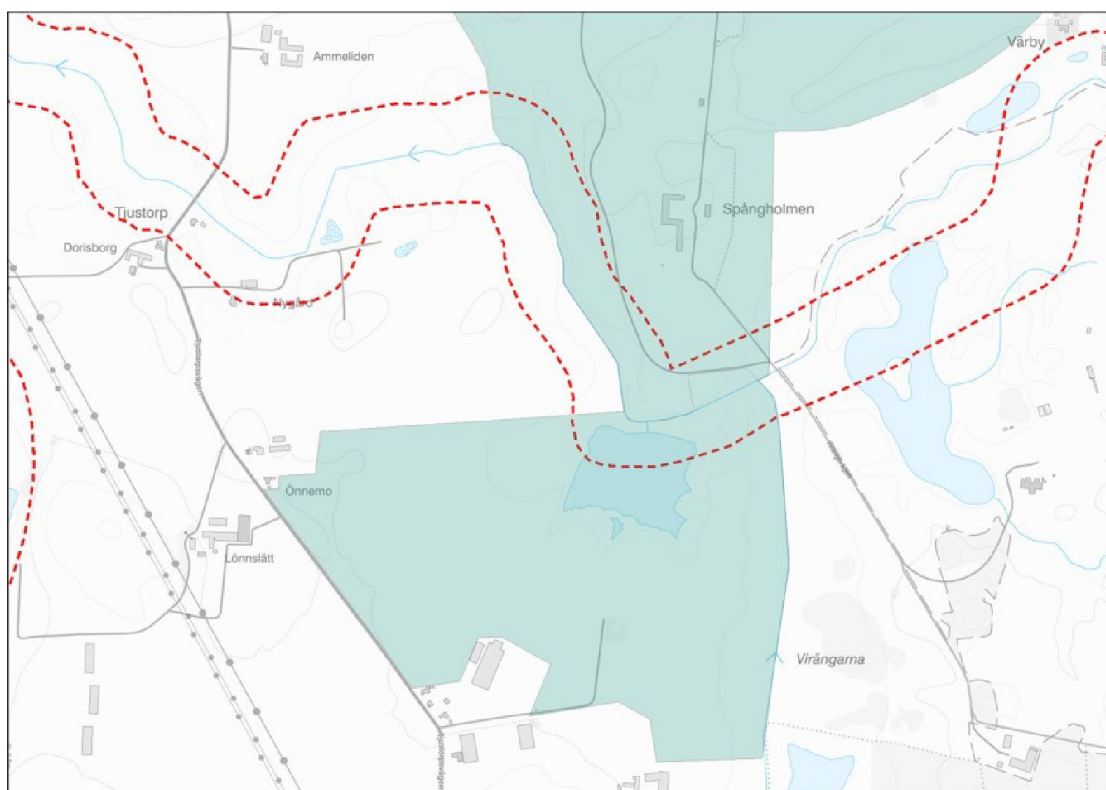
- Fri passage längs bäcken säkerställs
- Växt- och djurlivets livsvillkor bevaras genom planbestämmelser och genom att bäckfåran inte kulverteras eller omleds
- Strandskyddets båda syften fortsatt uppfylls
- Zonen utmed bäcken ges mervärden i form av att tillgängligheten ökar både för flora och fauna och mer grönska planteras

Samlad bedömning

Upphävandet bedöms inte motverka strandskyddets syften. Området närmast bäcken kommer även fortsättningsvis att vara obebyggt och skyddas genom planbestämmelse som förbjuder byggnadsverk, dock får dagvattendammar anläggas. Ett särskilt skäl enligt miljöbalken 7:18 c § p. 3 föreligger (se nedan). Lokaliseringsutredningen visar att ingen alternativ vägdragning av infartsvägen från norr till galoppbanan är möjlig utan att korsa vattendraget. Den nationella och regionala kontexten visar att en ny galoppanläggning i Skåne är en förutsättning för galoppsportens fortsatta nationella funktion och utveckling. Strandskyddets syften bibehålls, och upphävandet begränsas till minsta möjliga yta. Sammantaget är upphävandet av strandskyddet väl avgränsat, nödvändigt, juridiskt motiverat och proportionerligt.



Del av strandskydd som upphävs inom planområdet uppgår till cirka 10 340 m² (rödmarkerat). Cirka 19 110 m² av strandskyddet som inte är vattenområde återstår. Gränslinjer motsvarar plankartans linjer.



Det generella strandskyddet kring Spångholmsbäcken (röda streckade linjer). Pågående detaljplanearbete i området syns som gröna områden. Observera att strandskyddet inte är justerat inom golfbanans område efter bäckens omläggning efter utbyggnaden av golfbanan.

Särskilt skäl enligt MB 7 kap 18 c § p.3 – anläggning om för sin funktion måste ligga vid vattnet

Den planerade bron/trumman är en nödvändig del av infarten från Malmövägen via Virängsvägen fram till entrén till galoppanläggningens publika delar. För att skapa en trafiksäker och funktionellt fungerande vägförbindelse måste infartsvägen korsa Spångholmsbäcken just på denna plats, där topografi, markförhållanden och anslutningsmöjligheter medger detta. Korsningspunkten tar även hänsyn till att särskild värdefulla träd kan värnas. Bron är således en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet, vilket utgör ett särskilt skäl enligt MB 7 kap. 18 c § p. 3.

Lokaliseringsutredningens utfall – stöd för nödvändig lokalisering

En lokaliseringsutredning (Projektbyggaren, 2026-02-03) har utrett 18 alternativa lokaliseringar för placering av en ny galoppanläggning i Skåne. Utredningen visar att:

- Flertalet av alternativen var funktionellt eller tekniskt olämpliga, bland annat på grund av topografi, markstruktur, buller, risker eller riksintressen.
- Andra alternativ stred mot kommunala översiktsplaner eller hade bristande tillgänglighet eller innebar för stora risker för påverkan av omgivande bebyggelse.
- Ingen av de alternativa platserna, utöver det aktuella planområdet (alternativ 14), bedömdes vara tillfredsställande från allmän synpunkt enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Utredningen redovisade att samtliga möjliga realistiska lägen för en infartsväg till planområdet kräver korsning av Spångholmsbäcken. Det finns därmed ingen alternativ dragning av infartsvägen från Virängsvägen i norr som kan undvika strandskyddsområdet. Galoppområdet kommer även ha en kompletterande infartsväg från Tjustorpsvägen för transporter.

Lokaliseringsutredningen utgör därmed ett tydligt stöd för bedömningen att bron är lokaliseringssambunden till utpekad korsningspunkt över Spångholmsbäckens vattenområde och att

särskilt skäl enligt MB 7:18 c § p. 3 föreligger. Läs mer om hästnäringens och galoppSPORTENS betydelse i nationell och regional kontext under avsnitt 5.7.

Dagvatten

Exploateringen ökar dagvattenflödena på grund av större hårdgjorda ytor, men föreslagna dagvattendammar och torrdammar ska fördröja och rena dagvattnet innan det leds till täktsjön och vidare till Spångholmsbäcken. Utsläpp till markavvattningsföretaget begränsas till 0,9 l/s per hektar vid regn upp till 10-års nivå, medan skyfallsanläggningar dimensioneras för 100-årsregn. Föreslagen lösning minskar föroreningsbelastningen jämfört med nuläget och bevarar vattenkvaliteten i både täktsjön och Spångholmsbäcken. Planbestämmelsen om minsta andel genomsläpplig mark (80%) bidrar till att minimera dagvattenflödena ytterligare.

Vattenverksamhet

Om inte anläggande av dagvattendammar ingår i miljöprövningen om vattenverksamhet som sker hos mark- och miljödomstolen så kan det krävas anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Anläggande av dagvattendamm inom strandskydd kan det även krävas dispens. Höjningen av vattennivån kan också vara vattenverksamhet eftersom vattenområdet ändras genom förändring av vattnets djup och läge. Utfyllnad av del av befintlig vattenyta i den före detta lertäkten kräver tillstånd enligt miljöbalken kap. 11 (vattenverksamhet) från mark- och miljödomstolen. Ytterligare åtgärder som kräver tillstånd är ny bro över Spångholmsbäcken och ett nytt rör som leder vatten från våtmarken till Spångholmsbäcken när en väg ska byggas över diket. Uttag av grundvatten räknas också som vattenverksamhet och ska prövas enligt nämnd lagstiftning.

Enligt gällande lagstiftning: 9 kap, 2 och 7 §§ i miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs även en anmälan till kommunens miljönämnd för att anlägga en dagvattenanläggning. Anmälningsplikt gäller också om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning.

Utsläpp av dagvatten

Enligt 9 kap. 6 § 2 p. och 11 § 2 st. förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ska utsläpp av dagvatten från mark inom detaljplan till ett vattenområde anmälas till kommunen miljönämnd.

Spillvatten

Hushållspillvatten

Ett eget reningsverk innebär att rening och utsläpp hanteras lokalt. Under förutsättning att anläggningen dimensioneras och drivs enligt gällande miljökrav bedöms recipienterna inte påverkas negativt. Lösningen innebär dock ett ökat drift- och tillsynsansvar för verksamhetsutövaren samt krav på säker hantering av kemikalier, slam och teknik för att undvika miljörisker. Rening av spillvatten sker innan utsläpp, vilket minskar risken för påverkan på grundvatten beroende av infiltration. I *Dagvattenutredning med VA-utredning och skyfallsanalys* (VSP 2025) har spillvatten som genereras från verksamheten delats in i hushållspillvatten och spolvatten. Hushållspillvatten utgörs av vatten som kommer från toaletter, bad, disk och tvätt, medan spolvatten uppkommer vid spolning av hästar och stallar. Flöden och föroreningsbelastning för hushållspillvatten har beräknats för både ordinarie verksamhet samt för olika typer av event. Förutsättningarna för beräkningarna redovisas i nedanstående tabell.

Ordinarie verksamhet		
Personal på kontoret		
Antal arbetsdagar	220	dagar/år
Antal personer	5	personer/dag
Restaurang		
Antal dagar som lunch serveras	311	dagar/år
Antal lunchserveringar	200	serveringar/dag
Antal toalettbesök	200	toalettbesök/dag
Personal i permanenta stallar		
Antal arbetsdagar	365	dagar/r
Antal personer	45	personer/dag
Tillkommande belastning under mindre event		
Antal dagar	24	dagar/år
Antal serveringar i restaurangen	500	serveringar/dag
Antal toalettbesök	500	toalettbesök/dag
Tillkommande belastning under mindre hästtävlingar		
Antal dagar	10	dagar/år
Antal tillresta tränare, jockeys, m.m.	300	personer/dag
Antal serveringar i restaurangen	300	serveringar/dag
Tillkommande belastning under stora galopptävlingar		
Antal dagar	20	dagar/år
Antal tillresta tränare och jockeys	150	personer/dag
Antal serveringar i restaurangen	500	serveringar/dag
Antal toalettbesök	500	toalettbesök/dag
Antal toalettbesök i toalettvagnar	4 500	toalettbesök/dag
Antal serveringar från foodtrucks	2 000	serveringar/dag

Förutsättningar för beräkning av flöde och föroreningsbelastningar från hushållspillvatten (WSP 2025)

Mängden hushållspillvatten uppskattas uppgå till cirka 4520 m³/år, vilket ger ett dygnsmedel på cirka 12 m³/dygn. Under stora tävlingsdagar uppskattas flödet kunna uppgå till cirka 46 m³/dygn.

Spolvatten

Inom galoppverksamheten kommer vatten även att förbrukas för att spola hästar och skötseldel i stall. Spolvatten kommer sedan att hanteras separat, skilt från det sanitära spillvattenflödet. Förutsättningarna för att beräkna flöde och föroreningsbelastning till följd av spolning av hästar, skötselutrymmen och stall visas i nedanstående tabell.

Permanent stallar		
Spolning av hästar		
Antal dagar	365	dagar/år
Antal hästar	180	hästar/dag
Spolning av boxar		
Antal dagar	1	dag/år
Antal boxar	180	boxar/dag
Spolning av skötseldelar		
Antal dagar	52	dagar/år
Antal skötseldelar	9	skötseldelar/dag
Gästboxar		
Spolning av hästar		
Antal dagar	30	dagar/år
Antal hästar	100	hästar/dag

Förutsättningar för beräkning av flöde och föroreningshalter för spolvatten (WSP 2025)

Bedömningen av vattenåtgången har utgått från vattenförbrukningen för ett stall med 20 hästar på Bro Park galoppbana i Upplands Bro, där förbrukningen uppgår till cirka 700 m³/år i medeltal. Av detta antas en förbrukning på 55 liter per häst och dygn för hästens vattenintag och 25 liter per häst och dygn för spolning av hästen. Det medför en sammanlagd förbrukning av 80 liter per häst och dygn. Resterande vatten antas gå åt vid spolning av boxar och skötseldelar. Den totala mängden spolvatten bedöms kunna uppgå till cirka 2 762 m³/år

Föroreningsbelastning från hästar

All gödsel i stallar kommer att samlas upp i slutna containrar inom området och planeras att köras bort till biogasproduktion. Även från galoppbanan kommer allt träck samlas upp och det antas därmed att näringsbelastningen från den tid som hästarna tränar eller tävlar är försumbar. När hästarna vistas utomhus rensas träck från hagarna. Större delen av närsalterna sitter i urinen. Om det antas att 70 % av näringen följer med urinen till hagarnas dräneringsledningar så kommer resten, 30 % av föroreningarna i urinen att bindas i marken och inte nå dräneringsledningarna. I ett värsta fall, med 280 hästar, och utevistelse 2 h/dag och häst å blir belastningen 2,5 kg N/häst och år samt 0,4 kg P/häst och år. Totalt blir det 700 kg N/år och 112 kg P/år.

Sammanfattande bedömning

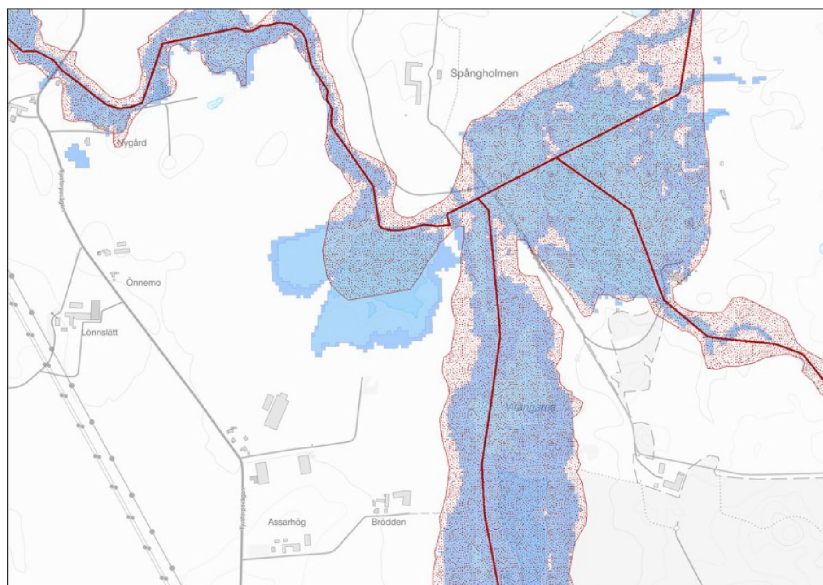
Med föreslagen dagvatten- och skyfallshantering då utflödet från området är satt till 0,9 l/s och ha påverkas inte dikningsföretaget. Den föreslagna avloppslösningen har som mål att uppfylla hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken samt även reningskravet i 9 kap 7 § miljöbalken – att avloppsvatten ska avledas och renas så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. Utredningar och beräkningar visar att de föreslagna åtgärderna för avloppsrening är tekniskt möjliga att genomföra så att de krav som ställ på större kommunala avloppsreningsverk uppfylls.

Den efterföljande spillvatten/efterpoleringsdammen föreslås vara placerad där jordarten består av lera, vilket minskar risken för spridning ner till grundvattnet och recipient. I samband med tillstånd enligt 9 kap miljöbalken kommer villkor gällande krav på rening lämnas, bland annat för att skydda Spångholmsbäcken.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget medföra små positiva konsekvenser för aspekten. Bedömningen grundar sig i att andelen föroreningar minskar i Spångholmsbäcken jämfört med nollalternativet.

Dikningsföretag

Galoppbanan berör Spångholmsbäckens dikningsföretag år 1959. Förutom Spångholmsbäcken i norr, ingår även diket söderut i planområdets östra kant, dvs diket i fastighetsgränsen till fastigheten Värby 61:406 (golfbanans fastighet).



Dikningsföretaget visas med röd linje för mittfåra på bäck respektive dike och rödrasterade områden är båtnadsområden. Länsstyrelsens svämplan i blå toner visar översvämningsens utbredning om vattennivån i Spångholmsbäcken respektive dike höjs med 1,5 meter (ljusare blå ton) respektive 2,5 meter (mörkare blå ton) över normalt vattenflöde.

Preliminärt behövs ingen omprövning av dikningsföretaget. Planområdet påverkar inte de i företaget ingående anläggningarna (dvs bäcken och diket) på ett sådant sätt att de måste flyttas eller grävas om vilket är det som tvingar fram en omprövning.

Underhåll av vattenanläggningar får man göra utan omprövning, men man får inte fysiskt ändra dimensionerna, läget i plan eller lutningsförhållandena på dem.

Den enda direkta påverkan som sker, enligt planförslaget, är att det behöver byggas en ny bro/trumma för galoppbanans infartsväg. Detta brukar normalt sett inte föranleda omprövning av företaget så länge bron/trumman underhålls av väghållaren. Dock så bör man inte snåla med dimensioneringen så att trumman/bron dämmer vid höga flöden. Detta bör det göras beräkningar på.

En överenskommelse mellan exploatörerna i södra Bara och dikningsföretagets ska träffas innan detaljplanen antas. En stämma för ingående parter i dikningsföretaget är planerad till 9 april 2026. Svedala kommun har anlitat Tyréns för att samordna arbetet och ta fram förslag till överenskommelse.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller omgivningsbuller. Planområdet är öppet och välventilerat, och den tillkommande trafiken bedöms inte påverka MKN för utomhusluft. För recipienten Spångholmsbäcken (nedströms Sege å) visar beräkningar att föroreningsbelastningen i dagvatten minskar genom planerade reningssteg, vilket stödjer uppfyllelse av MKN för vatten. Omgivningsbuller regleras inom gällande riktvärden och omfattas inte av MKN i Svedala kommun. Konsekvenserna bedöms som små till positiva för vatten och obetydliga för luft och buller.

Luft

Planområdet ligger i ett öppet landskap med god genomluftning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vatten

Recipient för planområdet är Spångholmsbäcken, som i sin tur leder ut till Segeå. Spångholmsbäcken omfattas av miljökvalitetsnormerna för vatten. I dagvattenutredningen (WSP 2026-02-20) har beräkningar avseende föroreningar i dagvatten genomförts. Resultaten visar att föroreningsbelastningen på recipienten av samtliga studerade föroreningar minskar jämfört med nollalternativet, vilket bedöms ge små positiva konsekvenser vattenkvaliteten och MKN i Spångholmsbäcken.

Buller

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Svedala kommun har cirka 20 000 invånare och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen. En trafikbullerutredning och en verksamhetsbullerutredning har tagits fram. Läs vidare nedan under avsnitt 5.4.

5.4 Hälsa och säkerhet

Konsekvenserna för människors hälsa bedöms som små. Trafik- och verksamhetsbuller hamnar enligt utredningar under riktvärdena för såväl bostäder som friluftsområden. Risker kopplade till gödselhantering, hygien, smittskydd och arbetsmiljö kan hanteras genom etablerade rutiner och föreskrifter (från exempelvis Jordbruksverket, Arbetsmiljöverket). Brandvattenförsörjning säkerställs genom planerade brandposter. Varken lukt, allergener eller flugförekomst bedöms medföra betydande påverkan vid föreslagna avstånd och skyddande vegetationszoner.

Beräkning av trafikbuller

Trafikbullerutredningen (WSP, 2025-04-25) visar att ur ett årsdygnsperspektiv kommer utbyggnaden av galoppanläggningen medföra förhållandevis små ökningar, 1-2 dBA, av de ekvivalenta trafikbullernivåerna vid fasad och att riktvärdet för äldre bostäder i befintlig miljö, 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad, klaras i stort sett överallt. Även vid den planerade bebyggelsen i Södra Bara beräknas riktvärdet för ny bostadsbebyggelse, 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad, klaras i stort sett överallt. Där riktvärdena inte klaras är detta inte en följd av galoppanläggningens trafikallstring.

Trafiken till/från galoppanläggningen är dock inte jämt utspridd över året utan uppstår ett fåtal dagar under året, när det är tävling. Den mest trafikallstrande tävlingen är Svenskt Derby som inträffar en gång per år. Anläggningen ger upphov till ytterligare 54 tävlingar eller evenemang per år, där trafikallstringen är betydligt lägre.

Under tävlingsdagarna beräknas ekvivalentnivåerna vid fasad vid befintlig bebyggelse generellt öka med 0-2 dBA, trafikbullernivåerna ligger dock fortfarande väl under riktvärdet för äldre bostadsbebyggelse, 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad i stort sett överallt.

För planerad bebyggelse i Södra Bara, utmed Virängsvägen, kommer emellertid trafikbullersituationen under tävlingsdagarna förändras mer. Beroende på typ av tävling beräknas ekvivalentnivåerna vid den planerade bebyggelsens fasader öka med 1-7 dBA, där derbydagen

ger störst ökning. Ekvivalentnivåerna vid fasad utmed Virängsvägen ligger dock fortfarande under riktvärdet för ny bostadsbebyggelse, 60 dBA.

Maximalnivåerna under tävlingsdagarna bestäms av personbilstrafiken, vilka ligger lägre än maximalnivåer från tung trafik. Antalet störningstillfällen ökar dock markant, men inträffar under kort tid, 1-2 timmar per tillfälle. Antalet störningstillfällen till följd av trafiken till/från galoppanläggningen är begränsade, 54 tävlingsdagar inklusive event per år. Dessa dagar är trafiken till respektive från anläggningen koncentrerad till kortare stunder, cirka 1-2 timmar vid lunchtid, samt cirka 1-2 timmar på eftermiddag/tidig kväll. Bedömningen är att då antalet störningstillfällen per år är få och pågår under kort tid, under dag och tidig kvällstid, är detta en tillfällig störning som inte utgör en olägenhet för människors hälsa. Planen väntas inte ge några negativa konsekvenser avseende trafikbuller.

Beräkning av verksamhetsbuller

Verksamhetsbullerutredningen (Tyréns, 2025-12-08) redogör specifikt för den del av omgivningsbuller som kallas verksamhetsbuller. Omgivningsbuller avser det buller som uppstår i den yttre miljön och som påverkar människor i deras bostads- och vistelsemiljö. Verksamhetsbuller är den del av omgivningsbullret som specifikt härrör från en verksamhet, i detta fall från galoppbanan och tillhörande anläggningar. Buller beskrivs vanligtvis genom två mått: ekvivalent ljudnivå (Leq), som anger medelljudnivån under en given tidsperiod, och maximal ljudnivå (Lmax), som anger den högsta uppmätta nivån under en bullrande händelse.

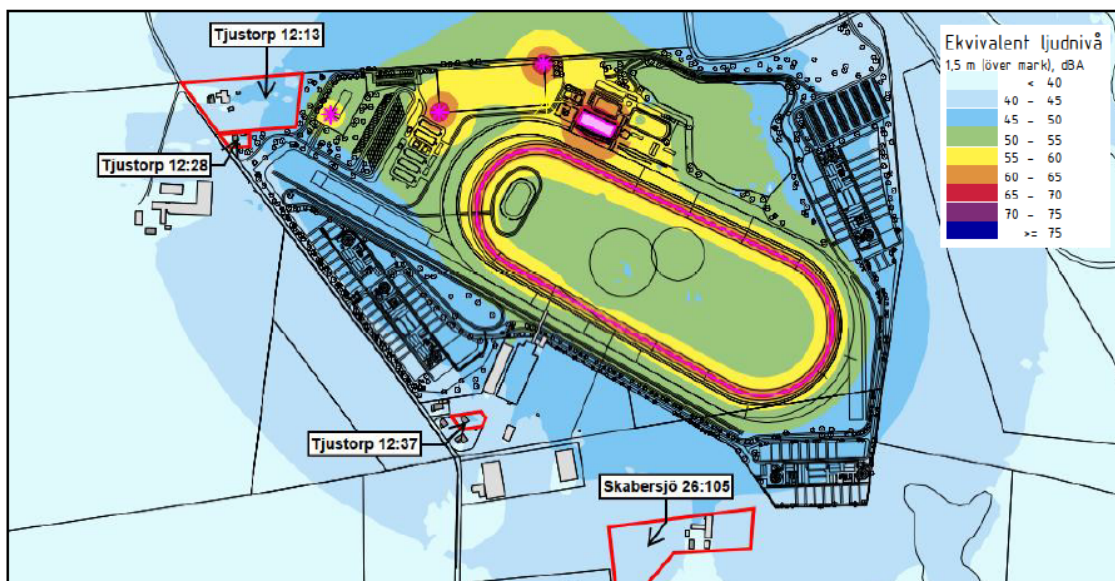
Naturvårdsverkets riktvärden anger att ljudnivåer vid bostäder dagtid inte bör överstiga 50 dBA, kvällstid 45 dBA och nattetid 40 dBA. Maximala ljudnivåer nattetid bör inte överstiga 55 dBA annat än vid enstaka tillfällen.

En bullerutredning har genomförts som underlag för detaljplanen. Utredningen omfattar ljud från galopptävlingar, evenemangsytor, publik, högtalare, maskiner och traktorer. Modellen tar hänsyn till topografi, markförhållanden, byggnader och medvindsförhållanden i beräkningarna.

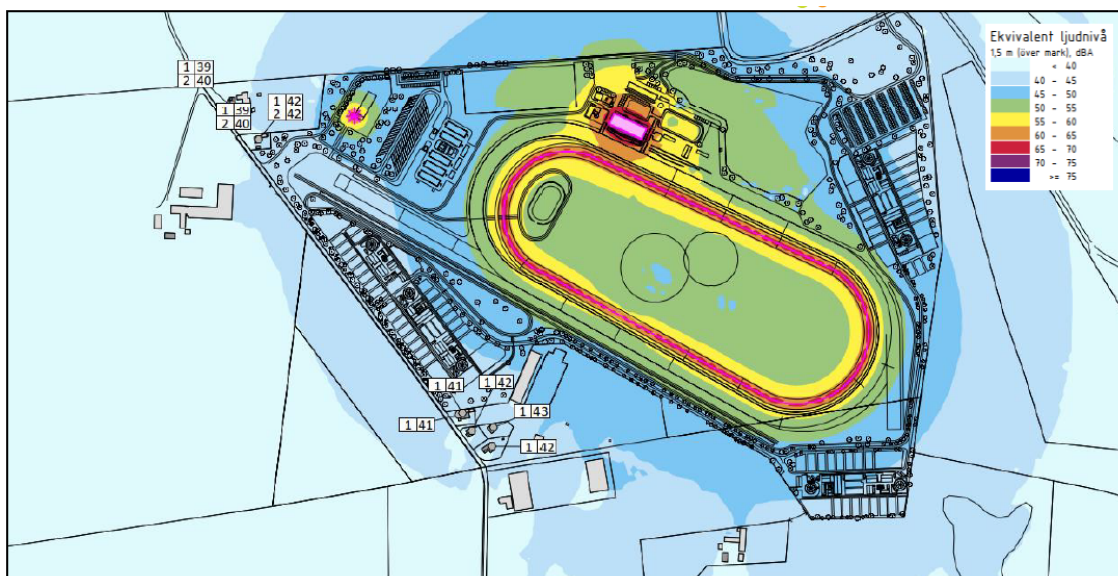
Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån vid närliggande bostäder uppgår till 45 dBA, vilket uppstår endast om galoppbanan och evenemangsytan används samtidigt. Detta scenario bedöms som ett värsta fall och förväntas inte förekomma under normal drift. Under vanliga driftsförhållanden innehålls riktvärdena för dag- och kvällstid vid fasad utan behov av åtgärder, förutsatt att högtalare inte används med tonal karaktär. Vid behov kan högtalarnas ljudeffekt begränsas.

Vid enstaka nattliga arbeten, exempelvis traktorkörning, uppgår maximal ljudnivå till 55 dBA, vilket motsvarar gällande riktvärde och därmed innehålls även vid de mest utsatta bostäderna. Nattarbete förväntas dock endast ske undantagsvis.

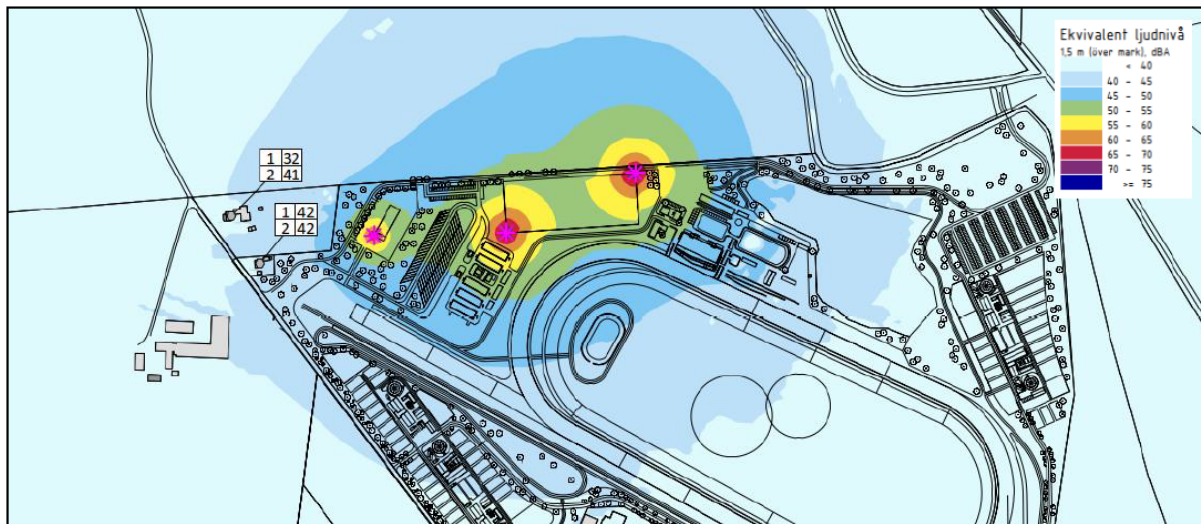
Om både galoppbanan och evenemangsytan är aktiva samtidigt kan 45 dBA överskridas på begränsade delar av fyra närliggande fastigheter (Tjustorp 12:13, 12:28, 12:37 samt Skabersjö 26:105). Överskridandena sker främst i ytterkanter av tomtarna och inte på sannolika uteplatslägen. Vid normal verksamhet, där endast en av ytorna används åt gången, innehålls riktvärdet vid samtliga uteplatser. Se karta nedan.



Ekvivalent ljudutbredning då både galoppbana och evenemangsyta används samtidigt, ett "värsta fall", som sannolikt aldrig kommer att inträffa. Bullernivåerna kan ändå innehållas för bostäderna.



Ekvivalent ljudutbredning från galoppbana och högtrycksvätt under dag/kväll. Värderna vid bostäder avser högsta ekvivalent ljudnivå per byggnad.



Ekvivalent ljudutbredning från evenemangsyta och högttryckstvätt under dag/kväll. Värderna vid bostäder avser högsta ekvivalent ljudnivå per byggnad.

Verksamheten omfattar tävlingsdagar för galopp, hoppning och dressyr samt ett begränsat antal övriga evenemang. Enligt miljöbalken ska även händelsernas varaktighet och återkommande beaktas. Kortvariga eller sporadiska händelser bedöms typiskt som ringa störning, medan återkommande kvällshändelser flera dagar i följd kan ge ökad störningsrisk.

Verksamhetsbulerutredningen bedömer att verksamhetens omfattning och tidsutbredning inte förväntas ge upphov till återkommande störningar av sådan varaktighet att de betraktas som olägenhet.

Översvämning

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska utformas så att belastningen på nedströms system inte ökar. För regn upp till ett 10-årsregn begränsas utflödet från området till 0,9 l/s per hektar. För större regn, upp till ett 100-årsregn, ska dagvattenhanteringen följa icke försämringsprincipen, vilket innebär att flödena från området inte får överstiga dagens nivåer och inte orsaka ökade översvämningssrisker nedströms. Skyfall kan enligt beräkningar med översiktlig framtida höjdsättning framgångsrikt leda till innerplanen på galoppbanan. Planens genomförande förvärrar inte situationen upp- eller nedströms. För länsstyrelsens översiktliga svämplansanalys av aktuellt område se karta under avsnitt Dikningsföretag.

Luktstörningar och allergener

Hästhållning kan ge upphov till vissa störningar i omgivningen, främst i form av allergener, lukt och flugor. Enligt Miljöbalkens försiktighetsprincip ska verksamheter som kan orsaka olägenheter vidta nödvändiga åtgärder för att förebygga eller begränsa påverkan på människors hälsa och miljö. I enlighet med aktuell forskning och vägledningar bedöms dessa störningar kunna hanteras genom lämplig lokalisering samt genom tekniska och organisatoriska åtgärder.

Allergener

Forskning visar att halter av hästallergen är höga nära stall och hagar men att nivåerna avtar snabbt med avstånd. Efter cirka 50–100 meter är halterna mycket låga eller inte längre mätbara, även om små spår kan förekomma på längre avstånd vid ogynnsamma vindförhållanden. Vegetation, naturliga höjdskillnader och andra fysiska barriärer fungerar dessutom effektivt för att reducera spridningen. Det finns inga lagstadgade skyddsavstånd, och såväl praxis som vägledningar betonar att bedömningen ska göras utifrån lokala förhållanden. Vid den aktuella

planeringen skapas buffertar i form av avstånd, terräng och vegetationsridåer som sammantaget bedöms hålla exponeringen för allergener på en mycket låg nivå och under gällande praxis.

Lukt

Luktstörningar från gödsel och stallmiljö kan förekomma, men påverkan beror på hanteringen av gödsel och hur verksamheten organiseras. I planeringen beaktas att gödsel ska förvaras täckt och hanteras så att lagringstider och spridningsrisk minimeras. Regelbunden borttransport och skötsel av hagar bedöms effektivt begränsa luktpåverkan. Luktstörningar reduceras dessutom av avståndet mellan stallområden och bostäder samt av befintlig och planerad vegetation.

Flugor

Flugor dras till gödsel och kan upplevas störande under varma perioder. Genom kontinuerlig rengöring av stall och hagar, täckt förvaring av gödsel och frekvent borttransport minskar förutsättningarna för flugförekomst avsevärt. Därmed begränsas även risken för spridning till närliggande bebyggelse.

Samlad bedömning

Med hänsyn till avstånd, terräng, befintliga och planerade vegetationsbarriärer samt föreslagna rutiner för gödselhantering och skötsel bedöms risken för olägenheter i form av allergener, lukt och flugor vara låg och inte ge upphov till negativ påverkan på människors hälsa. Bedömningen överensstämmer med såväl forskningsläge som rådande praxis i liknande fall. Omgivningen bedöms därmed kunna samexistera med hästhållningen utan att oacceptabla störningar uppstår.

Markmiljö

Tidigare verksamheter (tegelbruk, råsockerlager, småindustrier, avfallshantering, utfyllnad, brand i lagerbyggnad) har påverkat marken i olika grad. Föroreningar över KM förekommer främst i tre avgränsade delområden, medan halter över MKM endast påträffats i ett fåtal punkter.

Området är i stort sett lämpligt för planerad galoppbanläggningen. Området kan användas för hästsport under förutsättning att byggnader endast uppförs på mark där MKM-nivå uppfylls. Ytor utan byggnader kan utnyttjas fullt ut för banor, hagar och träningsytor. (Bedömning av föroreningssituation baserat på resultat från tidigare miljötekniska markundersökningar, Sweco, 2025-12-18)

Risken för påverkan på planerade dammar är liten. Beräkningar visar att både PAH-H och PCB-7 förväntas ge mycket låga halter i grund- och ytvatten.

Kompletterande provtagning av vissa ämnen (till exempel klorerade lösningsmedel, PFAS, dioxiner) är lämplig med hänsyn till verksamhetshistoriken. Men det påverkar inte möjligheten att ta fram denna detaljplan eftersom de osäkra ytorna är små och kan styras genom planbestämmelser. Läs vidare om förutsättningar under avsnitt 6.7.

Samlad bedömning

Det finns inga hinder för att utveckla en galoppbanläggning inom området, under förutsättning att:

- Byggnader endast placeras på mark som uppnår MKM
- Utfyllnadsområden och deponi används för icke-byggnadsburen hästverksamhet
- Vissa kompletterande undersökningar görs i senare skede
- Risk för vattenspridning hanteras via teknisk utformning av dammar

5.5 Natur

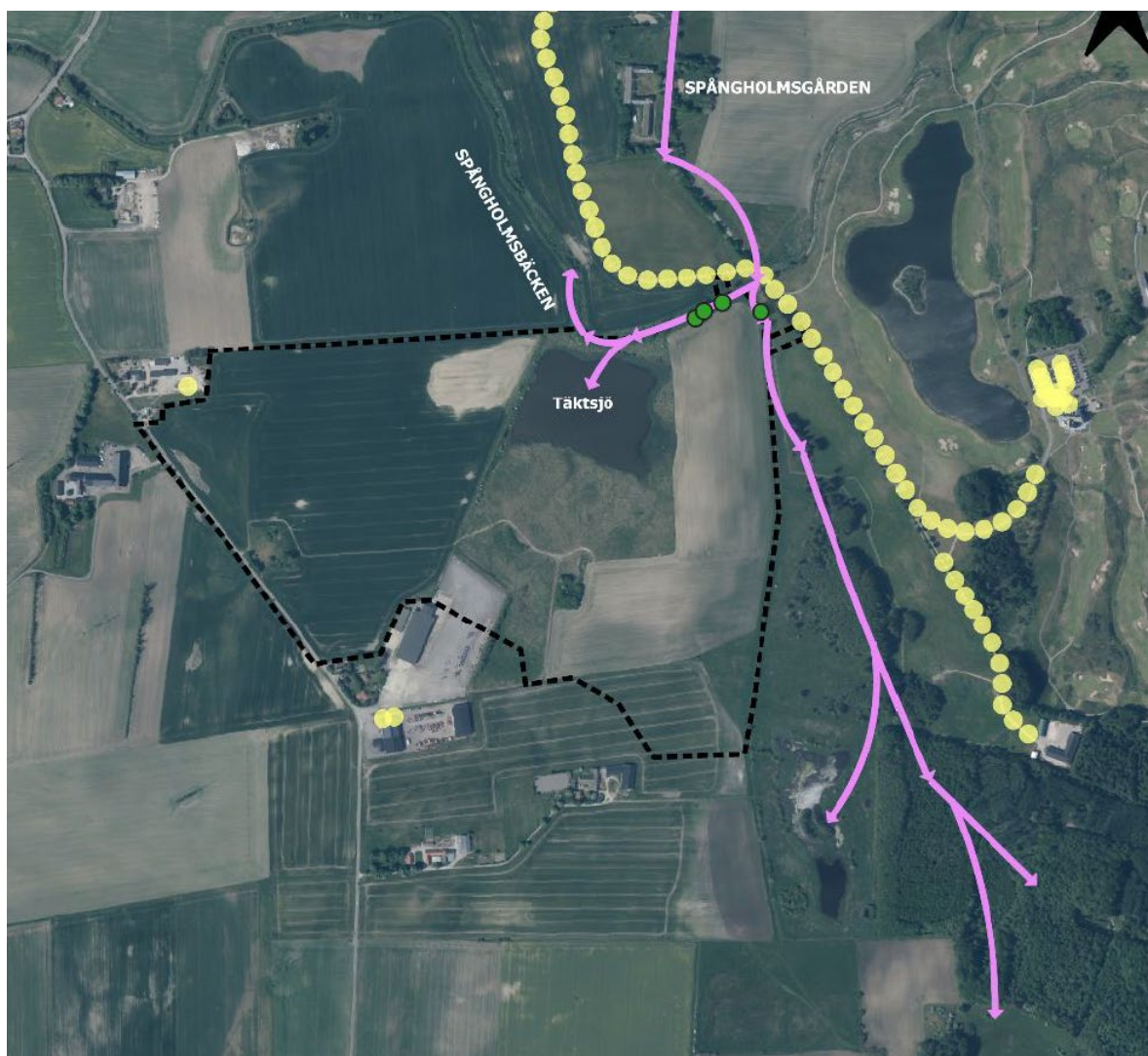
Naturvärdesinventering och artskyddsutredning visar att påverkan på skyddsvärda träd, vassmiljöer och biotopskyddade strukturer är begränsad. De värdefulla trädmiljöerna inom planområdet ges skydd i detaljplanen. Groddjuren ätlig groda och vanlig padda förekommer, men inga arter enligt 4 a § artskyddsförordningen har påträffats och lekvatten för sådana saknas. Fyra träd med håligheter bedöms vara lämpliga viloplatser för fladdermöss och skyddas genom planbestämmelser. Fågellivet bedöms påverkas i begränsad omfattning då större delen av vassmiljöerna bevaras. Allén utanför planområde i sydväst påverkas inte. Marken inom planområdet som ligger närmst allén planläggs som "prickmark". Eventuella maskiner som kan komma att köra på marken kommer att vara lättare än de jordbruksmaskiner som kör där idag då marken är konventionellt odlad jordbruksmark. Det mindre öppna diket är mycket igenvuxet och höll vid inventeringstillfället inget vatten. Diket bedöms inte uppfylla syftet med biotopskyddsbestämmelserna och har därmed ingen särskild betydelse för biologisk mångfald. Sammantaget bedöms naturkonsekvenserna som små negativa, och ingen risk för skada på skyddade arter identifieras vid genomförande av föreslagna försiktighetsåtgärder.

Landskapsbild

De negativa effekterna bedöms som små. Detta då hänsyn vid utformningen av planförslaget har tagits till naturliga avgränsningar samt befintlig karaktär i närområdet. Ny bebyggelse ska förhålla sig till kringliggande landskap, bland annat avseende placering, som gårdsformationer, likt gårdar i omgivande landskap. Utbredningen på detaljplanens aktuella planområde medför att direkt konflikt med riksintresse för kulturmiljövården kan undvikas. De viktiga siktlinjerna och öppna åkerlandskapet i anslutning till Spångholmsgården påverkas i mindre grad.

Artskydd

Den planerade galoppbanläggningen bedöms endast i liten utsträckning påverka groddjuren då deras lekvatten bevaras, men arbeten i och kring Täktsjön måste tidsanpassas (antingen utanför 15 mars–1 november eller påbörjas före 15 mars) för att undvika störningar. Fladdermöss kan påverkas av ökad belysning och minskad mörkerkonnektivitet, men om hålträd bevaras och ljusmiljön anpassas bedöms störningarna kunna minimeras. Belysning som i mindre utsträckning stör fladdermöss bör användas. För fåglar innebär verksamheten främst risk för störningar genom ökad mänsklig aktivitet, särskilt för skyggare arter som rödrom, som kan komma att välja andra häckningslokaler. Samtidigt bevaras de mest betydelsefulla vassområdena och kompletterande skydds- och kompensationsåtgärder bedöms ge tillräckliga förutsättningar för att undvika negativ påverkan på arternas lokala bevarandestatus. Ingen art enligt 4a § förekommer. Röddrom kan påverkas lokalt, men inte dess bevarandestatus.



Kartan visar sannolika fladdermusstråk, lämpliga hålträd utmed Spångholmsbäcken samt befintlig belysning i närområdet (Artskyddsutredningen, Ekoll 2026-01-27)

5.6 Riksintresse

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresse för naturmiljö (Backlandskapet sydväst om Romeleåsen, N87) samt berör riksintresse kulturmiljövård (Görslov-Bara-Torup-Hyby, M116) och riksintresse för rörligt friluftsliv (Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen). MKB:n visar att planförslaget inte påverkar de geovetenskapliga eller kulturhistoriska värdekärnorna på ett sätt som innebär påtaglig skada. Byggnadsvolymnernas skala hålls låg och struktur och gestaltning anpassas för att harmonisera med det skånska jordbrukslandskapet. Planområdet utgör mindre än 0,2 % av riksintressets yta och fragmenterar inte spridningsstråk eller rekreationsområden. Sammantaget bedöms riksintressena påverkas i liten, ej påtaglig omfattning.

Naturvård

Påverkan på riksintresse för naturmiljö enligt 3 kap 6 § MB.

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för naturmiljö, Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87). Enligt upprättad naturvärdesinventering (Ekoll AB 2023. Rev. 2025). De arter som nämns i riksintressebeskrivningen (kronhjort, dovhjort och vissa groddarter, bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Detaljplanens 60 ha motsvarar mindre än 0,18 procent av riksintresseområdets totala yta. Området bedöms även fortsättningsvis vara tillräckligt stort,

sammanhängande och av god kvalitet för att bevara naturvärden och livskraftiga populationer. Planen anses inte orsaka fragmentering eller skapa spridningshinder. Sammantaget bedöms planförslagets påverkan vara mycket begränsad, utan risk för påtaglig skada.

Kulturmiljövård

Påverkan på riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § MB.

Detaljplaneförslaget berör delvis riksintresseområde för kulturmiljövården, Görslöv- Bara-Torup-Hyby (M116). Analyser och fotomontage visar att den visuella påverkan är begränsad. Den nya bebyggelsen är låg, spridd och delvis avskärmad av vegetation och landskapsstrukturer. Byggnadernas utformning, material och placering i gårdskaraktär gör att de anpassas till landskapet och områdets kulturhistoriska karaktär. Viktiga landskaps- och kulturmiljövården samt siktlinjer bevaras. Planen medför små och begränsade negativa konsekvenser för riksintresset, men utan risk för påtaglig skada.



Illustration: Vy från Spångholmsgården mot sydväst. Träden närmst i bild är trädriddån närmst Spångholmsgården. Allén längre bort är den som följer Virängsvägen. Bortom träden skymtar den planerade bebyggelsen inom galoppänläggningen.



Illustration: Vy från Tjustorpsvägen mot nordost. Västra stallområdet. (Båda montagen från Kvalitetsprogrammet, Krook & Tjäder 2026). För fler vyer se kvalitetsprogrammet.

Rörligt friluftsliv

Påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB.

Planområdet berörs av riksintresse för det rörliga friluftslivet, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne (4 kap 2 § MB). Planområdets sydöstra delar ligger i anslutning till riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15 (3 kap 6§ miljöbalken). Riksintresset för friluftsliv ingår helt i riksintresset för rörligt friluftsliv och har samma värdekärnor. Sammantaget bedöms inte en exploatering enligt planområdet påverka det rörliga friluftslivets intressen. Utformningen skapar i stället mervärden, och ökar tillgängligheten till områdets rekreativa värden för allmänheten.



Karta visar kopplingar i området. Notera särskilt att området blir mer tillgängligt, dels genom möjlighet att röra sig mellan Tjustorpsvägen och Spångholmsbäcken, dels genom att en bro över Spångholmsbäcken gör strandskyddszonen tillgänglig. (Karta från Kvalitetsprogrammet, Krook & Tjäder).

Friluftsliv

Påverkan på riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB.

En mindre del av planområdets sydöstra delar gränsar till riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM (3 kap 6 § miljöbalken). Stora delar av planområdet består idag av brukad jordbruksmark, som enligt Naturvårdsverkets riktlinjer inte får beträdas av allmänheten. Därmed är tillgängligheten för rekreation i nuläget mycket begränsad. Den planerade galoppanläggningen kommer att inhägnas med två meter högt staket enligt säkerhetskrav, men publika delar hålls öppna för allmänheten utom vid tävlingar och avgiftsbelagda evenemang. Stallområdena stängs av säkerhetsskäl. Dammen i norr, Spångholmsbäcken samt en planerad bro och nya gångstråk längs området kommer däremot vara tillgängliga året runt. Sammantaget bedöms tillgängligheten för allmänheten öka jämfört med nuläget. Närliggande bokskogen vid Torup, med utpekade ridstigar, cirka två kilometer bort, påverkas inte. Den professionella galoppverksamheten innebär begränsad uteritt, vilket gör att belastningen på ridstigarna inte ökar nämnvärt. De flesta besökare väntas vara åskådare snarare

än friluftsutövare. Trafkbullerutredningar visar små ökningar av bullernivåerna (0 – 1 dBA i vardagen och 0 –2 dBA vid tävlingar). Rekommenderade riktvärden för friluftsområden, 40 dBA, överskrids inte, varken under normal verksamhet eller vid tävlingsdagar. Inte heller verksamhetsbuller bedöms överskrida riktvärdena.

Samma bedömning görs för riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15, som för rörligt friluftsliv, då området helt ingår i riksintresset för rörligt friluftsliv och har samma värdekärnor. Sammantaget bedöms planförslaget medföra obetydliga till små positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv.

Totalförsvar och luftfart

Påverkan på riksintresse för totalförsvar enligt 3 kap 9 § MB.

Byggnadsverk högre än 20 meter kan påverka totalförsvarets och luftfartens intressen. Inom planområdet är det arenabyggnaden som kan komma att få en totalhöjd över 20 meter. Vid samråd med Försvarsmakten har det framkommit att arenabyggnaden kan ha en nockhöjd som uppgår till 20 meter. Dock bör totalhöjden inte överstiga 25 meter.

5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Av 3 kap. 4 § första stycket miljöbalken framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Av andra stycket framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planområdet omfattar cirka 40 hektar aktivt brukad jordbruksmark av klass 7 och 8 enligt Jordbruksverkets klassificering. Marken bedöms vara brukningsvärd enligt 3 kap. 4 § MB

Den planerade galoppanläggningen utgör en nationellt betydelsefull infrastruktur för galoppsporten i Sverige. Regeringen har 2024 tydliggjort behovet av att stärka hästnäringen, som omsätter 32 miljarder kronor årligen och sysselsätter cirka 18 000–20 000 personer. Riksdagen har 2025 ställt sig bakom reformer som visar att staten ska förbättra förutsättningarna för hästsportens nationella infrastruktur (*Reformer för en stärkt hästnäring 2025/26:3142*). Galoppsporten är beroende av tre nationella tävlingsarenor – Stockholm, Göteborg och Skåne – och mer än 40 procent av galopphästarna i professionell träning finns i Skåne. Anläggningen är därmed inte en lokal idrottsanläggning utan en nationell infrastruktur anläggning med betydande ekonomisk, social och regionalpolitisk betydelse.

Galoppanläggningen kräver minst 60–80 hektar sammanhängande mark med särskilda topografiska och funktionella förutsättningar. Sådan mark återfinns i praktiken enbart på jordbruksmark. Inspråktagandet av jordbruksmark bedöms ge obetydliga till små negativa konsekvenser. Läs vidare om lokaliseringsutredningen och om galoppanläggningen i en nationell och regional kontext nedan.

Lokaliseringsutredning

En lokaliseringsutredning har analyserat 17 alternativa platser i Skåne. Inget alternativ är tillfredsställande från allmän synpunkt. Vanliga skäl till bortval är:

- risker eller störningar,
- högre klassad jordbruksmark,
- riksintressen,

- brist på sammanhängande mark,
- närhet till samlad bebyggelse,
- oförenlighet med översiktsplaner,
- ej möjligt att förvärva

Planområdet i Bara har enligt Lokaliseringsutredningen (Projektbyggnaren, 2026-03-01) överlägset bäst samlade förutsättningar och är det enda alternativ som uppfyller verksamhetens funktionella krav. Planen bedöms uppfylla kriterierna i 3 kap 4 § miljöbalken då:

- Brukningsvärd jordbruksmark berörs.
- Verksamheten tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse av nationell betydelse.
- Behovet kan inte tillgodoses på en annan plats som är tillfredsställande ur allmän synpunkt.

Detaljplanen är därmed förenlig med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Detaljplaneförslaget bedöms även följa de intentioner som anges i länsstyrelsens publikation Markhushållning i planeringen Jordbruksmarken i Skåne (2015:27), samt kommunens gällande översiktsplan.

Nationell och regional kontext: Hästnäringens och galoppsportens betydelse

Hästnäringen utgör en betydande del av Sveriges ekonomi och är av stor vikt för landsbygdsutveckling. Den omsätter cirka 32 miljarder kronor per år och sysselsätter 18 000–20 000 personer och har särskild betydelse för kvinnligt företagande och landsbygdsföretagande. Både regeringen och riksdagen har under senare år pekat ut behovet av att stärka den nationella hästnäringen och dess anläggningsstruktur. Riksdagen har även behandlat motionen Reform för en stärkt hästnäring i Sverige (2025/26:3142), som understryker näringens samhällsnytta och behov av fungerande robust infrastruktur för hästsporten.

Det framgår uttryckligen att galoppsportens nationella infrastruktur är beroende av tre regionala huvudnoder:

- Stockholmsområdet
- Göteborgsområdet
- Skåne

Skåne pekas ut som ett strategiskt nödvändigt regionalt nav, eftersom mer än 40 procent av landets professionellt tränade galopphästar finns här, och att Skåne med sitt sydliga läge nära kontinenten kan erbjuda ett mildare klimat, god logistik och utmärkt internationell tillgänglighet både för tävlings- och träningsverksamhet.

Avvecklingen av Jägersro som galoppanläggning, vilket kommer ske i närtid, innebär att behovet av att skapa en ny galoppanläggning i Skåne är ytterst nödvändig för att galoppsporten över huvud taget ska kunna upprätthålla sin nationella struktur, vilket motiverar behovet av ett attraktivt, centralt placerat, samlat och funktionellt galoppområde med nära koppling till storstadsregionen Malmö-Köpenhamn.

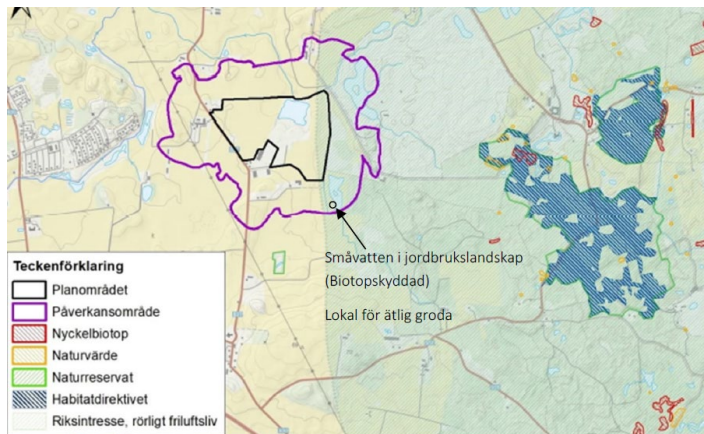
Denna nationella och regionala kontext är inte ett särskilt skäl enligt strandskyddslagstiftningen, men den stärker behovsbilden och förklarar varför just Skåne – och detta specifika planområde i Bara, Svedala kommun – med sina kvaliteter och förutsättningar är funktionellt avgörande för att kunna bevara och utveckla den nationella infrastrukturen för galoppsporten.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

I naturvärdesinventeringen (Ekoll AB, 2023, rev 2025), görs bedömningen att planområdet mestadels hyser områden med lågt naturvärde i form av konventionellt odlad jordbruksmark men har ett antal värdekärnor för biologisk mångfald. De mest värdefulla miljöerna för biologisk mångfald

med naturvärde och nyckelbiotoper. Dessa naturvärden bedöms i stor utsträckning vara grundvattenberoende. Eftersom påverkansområdet för planerad verksamhet är beläget minst 900 meter nedströms naturvärdena bedöms det enligt MKB:n inte medföra någon risk för skada på skyddade områden inom riksintresset "Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne".

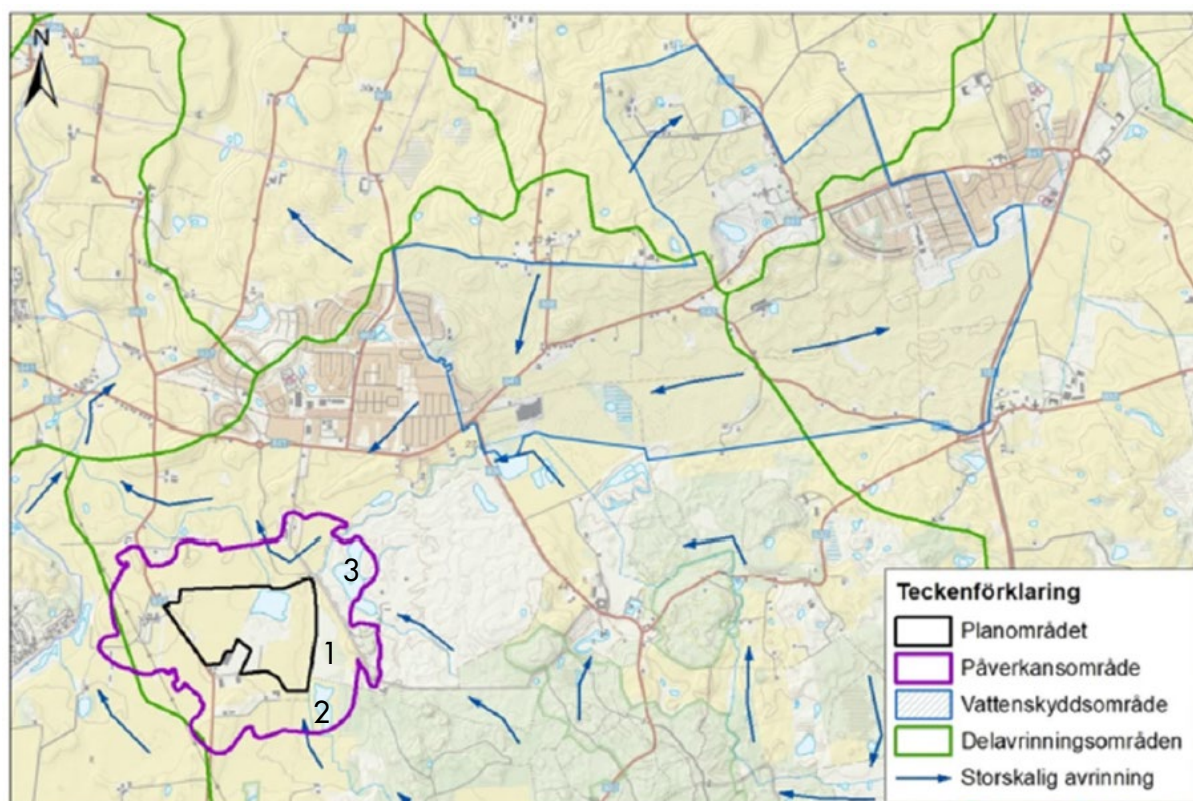
Utanför riksintresset, ca 750 meter söder om planområdet, ligger naturreservatet Norre Wång. Norre Wång utgörs av ett gräsbevuxet område med anlagda dammar och naturliga småvatten. Naturreservatet bildades huvudsakligen för att värna om en population av den ovanliga lökgrödan. Planerad verksamhet bedöms inte medföra risk för skada vid Norre Wång.



Skyddade naturområden i närområdet.

Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområdet för den kommunala grundvattentäkten i Grevie är beläget ca 1 km nordöst om påverkansområdet. Då vattenskyddsområdet är beläget uppströms sökt grundvattenuttag, eller i delavrinningsområden som avvattnas i nordlig eller östlig riktning, så bedöms det inte påverkas kvantitativt eller kvalitativt av planerad verksamhet.



Grevie vattentäkt vattenskyddsområde i förhållande till påverkansområde. 1= Sumpskog, 2= Damm inom Tjusstorp 12:15, 3=Damm inom Värby 61:406.

Grundvattenberoende ekosystem

Sumpskogen sydost om planområdet är beläget inom en jordart med ett tunt lager kärrtorv på glacial lera eller sandig morän. Genomförd beräkning visar att sökt vattenuttag inte förväntas påverka grundvattensituationen i jord vid sumpskogen. Planerade verksamhet bedöms därmed inte medföra risk för negativ påverkan.

Inom påverkansområdet finns även två dammar. Den södra av dessa, på fastigheten 12:15, är belägen i samma kärrtorvsområde som sumpskogen och utanför beräknad påverkan i jord. Planerad verksamhet bedöms därmed inte medföra risk för negativ påverkan på dammen. I direkt anslutning till den södra dammen finns ett småvatten i jordbrukslandskapet, som omfattas av det generella biotopskyddet. Objektet har identifierats som en lokal för ätlig groda. Då inte den intilliggande dammens vattennivåer förändras av grundvattenuttaget, påverkas inte heller det biotopskyddade objektet, och således inte heller lokalen för den ätliga grodan.

Den norra av dammarna är belägen på fastigheten Värby 61:406 och nyttjas om dränerings- samt bevattningsdamm vid golfbanan The National. Enligt beräknad påverkan i jord sker inte grundvattensänkning ytligt i anslutning till dammen, men sökt grundvattenuttag bedöms kunna medföra en sänkning i grundvattentrycknivå under delar av dammen på större jorddjup. En förutsebar trycksänkning i berg och jord indikerar att det finns risk för avsänkning av ytvattennivåer, men detta behöver inte nödvändigtvis ske. Risker är knuten till den vertikala konduktiviteten för jordlagret (genomsläpplighet i vertikalled), jordlagrets mäktighet och nybildningens storlek. Om den vertikala konduktiviteten är låg och tillgången på vatten stor (stor nybildning och tillrinning) kan en trycksänkning utvecklas i djupare delar av jordprofilen utan att detta inverkar på dammen. Trycksänkningens ringa storlek i kombination med den förekommande lerans låga hydrauliska konduktivitet bedöms medföra att trycksänkningen inte påverkar ytvattnet vid dammen.

Sättningskänsliga jordarter

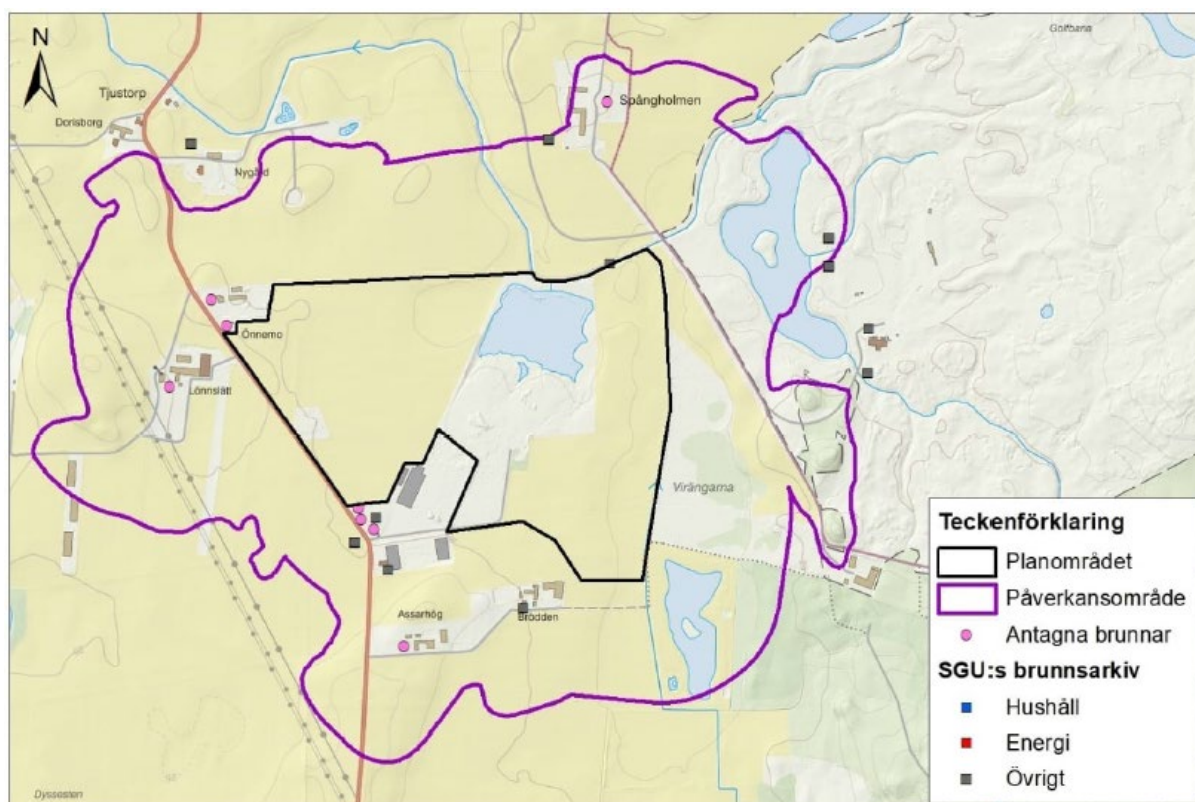
Inom påverkansområdet förekommer sättningskänsliga jordarter, vilka främst utgörs av glacial lera, lerig morän och i viss mån kärrtorv. Vid trycksänkning under lera kan detta ge upphov till att lera komprimeras och sättningar uppstår. Sättningskänsliga objekt är bland annat vägar, byggnader och täckdikning med bristfällig grundläggning. Byggnader på glacial lera förekommer inom påverkansområdet. Dessa är belägna på fastigheterna Tjustorp 12:43, Skabersjö 26:105, Tjustorp 12:15 och Värby 61:528. På grund av lerans låga hydrauliska konduktivitet beräknas trycksänkningen i underliggande jordlager inte medföra någon påverkan på ytligt grundvatten. Det är därmed inte troligt att några sättningar sker vid dessa byggnader på grund av sökt grundvattenuttag.

Inom påverkansområdet förekommer byggnad vid fastighet Skabersjö 26:30, på lerig morän. Lerig morän är en mindre sättningskänslig jordart jämfört med lera. Då beräknad avsänkning, både ytligt och djupare varierar mellan 0,1 och 0,2 meter vid denna fastighet bedöms det inte troligt att några sättningar sker vid byggnaderna på grund av sökt vattenuttag.

Inom påverkansområdet finns två vägar, Tjustorpsvägen och Virängsvägen. Båda är delvis belägna inom område med glacial lera. Beräknad trycksänkning vid glacial lera i anslutning till vägarna varierar mellan 0,1 och 0,3 meter för djupare grundvatten i jord, och bedöms inte medföra någon påverkan på ytligt grundvatten. Påverkan av transporter och det normala underhållet på vägarna bedöms överstiga eventuella sättningar och det är därmed inte troligt att några sättningar sker vid dessa vägar på grund av sökt grundvattenuttag.

Brunnar

Det finns, enligt SGU:s brunnsarkiv, sju grävda eller borrhade brunnar inom påverkansområdet. Med antagandet att bebyggda fastigheter kan ha en egen grävd eller borrhad vattenbrunn finns ytterligare åtta möjliga brunnar inom påverkansområdet. Se karta nedan.



Brunnar inom influensområdet

Grundvattensänkningen vid omkringliggande brunnar bedöms kunna uppgå till som mest 1 meter, beroende på var uttagsbrunn placeras. För bedömning avseende möjlig påverkan på brunnar rekommenderas att en brunnsinventering genomförs.

Miljöpåverkan

Påverkansområdet bedöms sträcka sig upp till 600 meter från planområdet. Potentiella motstående intressen inom påverkansområdet som skulle kunna skadas av den beräknade grundvattensänkningen har identifierats. Bedömd vattenbalans visar att nyttjandegraden inom lokalt tillrinningsområde under normalår uppgår till cirka 8 % av grundvattenbildningen i berg. Det planerade grundvattenuttaget ryms därmed i nybildningen. Utredningen som är en förstudie av möjlig hydrogeologisk påverkan vid sökt grundvattenuttag. Placeringen av uttagsbrunnar har antagits ligga i planområdets yttre gränser för en så kallad konservativ bedömning (värsta fallet). Det innebär att redovisat påverkansområde är större än förväntat påverkansområde då uttagsbrunnar anlagts och grundvattenuttag sker vid anläggningen. Potentiell påverkan på skyddade naturområden, vattenskyddsområde, grundvattenberoende ekosystem och sättningskänsliga jordarter undersökts och inte bedömts medföra risk för skada. Bedömning kring möjlig påverkan på brunnar omkringliggande brunnar och potentiellt förorenade områden har med utredningen inte kunnat avskrivas. Det rekommenderas att nya beräkningar görs då ett mer begränsat brunnsområde pekats ut och mer information om schaktning och markanvändning tillkommit. Grundvattenuttaget bedöms ge obetydliga till små negativa konsekvenser.

5.8 Sociala konsekvenser

Planen innebär inte etablering av bostäder utan en verksamhetsinriktad anläggning. Tillgängligheten till området förbättras genom gång- och cykelförbindelser och stärker upplevelsevärdet av

närliggande rekreationsmiljöer, inklusive golfbanan och Bokskogen. Publika delar blir tillgängliga vid evenemang, vilket ökar det sociala utbudet i Bara. Risker kopplade till trafik vid stora evenemang hanteras genom tillfälliga parkeringsytor inom området och kollektivtrafiksamverkan. Sammantaget bedöms de sociala konsekvenserna som neutrala till små positiva.

Tillgänglighet

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.

5.9 Trafik

Trafikpåverkan varierar kraftigt mellan vardag och evenemang. Vardaglig trafik bedöms ge små konsekvenser och kapacitetskraven klaras. Vid större tävlingar ökar trafiken markant och risk för köer uppstår, särskilt vid Derby. Åtgärder som evenemangsbussar, tillfälliga parkeringsytor och trafikdirigering krävs för att undvika betydande påverkan. Bullernivåerna från trafik ökar marginellt (0–2 dBA) och ligger under riktvärden. Sammantaget bedöms konsekvenserna som små till måttliga, men hanterbara med föreslagna åtgärder.

Motortrafik

Trafikflödet kommer att variera. Den alstrade trafiken från evenemangen och restaurangen vid galoppbanan beräknas till cirka 83 000 fordonsrörelser per år, vilket motsvarar en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 230 fordon per dygn, vilket kan likställas med en vardagssituation.

Trafikalstring

Galoppbanan beräknas alstra cirka 230 fordonsrörelser per dygn via Virängsvägen och 95 fordon per dygn via Tjustorpsvägen (väg 837) vid vardagssituation utan evenemang. Vid stora evenemang, som Svenskt Derby, kan trafiken öka till cirka 2 700 fordonsrörelser på Virängsvägen och 170 på Tjustorpsvägen samma dag.

Restaurangverksamheten bidrar med över 40 % av den totala trafiken, och cykelandelen beräknas vara låg (cirka 2,5 %).

Parkering

Totalt planeras 350 fasta parkeringsplatser för besökare samt 50 platser för personal. Vid stora evenemang finns utrymme för 750–850 tillfälliga platser, vilket ger totalt 1 100–1 200 platser. Vid Derby kan ett underskott på 135–235 platser uppstå, vilket kan lösas genom extra tillfälliga ytor eller samutnyttjande av parkeringar vid resortanläggningen och golfbanan.

Kapacitetsberäkningar

I vardagssituationer år 2045 klarar korsningarna kapacitetskraven med god marginal; den högsta beräknade belastningsgraden är 0,73 vid cirkulationsplatsen vid Virängsvägen (målvärde $\leq 0,8$). Vid större evenemang kan dock tillfälliga köer uppstå, särskilt vid Svenskt Derby, då belastningsgraden kan nå 1,32–1,44. För att avlasta Virängsvägen rekommenderas delvis omledning via Tjustorpsvägen, men detta kan skapa tryck på Malmövägen och eventuellt leda till att trafik söker alternativa vägar via Skabersjöby.

Trafiksäkerhet

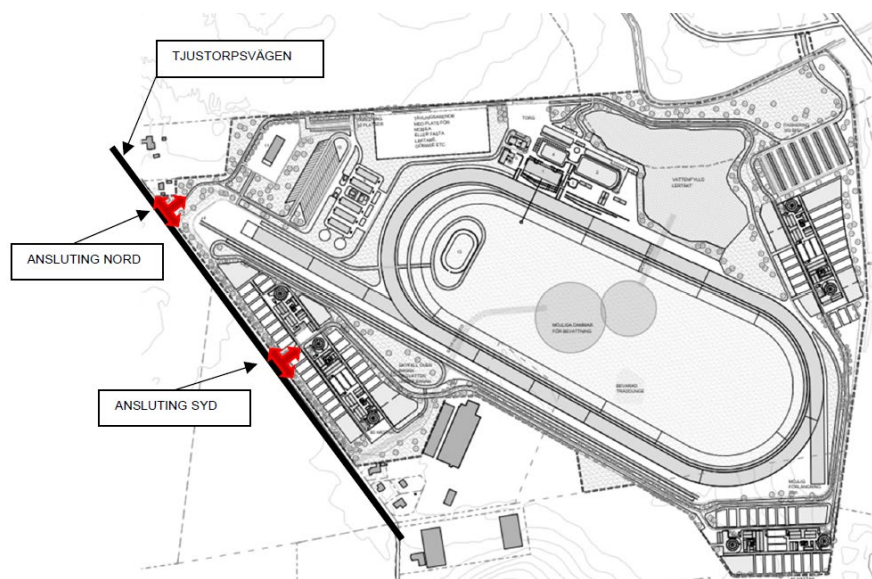
Tjustorpsvägen är relativt smal, cirka 5,20 meter bred på stor del av sträckan. På vissa avsnitt nära Spångholmsbäcken och nära Malmövägen är vägen bredare, cirka 6,5–6,6 meter vilket tillåter

möte mellan två tunga fordon. Det finns inga mötesfickor utmed vägen. Trafikmängden är dock låg, med 410 fordon/dygn enligt mätning 2014, med en andel av 26 tunga fordon. Trafiktoppar för tunga fordon är låg. Under den mest belastade timmen år 2045 beräknas 0,3-0,5 tunga fordon per 3-minutersperiod, vilket motsvarar ett möte var 6-10:e minut. Vid hopptävlingar (värsta fallet) kan det tillfälligt vara upp till två tunga fordon per 3-minutersintervall. Trots att vägen är smal bedöms risken för möte mellan två tunga fordon som litet på grund av låga trafikflöden. Det finns flera informella mötesmöjligheter. VGU kräver mötesplatser om vägen har bredd <5,0 meter. Vägen är inte smalare än 5,20 meter på någon del.



Platser utmed Tjustorpsvägen med möjlighet för två tunga fordon att mötas, samt sträckor med bredd >5,5 meter (Trafikutredningen, Tyréns, 2026-02-12)

Enligt Trafikverkets regelverk (VGU) ska anslutningar till Tjustorpsvägen följa krav för god sikt, vilket är fri sikt 165 meter åt båda hållen, mätt från en punkt 5 meter in från anslutningen. Norr om den föreslagna norra infartsvägen ligger ett par bostadsfastigheter med träd, men utanför sikttriangeln och begränsar därför inte sikten. I övrigt är det fri sikt både vid den norra och den södra utfarten. Eventuell nyplantering av träd ska förhålla sig till kraven om fri sikt och anpassas till detta.



Planerade in- och utfarter (Trafikutredning, Tyréns, 2026-02-12).

Manövrering av tunga fordon kan behöva använda motsatt körfält vid sväng. Detta bedöms acceptabelt på grund av låga trafikflöden och god sikt. Ytterligare framtida breddning av utfarterna är möjlig, men med planerad verksamhet inte nödvändig i ett första skede då längre lastbilar med släp inte förväntas köra till galoppanläggningen.



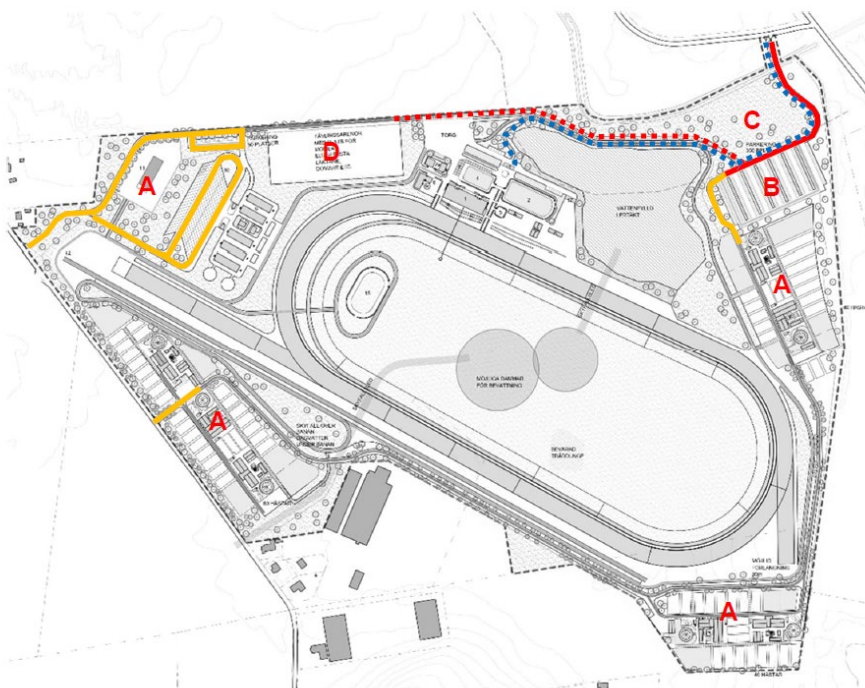
Siktförhållanden har undersökts för att säkra god trafiksäkerhet. Möjlig framtida breddning av utfart visas med rosa färg. (Trafikutredningen, Tyréns, 2026-02-12)

Förbättringar i korsningen mellan Tjustorpsvägen och Malmövägen föreslås i en av Trafikverket initierad ÅVS¹, bland annat med vänstersvängfält. Denna ÅVS har tagits fram oberoende av detta planarbete. Vid stora evenemang föreslås evenemangsbussar för att minska biltrafiken och därmed trafiksäkerhetsriskerna.

Gång- och cykeltrafik

Konsekvenser för gång och cykeltrafik.

Virängsvägen och Tjustorpsvägen är idag smala landsvägar utan separata gång- och cykelbanor, vilket kan skapa risker för oskyddade trafikanter. Gång- och cykeltrafik föreslås i första hand ledas via Spångholmsallén. På sikt kan Virängsvägen byggas om, i samband med utbyggnad av bostadsområdet Bara Söder, och då eventuellt få en separat gång- och cykelbana. En planskild korsning med Malmövägen är sen tidigare planerad för fotgängare och cyklister i anslutning till Spångholmsallén.



Principer för angoring till galoppbanläggningen. Gula streck = tung trafik, röda streck = biltrafik, blå streck = gång- och cykel.

5.10 Mellankommunala frågor

Etableringen bidrar till regional utveckling av höstsporten och skapar synergier med angränsande kommuner och regionala aktörer såsom The National, Torup och Skånetrafiken. Området stärker Skånes attraktionskraft inom rekreation och turism och bedöms inte innebära negativ påverkan på omgivande kommuners markanvändning. Kollektivtrafikfrågor kräver fortsatt dialog med Region Skåne. Konsekvenserna bedöms som små till positiva.

¹ Åtgärdsvalsstudie

Nätverket MalmöLundregionen

Svedala kommun ingår i nätverket MalmöLundregionen tillsammans med Malmö, Lund, Staffanstorp, Trelleborg, Vellinge, Lomma, Kävlinge, Eslöv och Burlövs kommun. Nätverket är ett samarbetsforum för strategiskt betydelsefulla utvecklingsfrågor. Nätverket arbetar med att stärka de regionala aspekterna kring fysisk planering. Främst är det följande mellankommunala frågor som kan komma att påverkas av etableringen av en galoppanläggning i Bara:

Riksintressen för rörligt friluftsliv och naturvård

Området som till stor del består av traditionellt brukad jordbruksmark och inte är tillgängligt för allmänheten, kan få en ökad tillgänglighet vilket är positivt för det rörliga friluftslivet. Naturvärden i området ska värnas och skyddas så långt möjligt. Naturvärden som påverkas kan kompenseras med öppen dagvattenhantering, plantering av träd och buskar, alléer, erbjuda död ved för ökad biologisk mångfald, vegetationsklädda tak, åtgärder som gynnar pollinatörer, stor andel genomsläpplig mark inklusive på parkeringar.

Cykelvägar, rekreationsområden och ridleder som binder samman kommunerna

Galoppanläggningen blir en målpunkt som kan attrahera många besökare. Konsekvenser för befintliga cykelleder, till exempel Utflyktsstigen mellan Malmö och Torup, kan bli att behov uppstår att utveckla dessa med nya kopplingar och skyltning. Utbudet av ridstigar behöver utvecklas. Ridstigar har tidigare planerats, bland annat i detaljplan B22, men inte genomförts.

Vattenfrågor / Sege å

Planområdet ligger inom Sege ås avrinningsområde. Med föreslagen öppen dagvattenhantering och rening av dagvatten kan vattenkvaliteten höjas i Spångholmsbäcken och Sege å, samt i förlängningen Lommabukten.

Turism

Galoppanläggningen förväntas att tillsammans med befintlig golfbana och planerad resort vid Spångholmsgården kunna bli ett kluster av anläggningar som lockar besökare från hela regionen.

Frågor som särskilt kan påverka Malmö stads intressen

Utbyggnadsområden i Bara kan komma att påverka Malmö stads intressen för rekreation och tillgänglighet till naturområdena kring Torup som ägs av Malmö stad. Väg 841, Malmövägen (Malmö-Bara-Klågerup), kommer att mata trafiken till området. En viss ökning av trafik förväntas efter genomförandet. Tillfälliga trafiktappar väntas i samband med tävlingar och evenemang. Tidigare planerade men inte genomförda ridstigar kan om de anläggs ytterligare öka nyttjandet av Torupsområdet, men endast sporadiskt eftersom ritter utanför galoppanläggningen är sällsynta.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunal

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt, med undantag för den del inom fastigheten 61:403 där detaljplan B22 gäller (infart mellan Virängsvägen och Spångholmsbäcken). Genomförandetiden för detaljplan B22 gick ut år 2006. Planförslaget ersätter denna del av gällande detaljplan.

Planprogram

Det finns inget planprogram framtaget där det aktuella området ingår. För angränsande område, norr om aktuellt område har ett planprogram tagits fram för "Bara Söder", vilket omfattar förslag på utbyggnad av 900 bostäder, kommunal service i form av skola och förskola, samt en hotell- och konferensanläggning med spa vid Spångholmsgården. Uppdrag för framtagande av en detaljplan för Spångholmsgården gavs av kommunstyrelsen 2019-09-30.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen besöksnäring/fritid med preciseringen galoppanläggning i översiktsplan för Svedala 2018 med undantag för cirka 4 ha inom fastigheten Tjustorp 12:15 och ytterligare 700 m² inom Värby 61:406. Planområdet är totalt cirka 60 ha.

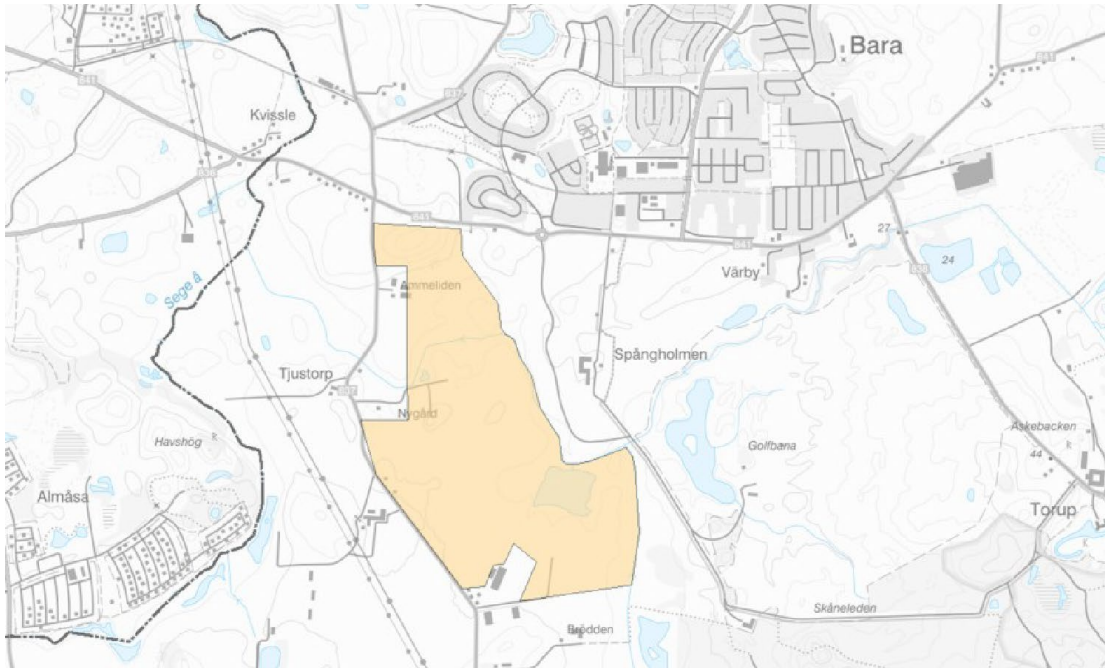
Förslaget överensstämmer i huvudsak med länsstyrelsens samrådsyttrande, men preciseringen "galoppanläggning" har länsstyrelsen inte yttrat sig över i översiktsplanen. Se vidare avsnitt 2.1.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018 innehåller följande skrivningar:

"Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa vad de redovisade områdena för Besöksnäring/fritid söder om Bara i praktiken innebär, och kan därför inte heller i detta avseende fullt ut bedöma vilka konsekvenser som planförslaget kan komma att medföra"

"Länsstyrelsen kan konstatera att områden för besöksnäring/fritid redovisas dels väster om riksintresse för kulturmiljövård söder om Bara och dels i anslutning till Torups slott. Länsstyrelsen kan inte finna någon närmare redovisning av tänkt utveckling i dessa områden, men vill understryka att utveckling inom det område som gränsar till Torup sker inom en av riksintressets värdekärnor och i en mycket känslig miljö nära slottet. Möjligheten till utveckling inom detta område begränsas starkt av den hänsyn som kulturmiljön kan komma att kräva."

Området nära Torup slott var en alternativ lokalisering av galoppanläggningen, men togs bort från översiktsplanen innan antagandet av översiktsplanen. Det kvarvarande området för den planerade galoppanläggningen tar i anspråk den södra delen av området för besöksnäring och fritid som pekats ut i översiktsplan 2018.



Området som i översiktsplan för Svedala 2018 (laga kraft 11 mars 2020) är utpekad för besöksnäring/fritid.

Ny översiktsplan

En ny översiktsplan är under framtagande. Ett samrådsförslag har varit tillgängligt för synpunkter under perioden 2025-10-15 – 2026-01-31. Läs mer under avsnitt 2.1.

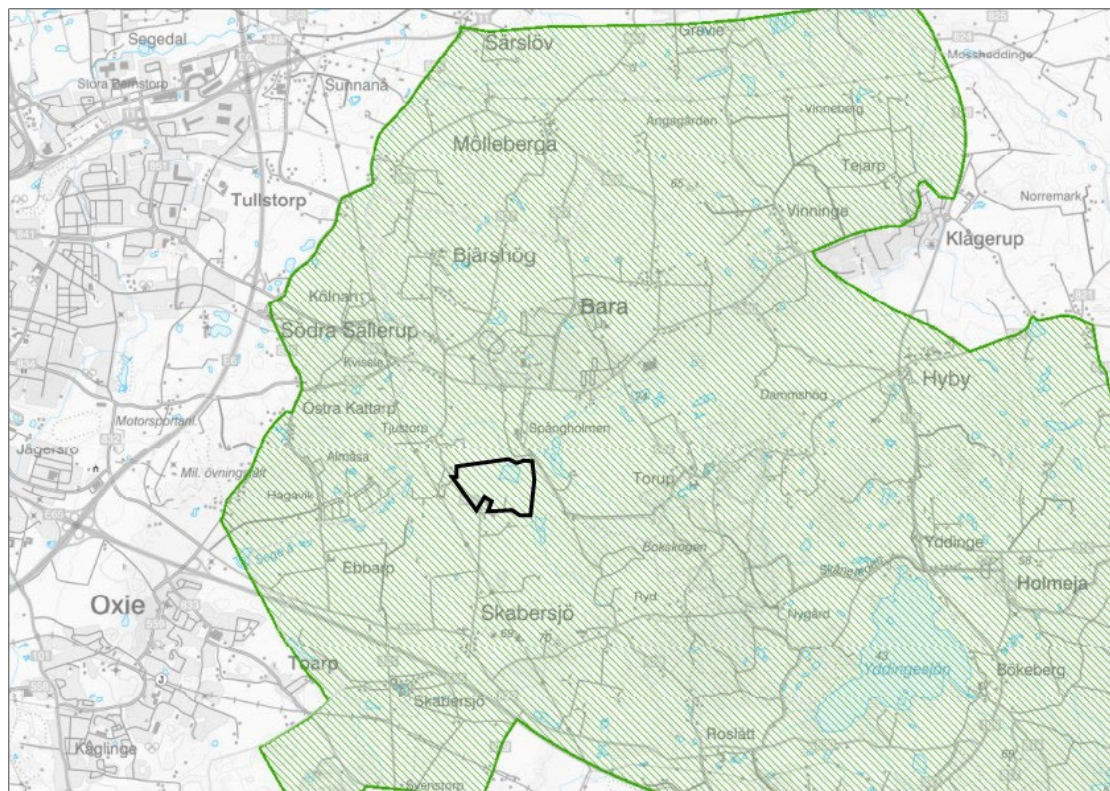
6.2 Riksintressen

Naturvård

Planområdet berörs i sin helhet av riksintresse för naturvården enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Det är Naturvårdsverket som pekar ut riksintressen för naturvård. Det aktuella området "Backlandskapet söder om Romeleåsen" (N87) sträcker sig över flera kommuner i sydvästra Skåne. Riksintressets värdeomdöme lyder:

”Sedimentära bergarter, skålla, moränbacklandskap, kvartär stratigrafi². Hyby backar, Härkeberga och Börringesjön är tre representativa odlingslandskap i backlandskap. Naturbetesmarker som utgörs av buskrik utmark, annan öppen utmark, öppen hagmark, björkhage och annan träd- och buskbärande hage förekommer vid Dörröds fälad, Risen, Härkeberga, Gödelövs fälad och Hyby backar. Här återfinns delvis artoch individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som backtimjan och backnejlika. Sänkta, grunda och näringsrika sjöar av limnologiskt intresse. Skogsgårds ängar utgör ett värdefullt topogent kärr med höga botaniska och ornitologiska värden. Fjällfota ljung är ett högt värderat myrkomplex i form av fuktäng, topogena kärr och ett soligent kärr. Hunneröds mosse är en våtmark med fuktäng, topogena kärr och sumpskog. Värdefullt våtmarkskomplex med en högt värderad sumpskog vid Svaneholmssjön.”

² Lärar om geologiska eller arkeologiska lagerföljder (strata) och deras inbördes ordning.



Riksintresset för naturvård. Planområdet markerat med svart linje.

Beskrivning

Naturvårdsverkets registerblad (N87) beskriver områdets huvuddrag enligt följande:

"Moränbacklandskapet sydväst om Romeleåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödstopografi i landet. Backlandskapet är beläget över den s k Alnarpssänkan, en förkastningsdal i berggrunden, orienterad nordväst/sydöstlig riktning. Förkastningsdalen uppvisar avlagringar med en komplex kvartär stratigrafi³ från bland andra äldre istider. Vid Stenberget på Romeleåsen finns Sveriges mest intressanta lokal med sediment från tidigare istid och värmeperiod. I det säregt småkuperade landskapet finns platåleror, som är unika för landet, och tappningsdalar från små isdämda sjöar. Torvhålor och småsjöar är spår efter kvardröjande dödisrester. Backlandskapets geologiska bildningshistoria är en av de mest komplicerade i landet och är endast delvis känd. Gränsen mellan baltisk morän och nordostmorän påträffas i området.

I området finns rika typer av lövskog, torr- och fuktängar, rik- och fattigkärr. Omväxlande expositionsförhållanden ger upphov till stor vegetationsvariation. Sydligaste förekomsten av flera fattigmarksväxter. Landskap av mellaneuropeisk typ. Mycket rik fauna. Viltrikt område, med bland annat kronhjort och dovhjort. Rik häckfågelfauna, bland annat glada, svarttärna, grågås, kungsörn, pungmes och sommargylling. Huvudsakligt utbredningsområde i landet för ätlig groda. Lövgroda förekommer i området. Sjöarna i östra delen är limnologiskt intressanta.

De representativa odlingslandskapen, Hyby backar, Härkeberga och Börringesjön, är exempel på odlingskontinuitet, småskalighet och bebyggelsekontinuitet i backlandskap. Naturbetesmarkerna

som utgörs av buskrik utmark, annan öppen utmark, öppen hagmark, björkhage och annan träd- och buskbärande hage förekommer vid Dörröds fälad, Risen, Häckeberga, Gödelövs fälad och Hyby backar. Några vegetationstyper i dessa lokaler är fårsvingeltorräng, rödvenhed, rödvenäng och tuvtäteläng. De art- och individrika växtsamhällena hyser arter som backsippa, backnejlika, backtimjan, backsmultron, knägräs, darrgräs, Sankt Pers nycklar och kattfot.

Fjällfotaljung är en av de få myrmarker i södra Skåne som inte påverkats av täktverksamhet. Dess nuvarande och historiska utveckling är växtekologiskt och geovetenskapligt intressant. Kring Svaneholmssjön ligger ett värdefullt våtmarkskomplex med en högt värderad sumpskog. Ett litet topogent kärr ligger intill. Vid Sallerup-Kvarnby finns kalkbrott i istransporterade flak (skållor) av berggrunden (övre krita).

Hästhagen utgöres av en skogklädd, cirka 25 m hög rygg i nordväst-sydöstlig riktning. Ytan består av s k platålera medan sluttningsszonerna oftast består av grövre sediment. På grund av det stora lerinslaget har en jordmånstyp av god näringsstatus och med rik vegetation utvecklats i området. Sluttningsszonerna översilas i allmänhet av vatten som tillsammans med den bördiga jordmånen ger området goda växtförhållanden. Området domineras av en från botanisk synpunkt värdefull ängsbokskog. Träden är övervägande av hög ålder (80- 130 år) och med höga, raka stammar. Allmänt förekommande är också gamla vidkroniga träd av s.k. hagmarkstyp. Inom sluttningsszonerna förekommer även inslag av andra ädla lövträd såsom alm, avenbok, ek och ask. En del mindre alkärr påträffas på de fuktigaste markerna.

Skogsgårds ängar utgör ett värdefullt topogent kärr och bildar en värdefull mosaik med ädellövskog. Fjällfota ljunger är ett högt värderat myrkomplex i form av fuktäng, topogena kärr och ett soligent kärr. Hunneröds mosse är en våtmark med fuktäng, topogena kärr och sumpskog.

Förutsättningar för bevarande:

Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker. Områdets värden kan påverkas negativt av: minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, skogsplantering av jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning av gifter eller gödselmedel, bebyggelse, nydikning, täkt, luftledning, vägdragning. Bevarandet av våtmarkernas värde kräver att områdets hydrologi skyddas mot dränering, vattenreglering, dämning och torvtäkt. Avverkning av sumpskogar, skogar på fastmarksholmar och i kantzoner kan skada naturvärdena."

Ställningstagande och hänsyn

Enligt översiktsplan 2018 ska ny bebyggelse och nya anläggningar lokaliseras och utformas med stor hänsyn till naturmiljövärden. Planeringsinriktningen är att värden för naturmiljön ska bevaras, skyddas och utvecklas. Vid utbyggnad ska naturupplevelsen vägas in, som bland annat tystnad, estetiska kvaliteter och ekosystemtjänster. Kompensationsåtgärder ska utföras vid förlust av naturvärden och ekosystemtjänster.

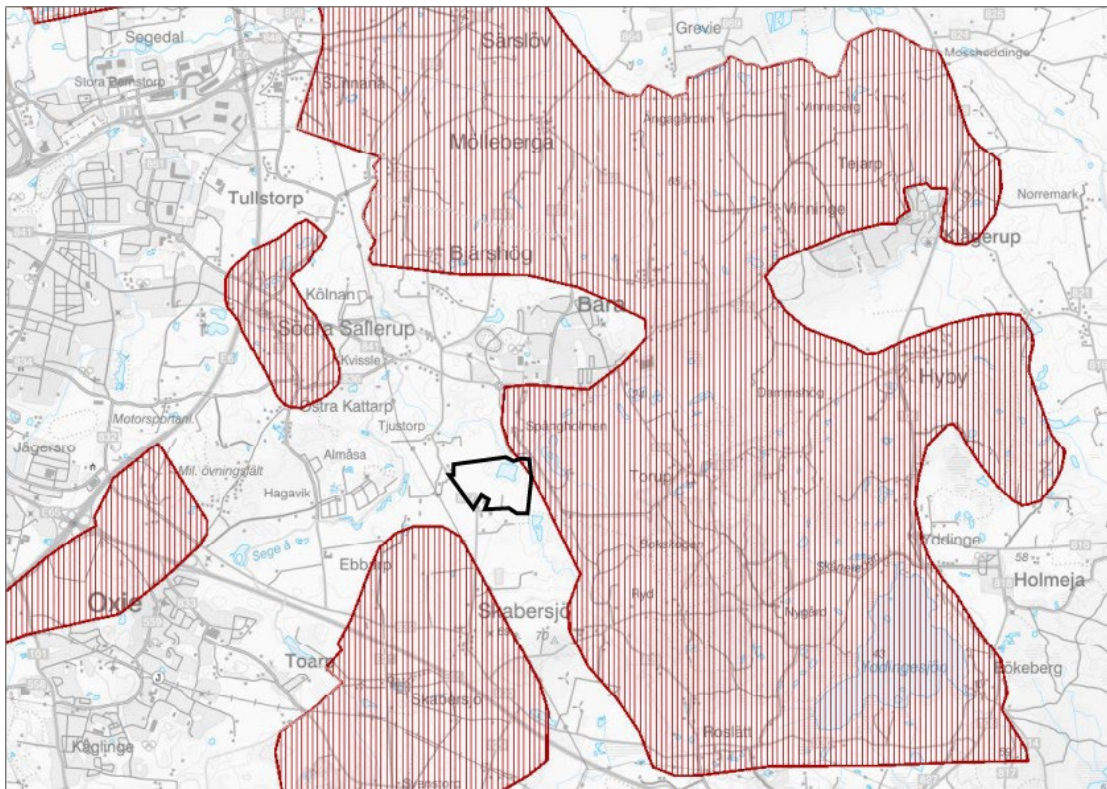
Friluftsliv

Naturvårdsverkets beslutade i oktober 2017 om att Torupsområdet är ett riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Torupsområdet ligger strax öster om planområdet. Torupsområdet är av mycket stor betydelse för rekreation och friluftsliv och har ett stort antal besökare. Utmärkande för området är bokskogarna med lång kontinuitet, men värdefulla sumpskogar och ekmiljöer förekommer också. Här finns en intressant svamp- och lavflora och en exklusiv fauna av vedlevande insekter. Trots det intensiva friluftslivet är djurlivet rikt och det är möjligt att se eller höra groddjur,

fladdermöss, dovhjort, rådjur och många olika fågelarter. Godsmiljön kring Torups slott har mycket höga kulturhistoriska värden. Området är lättillgängligt med bil, men har begränsad tillgänglighet med kollektivtrafik. Det finns potential att utöka tillgängligheten till områdets besöksmål genom exempelvis bättre möjligheter att ta sig till området med kollektivtrafik. Se vidare stycke om rörligt friluftsliv nedan.

Kulturmiljövård

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Det är Riksantikvarieämbetet som pekar ut riksintressen för kulturmiljövård. Det aktuella området "Görslöv-Bara-Torup-Hyby" (M116) sträcker sig över flera kommuner i sydvästra Skåne.



Riksintresset för kulturmiljövård som berör planområdet. Planområdet markerat med svart linje.

Rikssintressets värdeomdöme lyder:

Odlingslandskap med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet och hur det präglats av storgodsens förvaltning från medeltiden in på 1900-talet. (Slottslandskap, fornlämningsmiljö, kyrkomiljö, bymiljö)

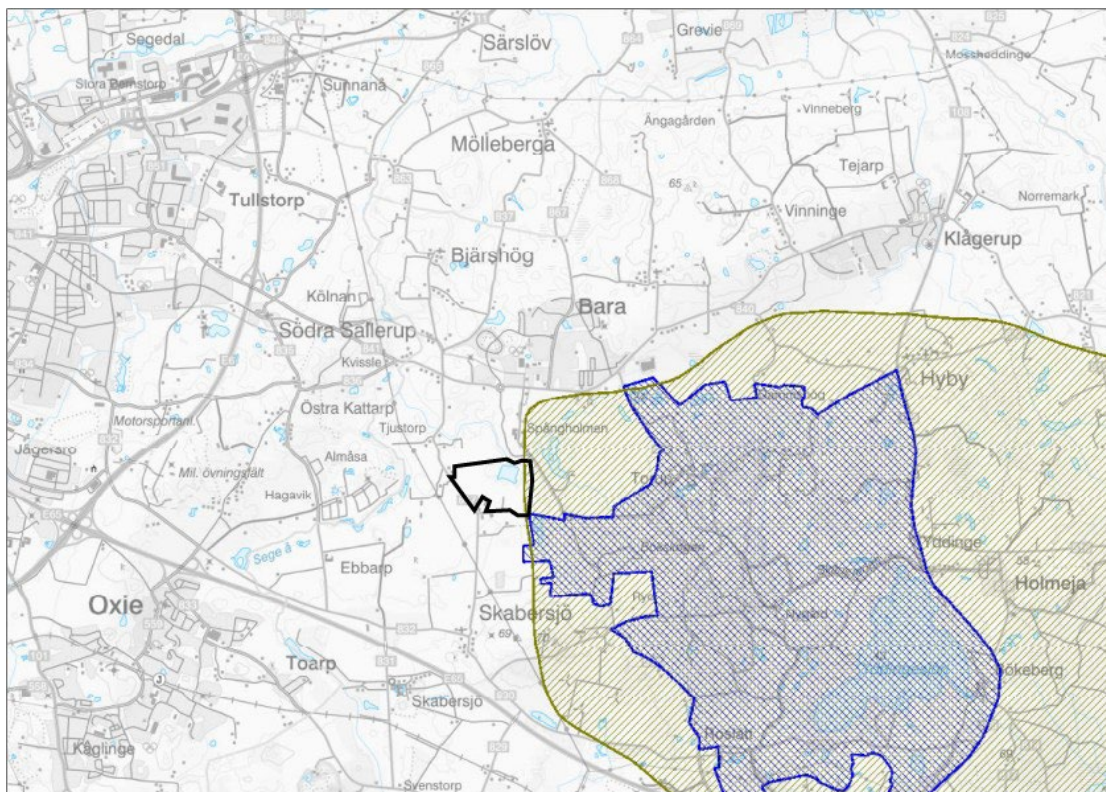
Beskrivning

Strandängarna vid Yddingesjön och de strandnära lägena för stenåldersboplatserna i flack terräng som visar förutsättningarna för bosättning under denna tidsperiod. Stenåldersgravarna i form av dösar och gånggrifter samt de landskapsdominerande gravhögarna från bronsåldern. Bara medeltida kyrka, siktlinjerna från Malmövägen mot kyrkan och det öppna odlingslandskapet som omgärdar allén vid Bara kyrkoväg. De medeltida kyrkorna Görslöv, Särslöv och Mölleberga, delvis omgestaltade under 1800-talet och väl synliga i landskapet. Bjärshögs 1890-tals kyrka som ersatt den tidigare medeltida kyrkan. Hyby kyrka från slutet av 1800-talet samt resterna efter den medeltida kyrkan. De omgivande kyrkbyarna till nämnda kyrkor med jordbruksgårdar och gatehus.

Bymiljöerna i Lilla och Stora Mölleberga med traditionell koncentrerad bystruktur med bl.a. korsvirkesbebyggelse. Godsmiljöerna kring Torup, Hyby, Klågerup, Roslätt och Bökebergsslätt med tillhörande herrgårdspräglad bebyggelse och landskap. Torups 1500-talsslott med lämningar efter den medeltida gården Askebacken med låga gräsklädda murar, vallgraven, den välbevarade arbetar- och ekonomibebyggelsen från 1700–1900-tal, statarlängan samt Torups bokskog. Godsen Roslätt och Bökeberg med 1700- och 1800-talsbebyggelse med manbyggnad, ekonomibygnader och arbetarbostäder. Hyby med huvudbyggnad ombyggd på 1960-talet och storskaliga ekonomibygnader från 1800-talet i gråsten och tegel, samt arbetarbostäder. Klågerups 1700-talsherrgård med medeltida ursprung och den tillhörande arbetar- och ekonomibebyggelsen, smedjan och mejeriet. Plattgårdarna Tejarp, Traneberga och **Spångholmen**. Vinninge stubbamölla, difflyttad 1880. Det kuperade godslandskapet präglad av storskaliga åkermarker. Det bevarade äldre slingrande vägsystemet som delvis är kantat av pilträd. Det rätvinkliga vägsystemet vid plattgårdarna. Uppfartsvägarna och alléerna vid godsen och kyrkorna. De stora ädellövskogspartierna med bok och grova ädellövträd så som spärrgreniga ekar. Det av betesdriften präglade landskapet kring Yddingsjön samt vid Hyby.

Rörligt friluftsliv

Planområdet berörs delvis av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Det är Naturvårdsverket som pekar ut riksintressen för rörligt friluftsliv. Det aktuella området "Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen" sträcker sig över flera kommuner i Sydvästra Skåne.



Riksintresse för rörligt friluftsliv (grönt), riksintresse för friluftsliv (blått). Planområdet markerat med svart linje.

Beskrivning

Explotaringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd inom aktuellt område endast om det inte möter något hinder enligt 4 kap 2 § miljöbalken och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inte hinder för

utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Ställningstagande och hänsyn

Svedala vill utveckla gröna stråk som binder samman tätorterna med tätortsnära rekreatiomsområden. Torups bokskog och Bökebergsslätt har kommunen redovisat som kärnområde för rekreation. Ny bebyggelse och nya anläggningar ska lokaliseras och utformas med stor hänsyn till friluftslivsintresset. Planeringsinriktningen är att värden för friluftslivet ska bevaras, skyddas och utvecklas. Vid utbyggnad ska landskapsupplevelsen vägas in, som bl.a. tystnad, estetiska kvaliteter, tillgänglighet till stränder, och natur. Kompensationsåtgärder ska utföras vid förlorade natur- och kulturvärden. Så länge rörelsemöjligheterna och natur- och kulturvärdena inte påverkas negativt bedöms utvecklingen av kommunens orter inte stå i konflikt med riksintresset för friluftsliv. Galoppbananläggningens instängsling kan utföras så att mark tillgängliggörs för allmänheten, till exempel för att kunna nå våtmarken och strandskyddszonen utmed Spångholmsbäcken, men även skapa möjlighet att nå Torups rekreatiomsområde från Tjustorpsvägen.

Vattenförsörjning

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och kan därför inte anslutas till kommunalt dricksvatten. Vattenförsörjningen ska i stället ske via en borrhälsbrunn som tar grundvatten från Alnarpsströmmen, en viktig grundvattenförekomst i sydvästra Skåne. Det planerade uttaget, cirka 44 000 m³ per år, ryms inom grundvattennybildningen och bedöms inte påverka andra vattenanvändare negativt. Skyddsåtgärder föreslås för att minimera risken för påverkan på grundvattnets kvalitet.

Enligt miljöbalken 3 kap 8 § ska mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Områden som är av riksintresse för anläggningar som avses i förra stycket skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Alnarpsströmmen räknas som ett sådant riksintresse.

Andra vattenområden i planområdets närhet ligger utanför påverkansområde för grundvattenuttaget (Hydrogeologisk utredning, WSP, 2025)

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består till cirka 40 ha av brukningsvärd jordbruksmark som enligt miljöbalken 3 kap. 4 § är av nationell betydelse. Enligt MKB:n har flera alternativa lokaliseringar utretts, men området vid Bara bedöms vara mest lämpligt utifrån storlek, markförhållanden, tillgänglighet och närhet till Malmöregionen. Då galoppbanan i Skåne annars riskerar att upphöra anses anläggningen utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Därmed bedöms det motiverat att ta jordbruksmarken i anspråk. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I samband med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen har 16 olika lokaliseringar för en ny galoppbana utretts i Skåne. Bedömningen har utgått från kriterier som krav på markyta (minst 60– 80 hektar), lämpliga markförhållanden, god tillgänglighet, närhet till Malmöregionen samt möjlighet att samverka med andra anläggningar för besöksnäring. Efter jämförelse av alternativen har området vid Bara bedömts vara mest lämpligt. Valet motiveras även av att en etablering på annan plats skulle innebära betydande praktiska, ekonomiska och sportsliga svårigheter, och att galoppens långsiktiga fortlevnad i Skåne därmed även Sverige och Skandinavien skulle äventyras. Detta stärker bedömningen att anläggningen uppfyller kraven på väsentligt samhällsintresse enligt miljöbalken 3 kap. 4 §.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Enligt kommunens naturvårdsplan har den **vattenfyllda lertäkten** ett högt naturvärde (klass 3 på en skala där klass 1 har högsta naturvärde, klass 2 har mycket högt naturvärde och klass 4 visst naturvärde).



Den vattenfyllda före detta lertäkten. Tjustorps industriområde med det före detta tegelbruket i bakgrunden. (Vy mot söder).

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder (MB 3 kap 6 §). Ny markanvändning är generellt inte lämplig. Om ny användning ändå tillåts ska hänsyn tas till natur- och kulturmiljön eller friluftslivet och kompensationsåtgärder ska utföras vid förlust av naturmiljövården.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM_{2,5}), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Bygg och miljöberäkningar 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

Förordningen om omgivningsbuller gäller

- Kommuner med mer än 100 000 invånare. Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar.
- Vissa utpekade industrigrenar under industriutsläppsförordningen (2 §, förordningen 2004:675) om omgivningsbuller.
- Omgivningsbuller från större vägar (över 3 miljoner fordon/år), järnvägar (över 30 000 tåg/år) och flygplatser i hela Sverige (över 50 000 flygrörelser/år) (4–6 §§ i förordningen 2004:675).

Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

6.5 Miljö

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13–18 §§ MB. Generellt strandskydd om 100 meter råder från strandlinjen på var sida utmed Spångholmsbäcken enligt miljöbalken 7 kap 15 §. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Dagvatten

Planområdet lutar mot nordost, med en höjdskillnad på cirka 5 meter, från ungefär +25 meter över havet i väst till +20 meter över havet i nordost. I den nordöstra delen finns en utbredd lågpunkt, ett instängt område som tidigare utgjorde lertäkt, men som idag är vattenfylld. Ett mindre dike bräddar detta område till Spångholmsbäcken. Diket ska delvis kulverteras vid anläggning av infartsväg.

Dikningsföretag

Planområdet ligger precis i kanten av två diken/bäckar som ingår i Spångholmsbäckens dikningsföretag (1959). Förutom bäcken i norr ingår även diket som löper söderut längs planområdets östra sida. Del av planområdet omfattas av båtnadsområdet.

6.6 Hälsa och säkerhet

(Omgivningsbuller, risk för olyckor, översvämning, erosion, skred, ras)

I förordningen 2015:216 finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnad. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Omgivningsbuller

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 (kl 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 ≤ 35 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)

För kontorsverksamhet och annan verksamhet där det i arbetsförhållandena ställs krav på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat finns enligt SS 252 68:2007 olika riktvärden beroende på vilken användning rummen ska ha. Se tabell nedan.

Kontor	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Utrymme för presentationer ex större konferensrum >20 personer	30	45 ¹
Utrymmer för enskilt arbete, samtal eller vila, t.ex. cellkontor, mötesrum, vilorum, reception	35	50 ¹
Kontorslandskap, storrumskontor	35	55 ¹

Övriga utrymmen där människor vistas tillfälligt t.ex. restaurang, matsal, pausrum, lobby, lounge, restaurangkök	40	-
Utrymmen där människor vistas tillfälligt, t.ex. korridor, foalje, kapprum, wc	45	-
Gästrum	30	45 ¹
Hygienrum inom gästrum	40	-

¹ Maximal bullernivå för överskridas 5 gånger per årsmedeltimme

Industri- och annat verksamhetsbuller

I Boverkets rapport 2015:21 "Vägledning av industri- och annat verksamhetsbuller" finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för industri och annan verksamhet vid bostadsbyggnader. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Högsta ljudnivån från industri/annan verksamhet. Frifältsvärden utomhus vid bostadsfasad, samt vid fasad för skola förskola och vårdlokal

	Leq dag (06–18) dB(A)	Leq kväll (18–22) Lör, sön, helg Leq dag + kväll (06– 22) dB(A)	Leq natt (22–06) dB(A)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60	55	55
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60	>55	>50

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell nedan

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

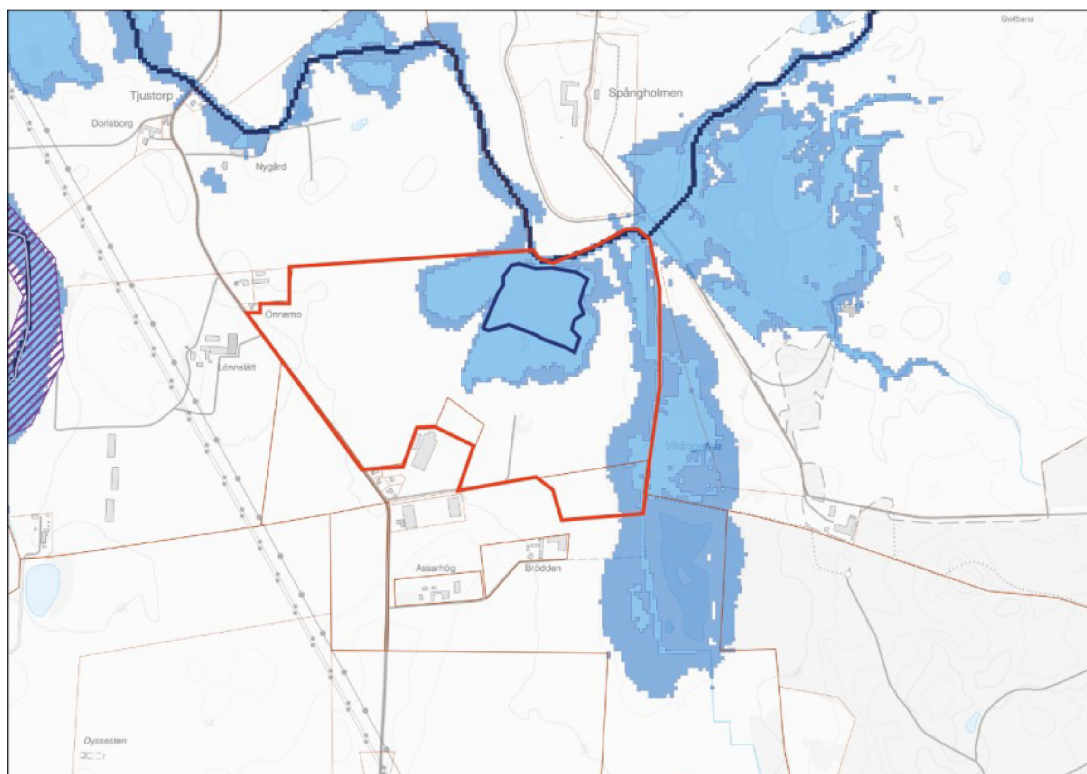
- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dB(A)) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpas sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpande sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dB(A).
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Högsta ljudnivån från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats

	Leq dag (06–18) dB(A)	Leq kväll (18–22)	Leq natt (22–06) dB(A)
Ljuddämpad sida	45	45	40

Risk för översvämning

Det är i lågpunkterna närmast Spångholmsbäcken och diket i öster som risken för översvämning är störst. Vid större regn flödar dessutom dagvatten in i planområdet från angränsande fastigheter. Länsstyrelsens översiktliga svämplansanalys visar hur ett flöde på 1,5 meter respektive 2,5 meter över normal flödesnivå i Spångholmsbäcken respektive det anslutande diket svämmas över på angränsande mark. Ljusare ton blå = 1,5 meter, mörkare ton blå = 2,5 meter. Befintliga vattenytans (före detta lertäkten) utbredning är markerad med mörkblå linje. Spångholmsbäckens sträckning är också markerad i mörkblått.



6.7 Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän som är lerig och sandig samt av morängrovlera för del av norra planområdet enligt SGU:s Jordartskarta. En MUR (markgeoteknisk undersökningsrapport) och PM Planeringsunderlag Geoteknik har tagits fram (Tyréns 2025-06-03 resp). Planområdet har delats in i ett antal delområden. Se karta nedan. Provtagningar har gjorts i 53 undersökningspunkter. I 30 stycken av dessa har miljöprovtagning gjorts.

Inom **delområde 1** förekommer organisk jord i markytan, som följs av lermorän ner till ett undersökt djup 4-6 meter under markytan. I lermoränen har ett lager av varvig siltig lera noterats.

Delområde 2 utgörs i ytan av humushaltig lera. Ytjorden underlagras generellt av 2,25-4,45 meter mäktig lera med silt, vilken i flera punkter överlagras lermorän.

Inom **delområde 3** har fyllning eller organisk jord noterats ovanpå jordlager av lera och lermorän ner till undersökt djup 4-6 meter under markytan.

Inom **delområde 4** förekommer organisk jord i markytan, som följs av lera och därunder av sand eller lermorän ner till undersökt djup 4-6 m under markytan. Skruvprovtagningen utfördes till metodstopp i en undersökningspunkt på 2,4 m under markytan.

Delområde 5 är inte längre aktuellt att ingå i planområdet. Inte heller är en tunnel/brokonstruktion aktuell (5A) vid Tjustorpsvägen.

Inom **delområde 6**, som innefattar planerad galoppbana, förekommer en varierad jordlagerföljd. I ytan påträffas både fyllning och naturlig jord med varierande inslag av humusjord. I delområdets centrala del förekommer fyllning ner till 3,8 m djup. Under ytjorden eller fyllningen förekommer generellt lermorän eller lera med siltinslag ner till undersökningsslutet (4 eller 6 m djup). Jordlagerföljden innehåller även ställvisa lager av sandjord. Inslag av gyttja förekommer i några borrhål. I ett par borrhål förekommer silt med 3,1 meter respektive 0,8 meter mäktighet på djup mellan 0,9 och 4 meter respektive 0,7 och 1,5 meter djup.

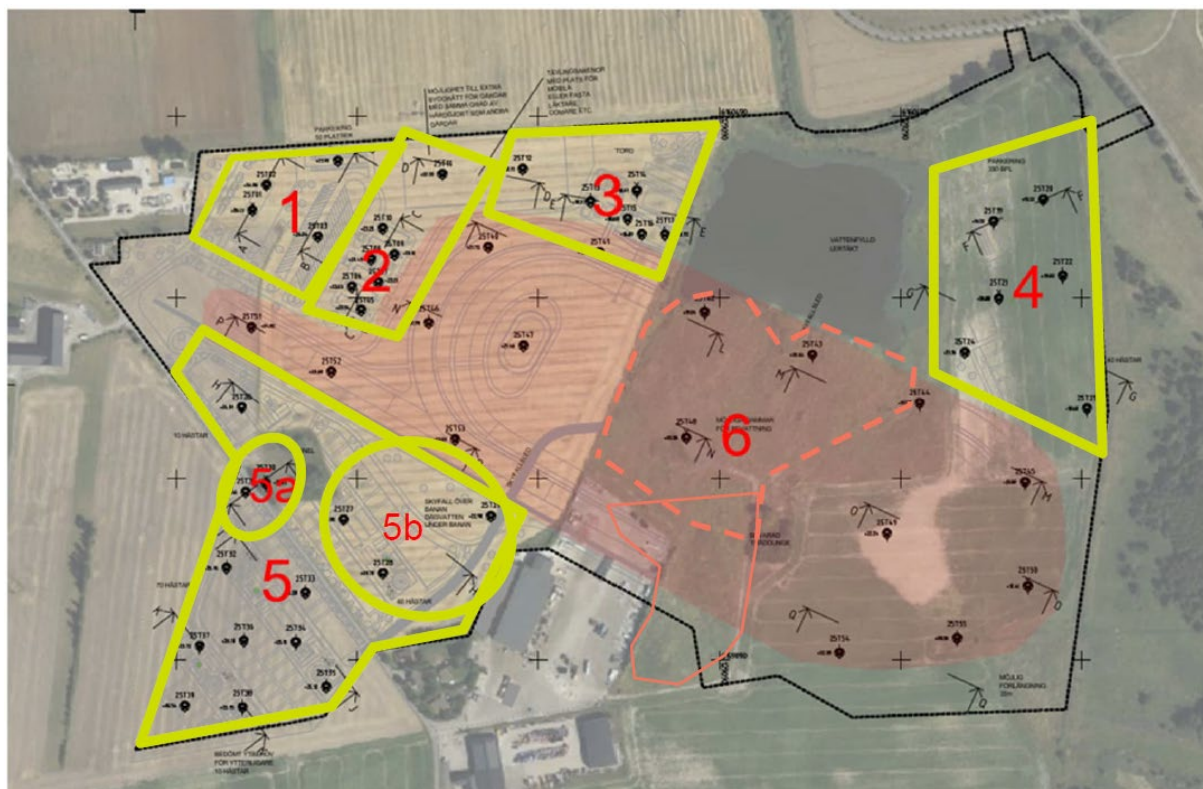
Grundläggning

På grund av den varierande geologin är det varierande grundläggningsförhållanden inom området. Grundläggning kan utföras med platta på mark beroende på byggnaders laster och sättningstoleranser. Grundläggning ska inte ske på organisk jord eller på okontrollerad fyllning. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup, på icke tjälade massor. Överbyggnader ska dimensioneras för förekommande terrassmaterial. Lermorän tillhör materialtyp 4B och tjälfarighetsklass 3 och siltig lera tillhör materialtyp 5A och tjälfarighetsklass 4.

Schakt- och fyllningsarbeten

Schakt- och fyllningsarbeten ska planeras enligt *Schakta säkert*, där släntlutningar i lera och lermorän kan utföras i 1:1 upp till cirka 3 meters djup och i sand 1:1,5 eller flackare, förutsatt obelastade släntröner, annars krävs geoteknisk rådgivning; djupare schakter kan kräva stödkonstruktioner. Organiska jordar samt okontrollerade fyllningar, särskilt i anslutning till tidigare deponier eller väster om den vattenfyllda lertäkten, ska schaktas bort och ersättas med kontrollerade massor för att undvika differenssättning. Schakt i fyllnadsmassor ska utföras med hänsyn till innehåll och föroreningar, och ytterligare olämpliga massor som upptäcks ska också ersättas. Arbetet bör utföras i torrhet på grund av risk för hydraulisk bottenuppluckring där vattenförande friktionsjord underlagrar lera och silt, vilket kräver grundvattensänkning. Slänter och schaktbottnar måste skyddas mot erosion och mekanisk påverkan eftersom lera och silt är flytbenägna och försämras vid vattenöverskott eller belastning; därför bör maskiner inte köra på sådana ytor utan skyddslager. Ny fyllning ska bestå av mellan- eller månggraderad jord (materialtyp 2), och allt arbete ska följa AMA Anläggning 23. Då deponierna är geotekniskt bristfälligt undersökta och består av okontrollerad, opackad fyllning måste områden som ska belastas schaktas ur och ersättas med kontrollerade massor innan grundläggning.

Tillfällig sänkning av grundvatten får bara göras om det är tydligt att inga allmänna eller privata intressen skadas; annars krävs tillstånd enligt miljöbalken. I leriga områden används främst filterbrunnar eller pumpgröpar, medan vakuumsugspetsar (wellpoints) kan behövas i mer genomsläppliga jordarter. För att undvika bottenuppträckning måste markens tyngd överstiga grundvattnets lyftkraft, och om detta inte räcker efter schaktning kan vattentrycket minskas genom exempelvis vertikala dräner eller temporär grundvattensänkning via pumpning.



Undersökningsområdet. Observera att del (5) väster om Tjustorpsvägen inte längre ingår i planområdet. Tunnel under Tjustorpsvägen (5a) har också utgått ur förslaget. Streckad röd linje – PEAB:s före detta deponi. Heldragen röd linje – SYSAV:s före detta deponi.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde.

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 senast inför startbesked.

Markmiljö

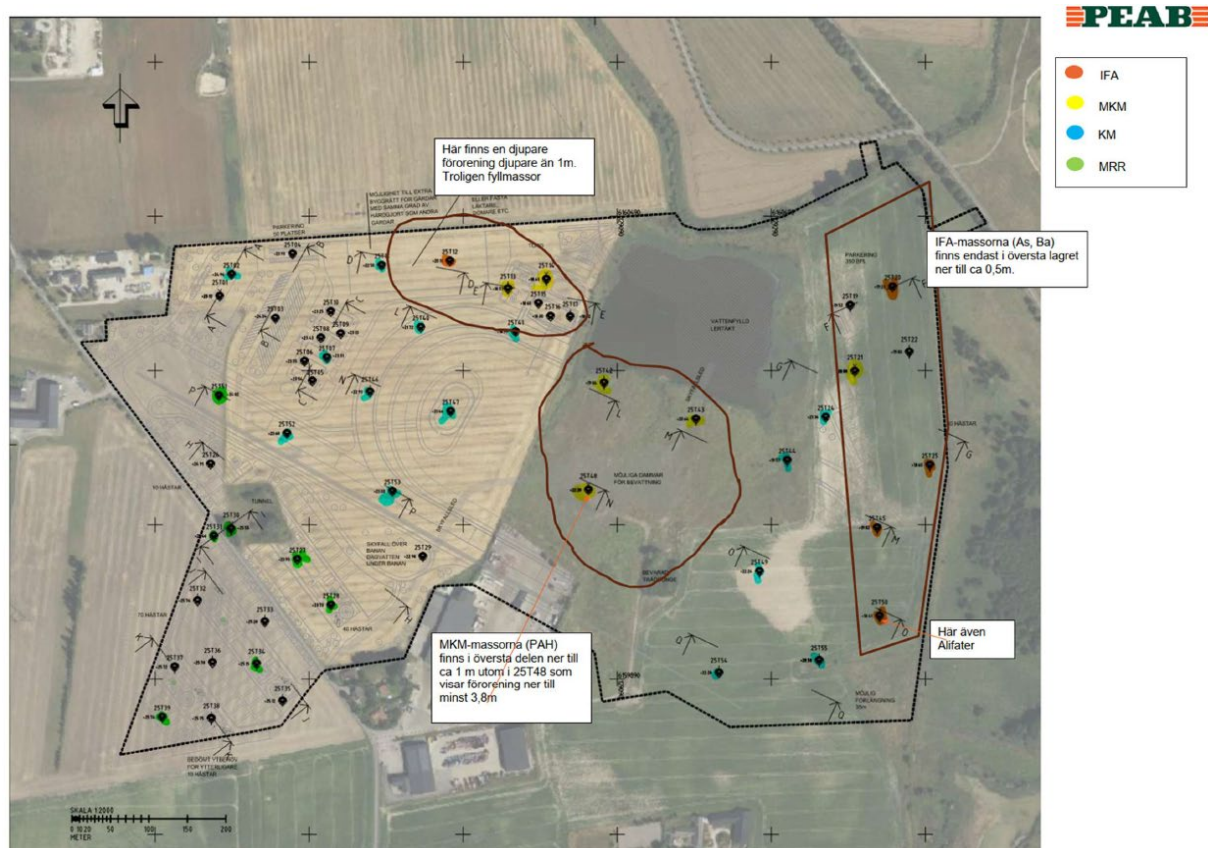
Före detta lertäkt

Centralt i planområdet har den före detta lertäkten delvis fyllts igen under år 2007- 2013. Syftet var att återställa nivåskillnader som skapats under täktverksamheten och därmed göra marken mer användbar. I utfyllnadsområdet är PAH-H och PCB-7 de dominerande föroreningarna, ofta över KM men i regel under MKM. Föroreningarna bedöms vara relativt yligt förekommande (ca 1-3 meter) och bundna i jordmatrisen. Spridningsrisken är låg på grund av låg mobilitet och lerskikt i botten. (Bedömning av föroreningssituation baserat på resultat från tidigare miljötekniska markundersökningar, SWECO, 2025-12-18)

Före detta deponi för hushållssopor

I den södra delen av planområdet, i anslutning till det före detta tegelbruket, har funnits en deponi för hushållssopor. Huvudman för deponin var SYSAV som bedrev verksamhet 1980-1985. Enligt ansökan skulle park- och trädgårdsavfall, rivnings- och schaktavfall samt avfall avlämnat från personbilar deponeras. Där skulle även finnas speciella containrar, dels för grövre hushållsavfall

som ur miljösynpunkt var tvunget att föras till en regional behandlingsanläggning, dels för returpapper och eventuellt skrot. Inspektionsrapporter från Svedala kommun (1983) säger att det på upplaget förekom hästgödsel, kylskåp och annat skrot. Länsstyrelsen noterar 1983 att hästgödsel, avfall från personalutrymmen, oljefat, plastdunkar, däck, byggnadsavfall med mer på platsen.



Provbörningar utförda 2025. IFA (icke farligt avfall) påträffades i några punkter.

Deponin återställdes enligt Länsstyrelsen (1986) i enlighet med den överenskomna avslutningsplanen genom att cirka 0,5 meter schaktmassor samt 0,3-0,5 meter matjord tillfördes. Hushålls- och schaktmassedeponin har ett tätt lerskikt under sig, vilket enligt äldre och nyare utredningar minskat spridningsrisken. Tidiga kontrollprogram visade ingen påverkan i Spångholmsbäcken. Inga nya data tyder på att deponin läcker i betydande omfattning. Sanering bedöms inte som nödvändig för den föreslagna användningen.

Föroreningssituationen varierar inom området. Tidigare verksamheter (tegelbruk, råsockerlager, småindustrier, avfallshantering, utfyllnad, brand i lagerbyggnad) har påverkat marken i olika grad. Föroreningar KM förekommer främst i tre avgränsade delområden, medan halter över MKM endast påträffats i ett fåtal punkter. Området kan användas för hästsport under förutsättning att byggnader endast uppförs på mark där MKM-nivå uppfyllts. Ytor utan byggnader kan utnyttjas fullt ut för banor, hagar och träningsytor.

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 alternativt uppfylla kriterier för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1. 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 prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

6.8 Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden och recipienter

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege ås avrinningsområde. I Bara går den största delen av dagvattnet via Spångholmsbäcken till Segeå.

Inom planområdet kan dagvatten infiltrera i större utsträckning i de västra delarna där jordarna består av glacial grovsilt och finsand. I övrigt dominerar glacial lera i vilken infiltrationsförmågan är dålig.

Planområdet ligger inom den så kallade Alnarpssänkan, en gravsänka i södra Skåne formad av förkastning i bergrunden och senare fylld med sediment. Den är viktig som grundvattenresurs för sydvästra Skåne.

6.9 Kulturmiljö

Historik

Tjustorps tegelbruk drevs 1946-1984 med råvara från den närliggande lertakten. Senare nyttjades lokalerna bland annat som lager för socker. Lagret eldhärjades i en stor och svårsläckt brand 2014. Fastigheten har på senare år hyst verksamhet för skrothantering, men står för närvarande utan verksamhet. Del av tegelbruksfastigheten ska regleras över till galoppfastigheten.

Inom planområdet finns spår efter två boställen i form av uppvuxen vegetation som är rester av trädgårdarna.

Landskapet berörs av riksintresse för kulturmiljövård där närliggande Spångholmsgården är en viktig del med omgivande öppna åkermarker och långa utblickar.

Fornlämningar

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

Ett fornfynd i form av en flintyxa påträffades i anslutning till lertakten på 1940-talet. Fyndet är registrerat hos Riksantikvarieämbetet. I övrigt har inga fornlämningar eller fornfynd noterats inom planområdet.

6.10 Fysisk miljö

Naturvärdesinventering

Större delen av planområdet är idag konventionellt odlad jordbruksmark. Övrig delar består av högrötsvegetation, rester av före detta boställen i form av trädgångar, hårdgjord mark tillhörande det före detta tegelbruket, en vattenfylld före detta lertäkt och del av Spångholmsbäcken.

Naturvärdesinventeringen (Ekoll AB, okt 2023) pekar ut fyra objekt som betydelsefulla för den biologiska mångfalden. Den vattenfyllda lertäkten och intilliggande högrötsmark bedöms vara naturvärdesobjekt med påtaglig betydelse för att upprätthålla den biologiska mångfalden (naturvärdesklass 3).

Spångholmsbäcken och den centralt belägna dungen bedöms vara naturvärdesobjekt med viss betydelse för att upprätthålla den biologiska mångfalden (naturvärdesklass 4).

Ekologisk kompensation

Området berörs av en värdekärna för ekosystemtjänster. Med ekosystemtjänster menas tjänster som gynnar människan. Begreppet fick genomslag år 2005 i och med en rapport kallad Millennium Ecosystem Assessment (MEA 2005). I MEA delas ekosystemtjänsterna in i fyra kategorier nämligen stödjande, producerande, reglerande och kulturella. Planområdets genomförande berör flera ekosystemtjänster:

- Biologisk mångfald
- Matproduktion
- Ekosystemtjänster kopplade till vatten
- Luft, klimat & buller

En balanseringsbedömning ska utföras och enligt den kommer kompensationsåtgärder föreslås för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget. Kompensation föreslås för:

- Utfyllnad av del av vattenfylld lertäkt
- Högrötsmark som påverkas av exploateringen
- Påverkan på mark i anslutning till Spångholmsbäcken och dike i öster

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

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

- Att bevara och utöka torrängs- och högrötsvegetation inom planområdet, på galoppbanans innerplan, mellan gårdsformationerna och utmed internvägar.
- Att plantera träd och buskar kring gårdsformationer och utmed vägar.
- Att göra det möjligt att promenera eller vandra från Tjustorpsvägen i galoppområdets norra utkant till Spångholmsbäcken för att förbättra tillgängligheten och gynna det rörliga friluftslivet.
- Att anlägga en öppen dagvattenhantering med dagvattendammar och svackdiken.
- Att samla bebyggelsen i ett antal gårdsformationer, inte sprida ut stallbyggnader med mer.
- Att i detaljplan kräva genomsläpplig mark på parkeringar och internvägar (undantag publik entréväg mellan Virängsvägen och Arenaområdet).
- Att ha vegetationsklädda tak på komplementbyggnader.
- Att anlägga depåer av död ved och stenhögar inom planområdet för att gynna den biologiska mångfalden.

Planförslaget medför nya värden både ekologiskt och socialt, som tillgängliggörande av naturområden och rekreativa stråk, tillskapande av ängsmarker, dagvattendammar, plantering av

träd med mer. Tillsammans med planerade Värby Resort och befintliga The National golfbana blir området en nod för upplevelser med fokus på landskapets kvaliteter, naturen och utevistelse.

Planförslaget kan genom kompensation tillföra ekosystemtjänster såsom:

- Bättre förutsättning för pollinering och biologisk mångfald med föreslagen utvidgning av ängsmarker.
- Bättre kapacitet för luftrening med föreslagen plantering av träd
- Bättre vattenrening och vattenkvalitet i recipienten Spångholmsbäcken med föreslagna dagvattendammar samt förändrad markanvändning.
- Fler kulturella ekosystemtjänster för upplevelsevärden med föreslagna mötesplatser och kopplingar till närliggande friluftsområden.
- Bättre förutsättningar för biologisk mångfald genom att placera ut död ved.

6.11 Teknik

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas ej av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

6.12 Trafik

Biltrafik

Statliga Tjurstorpsvägen (väg 837) och enskilda Virängsvägen (del av The National golfbana), båda med koppling till statliga Malmövägen (väg 841) är de viktiga vägarna i närområdet.

Gång- och cykeltrafik

Från Bara centrum mot The National leds gång- och cykeltrafik via Spångholmsallén. Det finns ingen separat gång- eller cykelbana utmed Virängsvägen. Där Spångholmsallén möter Malmövägen planeras för en planskild korsning i form av en gång- och cykeltunnel.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Spångholmen vid Malmövägen ligger cirka 1 km från planområdet. Den trafikerar av busslinjerna 148 och 150. Läs mer under avsnitt 2.4.

6.13 Mellankommunala intressen

Malmö stad äger stora delar av markerna kring Torups slott. Marken förvärvades 1970 för att fungera som rekreationsområde. Mellankommunala intressen som galoppbanläggningen kan komma att påverka är trafik- och belastning på det regionala vägnätet främst med väg 841 och väg 108, kollektivtrafik, supercykelväg Malmö-Bara (under utredning), rekreationstrycket i Torup, ridstigar och upplevelsevärden inom området, kronviltets födosök och vandringsvägar samt vattenfrågor och hydrologi. Samtliga grannkommuner har beretts möjlighet att yttra sig över samrådsförslaget. MKB:n bedömer att planförslaget inte innebär negativ påverkan på dessa mellankommunala intressen. Trafikpåverkan och viss ökad rörlighet i området är de huvudsakliga effekterna, men bedöms kunna hanteras inom befintlig regional struktur.

6.14 Kumulativa effekter

Enligt utredningen av kumulativa effekter (Restaurera, 2025-04-11) bedöms den samlade påverkan på riksintresset för kulturmiljövården främst uppstå genom de projekt som innebär utbyggnad av bostäder och verksamheter längs Malmövägen, där stora delar av den historiska jordbruksmarken tas i anspråk. Dessa exploateringar riskerar sammantaget att försvaga de värdebärande uttrycken kopplade till Spångholmen och det storskaliga godslandskapet. Den planerade galoppanläggningen ligger huvudsakligen utanför riksintresset och påverkar inte de mest känsliga delarna av jordbrukslandskapet. Anläggningen bedöms därför inte bidra till kumulativ skada på riksintresset, även om vissa lokala utblickar förändras. Galoppanläggningen kan därmed genomföras utan att den samlade påverkan på riksintresset ökar.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen

Utredningar och underlag är tillgängliga på Strategisk planeringsenhet, Svedala kommun.

Dagvattenutredning

VA- och dagvattenutredning med skyfallsanalys (WSP, 2026-02-20)

Trafikutredning

(Tyréns, 2025-05-14)

Trafikbullerutredning

(Tyréns, 2025-05-09)

Verksamhetsbullerutredning

(Tyréns, 2025-04-25)

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik (Tyréns/PEAB, 2025-06-03)

Sammanställning av markmiljöutredningar

Kompletterande PM Galoppanläggningen Bara - Bedömning av föroreningssituation baserat på resultat från tidigare miljötekniska markundersökningar (Sweco, 2025-12-18)

Naturvärdesinventering

(Ekoll, 2025-06-05)

Artskyddsutredning

(Ekoll, 2026-02-15)

Kvalitetsprogram

(Krook & Tjäder, 2026-02-27)

Förslag på avloppsanläggning

(WSP, 2025-06-27)

Hydrogeologisk utredning

(WSP, 2025-05-12)

Brunnsinventering

(WSP, 2026-02-15)

Lokaliseringsutredning

(WSP, 2026-02-03)

Utredning av kumulativa effekter på riksintresse för kulturmiljövården

(Restaurera, 2025-04-10)

7.2 Kommunal planeringsunderlag

Undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Miljökonsekvensbeskrivning (Projektbyggaren, 2026-02-28)

Särskilt beslut om miljöpåverkan

Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018

2.0 Handbok för kompensationsåtgärder 2019

Parkeringspolicy för Svedala kommun 2022 (ej antagen)

Hållbarhetsstrategi i Svedala 2021

Grönplan 2022

Grönstrategi 2022

Översiktsplan Svedala 2018