



SVEDALA KOMMUN

2019-09-03 rev 2023-11-08

Dnr: 2019-000192

## PLAN PM

Detaljplan för Värby 61:603 och del av Värby 61:528 i Bara, Svedala kommun, Skåne län

---



*Planområde, preliminär avgränsning*

## SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med planen är att möjliggöra en galoppanläggning innehållande tävlingsbana, träningsområden, stallbyggnader, serviceanläggningar, restaurang, kontor, läktare, hagar, paddockar, dagvattendammar, parkering med mer.

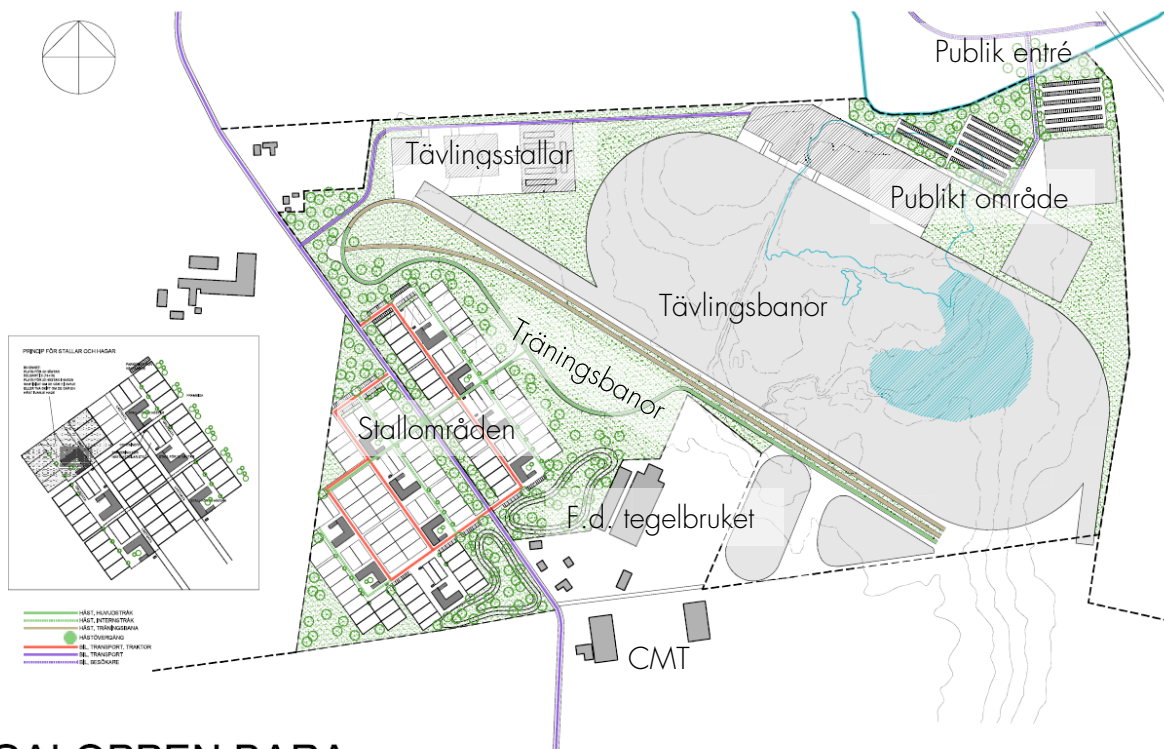
## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Planområdet ligger söder om Bara, i anslutning till The National golfbana och Torups rekreativområde. Områdets area är ca 62 ha (620 000 m<sup>2</sup>). Planområdet är preliminärt och kan komma att ändras vad gäller läge och omfattning.

Marken ägs dels av Svedala kommun (Värby 61:603), dels av Värby Fastighets AB (Värby 61:528).

Plansökande är Svensk galopp, men planavtal kommer att tecknas med Fastighets AB Bara Hippodrom. Svensk galopp har beslutat att de inte ska äga den blivande galoppanläggningen. I stället avser Svensk galopp att teckna ett 25-årigt hyresavtal med den blivande fastighetsägaren. För detta ändamål har Svensk galopp tecknat ett uppdragsavtal med Fastighets AB Bara Hippodrom som kommer att ansvara för och bekosta processen fram till färdig detaljplan. Inför projektets faktiska genomförande och utförande ska Fastighets AB Bara Hippodrom överlåtas till annan part för finansiering av genomförandet och det långsiktiga ägandet av den färdiga galoppanläggningen.

### Preliminär dispositionsplan



## GALOPPEN BARA

UTKAST UTFORMNING LANDSKAP - ALTERNATIV 1 - SKALA A3 1:400 - 230914

**KROOK  
& TJÄDER**

Utkast dispositionsplan 2023-09-14, ett alternativ som rymmer alla nödvändiga funktioner.

## Planerad galoppanläggning innehåller

- Tävlingsbanor med gräs- och/eller grusunderlag med möjlighet till nio olika tävlingsdistanser från 1 000 till 3 200 meter. Innanför dessa banor ska finnas utrymmen för en enklare tävlingsbana.
- Träningsbanor och ridstigar för åretrunträning.
- Publik entré från norr via nuvarande golfbanan The National:s infartsväg och eventuell sekundär publik entré vid större event.
- Besöksområde med ca 400 parkeringsplatser, läktare, restaurang för upp till 400 gäster, toaletter, spelkontor, ytor för tillfälliga evenemang med mer.
- Veterinärledvolt, ledvolt<sup>1</sup>, vinnarcirkel<sup>2</sup> med mer med placering så att publiken erbjuds en god överblick över verksamhetens alla flöden.
- Utrymmen för domarrum, tävlingsledning, kamerarum, kontor i närheten av ledvolt. Vissa av dessa utrymmen bör placeras på våning tre för god överblick över tävlingsområdet.
- Dopingstall, jockeyrum, uppsadlingsstallar med mer.
- Serviceanläggningar med till exempel garage för banberedningsmaskiner.
- Tävlingsstallar med plats för ca 100 hästar (tillfällig vistelse) samt tillhörande uppställningsytor för transporter och lastbilar.
- Stall med ca 200 permanenta stallplatser som fördelas i moduler om 10-20 stycken där varje modul har tillgång till hagar, plats för longering<sup>3</sup> och skrittmaskiner<sup>4</sup>. I varje modul ska även finnas mindre delar med personalrum, kontor, tvätt med mer.
- Internvägar som förbinder de olika delarna.
- Inhägnader med stängsel och staket för olika behov och skyddsgrader för hästarna och mot intrång i anläggningen.
- Flera angöringsvägar till stall- och träningsområden från Tjustorpsvägen för den tunga trafiken.
- Dammar och våtmarker, befintliga och nyanlagda, som delvis kan användas för bevattning av banan, gräsmattor och planteringar.
- Naturområden.
- Broar (trummor) över Spångholmsbäcken.
- Kameramaster (ca 18 meter höga)
- Belysningsmaster (senare skede)
- Ytor för ridsporttävlingar (annat än galopp), konserter med mer som även kan användas som tillfällig parkering
- Mobilmast (enligt önskemål från extern intressent). En mobilmast är till gagn för verksamheten där speltjänster ofta sker via mobiltjänster. Placeringen av en sådan inom planområdet kan dock ske först efter att placeringen av galoppanläggningens funktioner är fastställda. Lokalisering utanför planområdet kan bli aktuell.

Svensk galopp arrangerar i nuläget ca 26 tävlingsdagar per år i Skåne. På de flesta av dessa kommer maximalt 400-500 personer. Vid större tävlingsdagar, som Derbydagen, kan uppemot 5 000 besökare komma. De publika delarna kommer att planeras för de vanligast förekommande besökstalen. Vid de större evenemangen kan tillfälliga lösningar med toalettvagnar, foodtrucks och

---

<sup>1</sup> Plats där hästarna leds runt och visas upp innan loppet.

<sup>2</sup> Plats där vinnaren får ta emot sitt pris och alla intervjuer med vinnaren genomförs.

<sup>3</sup> Träning där hästen kan röra sig i en stor cirkel runt linföraren, som kontrollerar hästen med hjälp av en lina, en långpisk och sin röst.

<sup>4</sup> En maskin som används för uppvärmning och nedkylning av hästar genom att leda dem runt i cirkel.

tält användas. För parkering vid större evenemang finns möjlighet att nyttja ytor som föreslås för ridsport och konserter, men eventuellt även ytor utanför planområdet som kan samutnyttjas av de andra aktörerna i närområdet (The National golfbana och den planerade hotell- och konferensanläggningen vid Spångholmsgården).

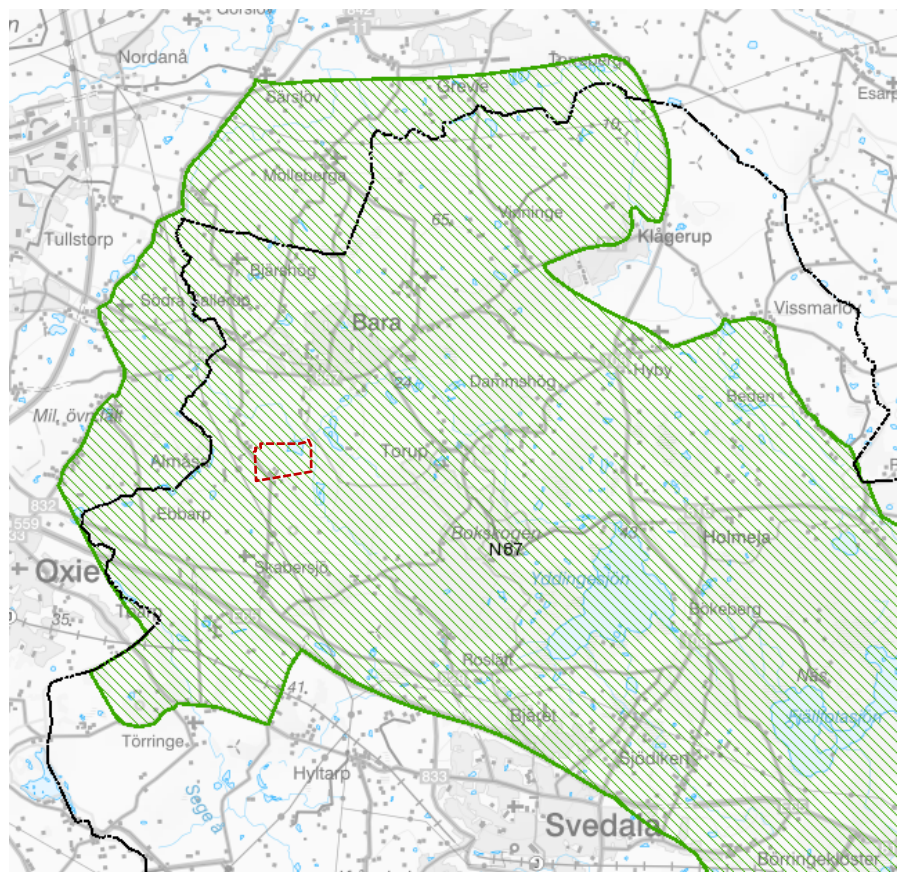
## Området

Området utgörs idag i huvudsak av odlade fält. Området avgränsas i norr av Spångholmsbäcken, ett biflöde till Sege å. En stor damm, en rest av en lertäkt som har hört till det före detta tegelbruket ligger norr om det före detta tegelbruket. Täkten användes under en period under 1970 och 1980-talen som soptipp. Utfyllnad av schaktmassor har skett. I den östra delen ligger en grävd damm som skapades 2006 som naturvård i Sege ås avrinningsområde. Dammen gränsar till ett område med högtörtangar och alsumpskog. Tjustorps industriområde ligger i områdets västra del, utmed Tjustorpsvägen. Mellan den före detta lertäkten och industriområdet ligger ruderatmark, mark störd av mänsklig aktivitet, dock inte jordbruksmark. Det finns rester av två boställen inom området, där trädriddar är spår av tidigare tomter.

## Riksintressen

Området ligger i sin helhet inom riksintresse för naturvård enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Planområdet berör delvis riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §, rörligt friluftsliv (enligt miljöbalken 4 kap 2 § samt kulturmiljö enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

Det avgörande är om värdena som preciserats i beskrivningarna av riksintressena riskerar att ta skada. Genom Länsstyrelsen kan staten ingripa om en exploateringsplan innebär att ett riksintresse inte tillgodoses, oavsett om exploateringen inträffar utanför eller inom det riksintressanta området.



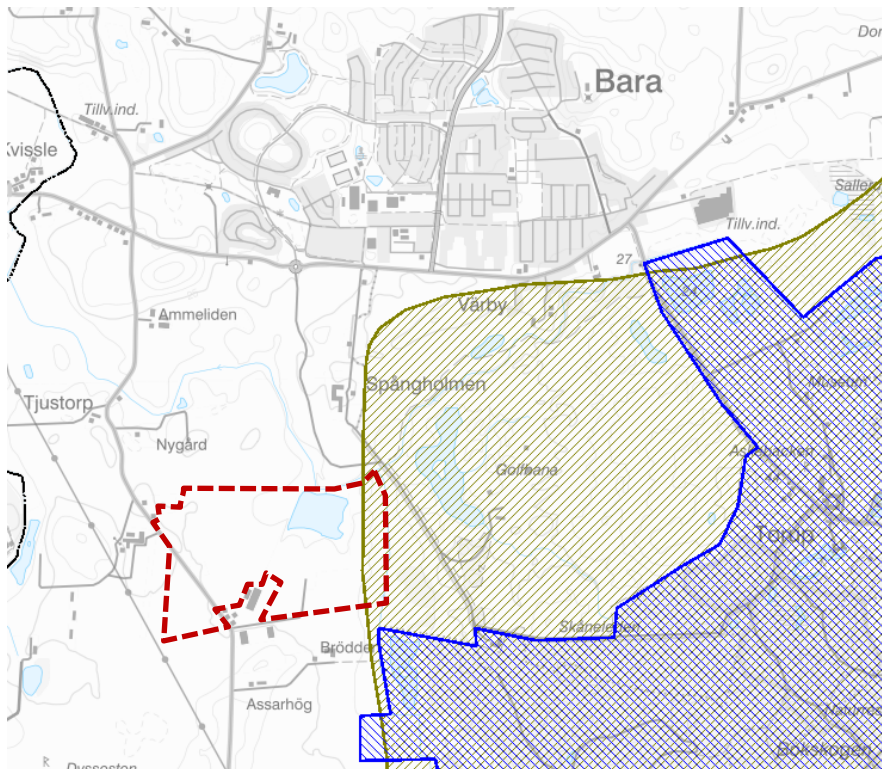
### Riksintresse Naturvård, (Backlandskapet söder om Romeleåsen)

Beskrivning av områdets värden, lagstöd och kommunens ställningstagande och hänsyn finns i Svedala kommuns översiktsplan 2018 i del Planförutsättningar, sid 14-15.

RI Naturvård MB3kap6



Läge för preliminärt planområde markerat med streckad röd linje



Preliminärt planområde markerat med streckad röd linje

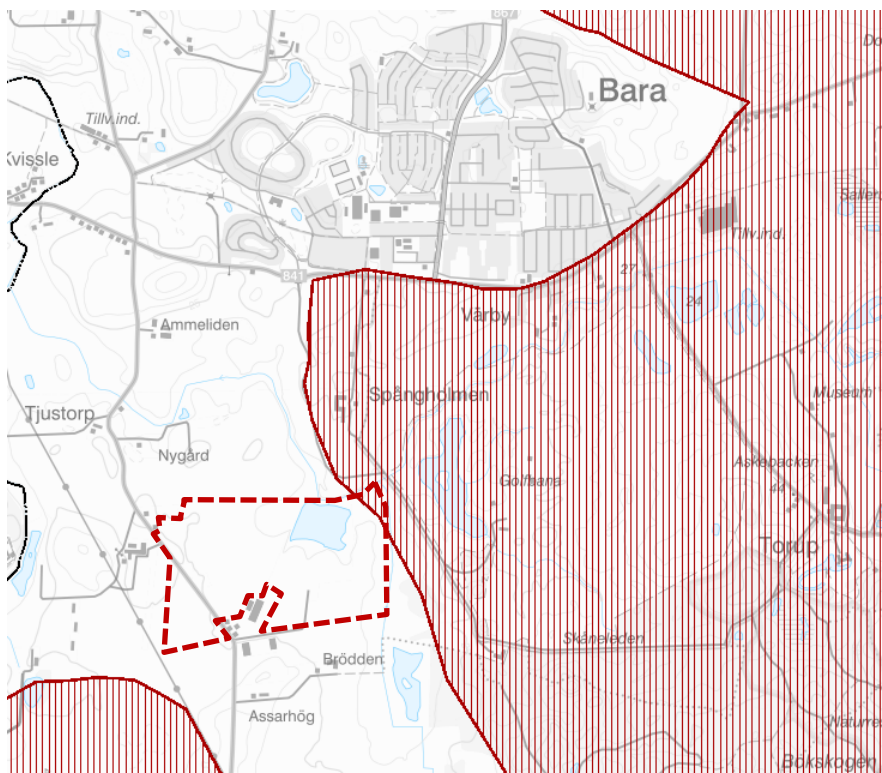
### Riksintresse Friluftsliv och Rörligt friluftsliv (Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne)

Beskrivning av områdenas värden, lagstöd och kommunens ställningstagande och hänsyn finns i Svedala kommuns översiktsplan 2018, del Planförutsättningar, sid 10-11.

#### RI Friluftsliv



#### RI Rörligt friluftsliv MB4kap2



Preliminärt planområde markerat med streckad röd linje

### Riksintresse Kulturmiljö (Görlöv-Torup med mer)

Beskrivning av områdets värden, lagstöd och kommunens ställningstagande och hänsyn finns i Svedala kommuns översiktsplan 2018, del Planförutsättningar, sid 12-13.

#### RI Kulturmiljövård MB3kap6



## Naturvärden

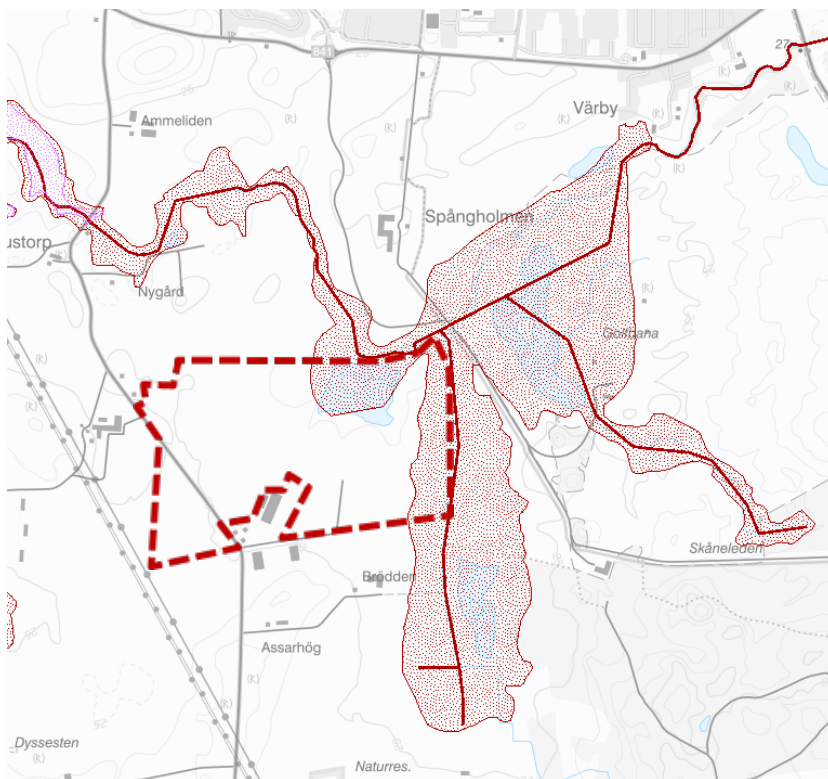
Planområdet berörs inte av några generella biotopskydd enligt Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Planområdet berörs dock av biotoper avseende vattendraget Spångholmsbäcken med tillhörande strandskydd, damm (före detta lertäkt), samt rester av gamla trädgårdar väster och nordost om gamla tegelbruket. Kända fornlämningar finns i form av enstaka fyndplatser, Tjustorps bytomt med mer. Dammen vid den gamla lertäkten hyser ett antal sjö- och strandfåglar.

Under våren och sommaren 2023 har det genomförts en naturvärdesinventering inom planområdet och i angränsande områden. Rödlistade groddjur som lökgröda och vattensalamander konstaterades endast finnas utanför det nu aktuella planområdet. Den före detta lertäkten hyser dock många fågelarter. Ingrepp i dammen kräver sannolikt dispens och/eller ansökan om vattenverksamhet från länsstyrelsen och eventuella kompensationsåtgärder. Den nya naturvärdesinventeringen kommer att vara ett viktigt underlag i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Dammen (f.d. lertäkten) är tillsammans med ett fuktängsområde även utpekade som högt naturvärde i kommunens naturvårdsplan (område 115, Tjustorp).

## Dikningsföretag

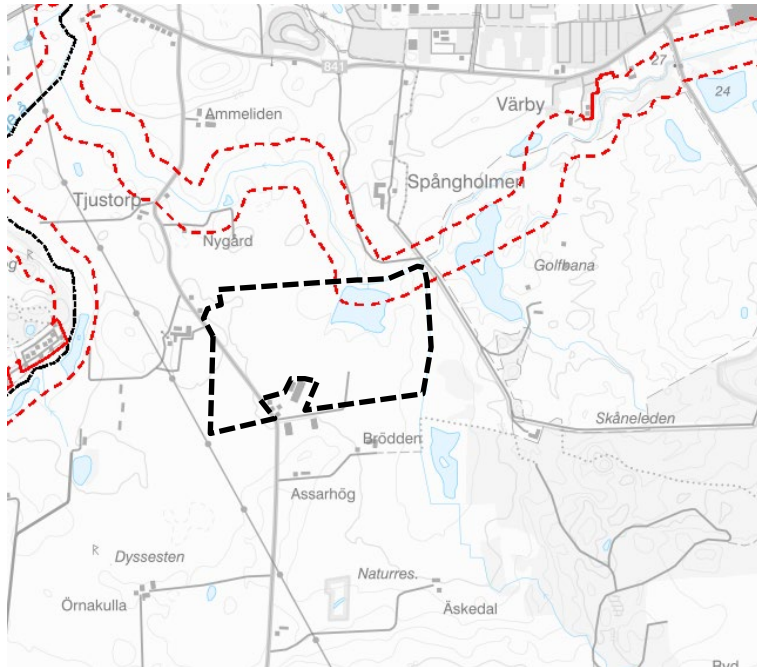
Planområdet berörs av dikningsföretaget "Spångholm-Torup av år 1947" och dess båtnadsområden. Omprovning av dikningsföretaget kan krävas. Se karta nedan.



Dikningsföretaget "Spångholm-Torup". Preliminärt planområde markerat med streckad röd linje.

## Strandskydd

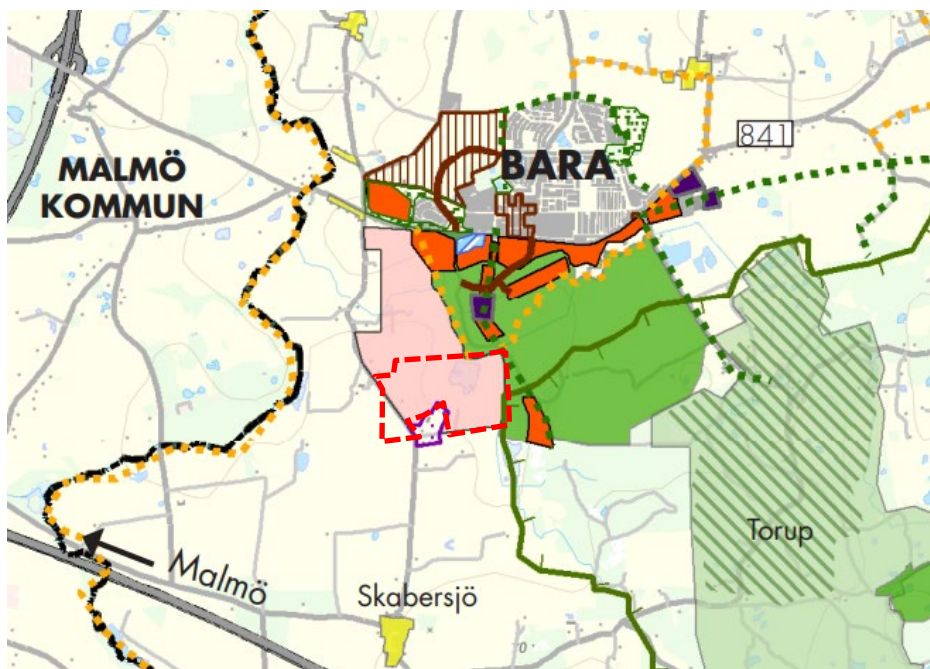
Spångholmsbäcken har strandskydd om 100 meter vardera sida bäcken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §).



Strandskydd vid Spångholmsbäcken. Preliminärt planområde markerat med streckad svart linje.

## ÖVERRENSSTÄMMER MED ÖVERSIKTSPLANEN

I gällande detaljplan för Svedala kommun (2018), lagakraftvunnen 2020-03-11, är området utpekad som besöksnäring/fritid, utom del väster om Tjustorpsvägen.



Preliminärt planområde markerat med streckad röd linje i utsnitt av översiktsplanens (2018) översiktskarta.

## ÖVERRENSSTÄMMELSE MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

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 framför i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen att det finns risk för att riksintresse för kulturmiljövården inte tillgodoses för miljön kring Spångholmsgården, ett riksintresse som delvis berör föreslaget planområde.

Länsstyrelsen konstaterar att riksintresset för friluftslivet till stor del ingår i området för riksintresse för det rörliga friluftslivet. Det senare berörs av planerna för galoppbanan.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 13 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning ska genomföras genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MB 6 kap 3 § med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) § 3. Delar som kan medföra betydande miljöpåverkan är hästhanteringen (gödsel m.m.), risk för översvämning (påverkan på dikningsföretag), externt buller (högtalarutrop m.m.) och vattenverksamhet (igenfyllande/flytt av damm).

## KOMPENSATIONSMETODEN

### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Miljökompensation, i form av balanseringsprincipen, är en metod som kan användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras.

- I första hand ska negativ påverkan undvikas
- I andra hand minimeras.
- Negativa effekter som kvarstår ska kompenseras.

Enligt gällande översiktsplan ska balanseringsprincipen användas vid all exploatering, så långt det är rimligt.

### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänster som kan påverkas negativt av planförslaget är:

- God förutsättning för matproduktion. Jordbruksmark klass 7-8 (av 10).
- Hög kapacitet för flödesreglering inom båtnadsområde för dikningsföretaget.
- Naturlig vattenrening.
- Livsmiljöer för djur och växter (naturvärdesinventeringen utförd under vår och sommar 2023 kommer att vara klar under hösten).



## Kompensation av natur- och kulturvärden

I första hand ska negativ påverkan på ekosystemtjänsterna undvikas, i andra hand kompenseras. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

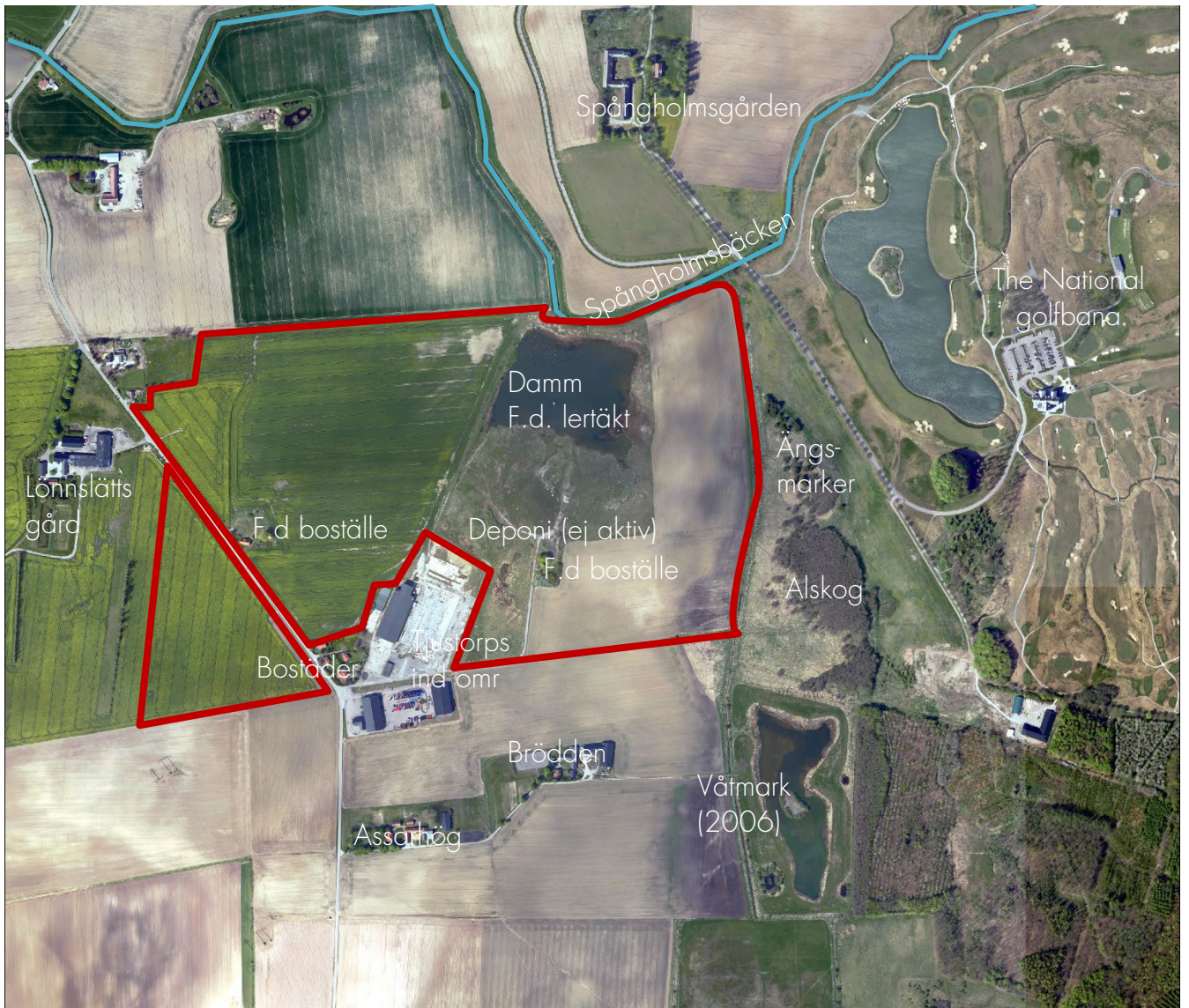
## KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen föreslås att ett kvalitetsprogram tas fram. Kvalitetsprogrammet utgör grund för fortsatt detaljplanering och projektering, samt utgör en kontraktshandling tillhörande exploateringsavtalet.

## BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

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

- Bullerutredning (trafikbuller och externt buller)
- Trafikutredning
- Dagvatten och VA-utredning
- Massbalansering
- Översiktlig geoteknisk utredning (i senare skede en mer detaljerad Markteknisk undersökning (MUR) då byggrätter är mer preciserade)
- Naturvårdsinventering
- Eventuell utredning förorenad mark
- Eventuell landskapsanalys
- Omprövning av dikningsföretag
- Utredning för att studera hästhållningens påverkan på omgivande bebyggelse och eventuellt skyddsavstånd



 Preliminärt planområde

<b>PLANFÖRFARANDE</b>	Utökat förfarande.
<b>ANTAGANDE</b>	Antagande ska preliminärt ske i kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen
<b>SÖKANDE</b>	Svenska Galopp Ideell förening
<b>PLANPROGRAM</b>	Har inte upprättats
<b>PLANBESKED</b>	Planbesked har inte begärts
<b>GÄLLANDE DP</b>	Finns inte

#### PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	KS 2019-09-30
Handläggningstid	Mål är ca 18 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	Preliminärt 2:a kvartalet 2025

#### STRATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg  
stadsarkitekt

Joakim Axelsson  
planarkitekt