



SVEDALA KOMMUN

2026-03-09

Dnr: 2019-000192

Projektnummer: D7408

Detaljplan för Värby 61:603 med mer, "Galoppänläggning", i Bara, Svedala kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDET

Enligt kommunstyrelsens beslut 10 september 2025 har rubricerad detaljplan, upprättad 1 september 2025, varit föremål för samråd under tiden 15 september–6 oktober 2025.

Detaljplanen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser, ledningsägare, intresseorganisationer i området samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Detaljplanen har dessutom funnits tillgängligt för allmänheten på biblioteken samt på kommunens digitala anslagstavla och websida.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i Sydsvenskan och Skånska Dagbladet.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte i Spångholmsskolans matsal, Bara, 24 september 2025. Vid mötet närvarade 15 medborgare samt representanter för Strategisk planeringsenhet samt kommunstyrelsens ordförande.

Under mötet diskuterades

Trafik och bebyggelse

MB: Vilken väg kommer att vara tillfartsväg?

Svar: Biltrafik ska huvudsakligen ledas in i området från Malmövägen via Virängsvägen. Virängsvägen fungerar för närvarande som infartsväg till golfbanan The National, som äger vägen och tanken är att vägen fortsatt ska vara enskild väg.

MB: Enligt förslaget till planprogram för Bara Söder ska Virängsvägen också användas som tillfartsväg. Med tanke på den stadsstruktur som presenteras där med tre till fyra våningar höga hus, kommer den vägen att behöva förändras. Hur kan man ta upp den här detaljplanen för galoppänläggningen till diskussion innan man vet hur det kommer att se ut längs Virängsvägen? Är det för sent att ha synpunkter på planprogrammet?

Svar: Ett planprogram är inte juridiskt bindande. Syftet är att ta fram övergripande mål och strukturer för en samhällsutveckling inom Bara Söder. Här berättar vi som kommun hur vi vill att området ska ta form. Varje del kommer sedan att detaljplaneras och då kommer möjligheten att lämna synpunkter.

MB: Att bygga hyreshus och galoppanläggning kommer att förstöra det vackra landskapet.

Svar: Det är en väldigt grön detaljplan. Det är inte så mycket som bebyggs inom planområdet. Det är det vi reglerar i detaljplanen, det vill säga att det inte går att bygga ut så mycket vare sig ytmässigt eller höjdmässigt. Vi har haft möte med länsstyrelsen i tidigt skede gällande riksintresse för kulturmiljö. Det finns ett starkt krav från länsstyrelsen att dela upp stallarna i mindre enheter. Det är en mycket medveten gestaltning. Stadsbyggnadsmässigt går det att göra mycket för att förädla och förstärka identiteten och skapa ett intresse för att bosätta sig här i området.

MB: Det finns även ett förslag på att det ska byggas villor i närheten...

Svar: Det stämmer. Det är ett planuppdrag vi har fått. Det gäller tio golfvillor. De kommer att finnas bakom backen och inte synas från galoppanläggningen.

MB: Det kommer att bli ökad trafik på vägen genom Skabersjö by. Folk som kommer från Svedalahållet tar idag just den vägen när de ska till Bara.

Svar: När man kör med hästar vill man köra på stora vägar som är raka. Man kommer hellre att ta motorvägen och sedan Malmövägen. Man undviker småvägar och kör hellre lite längre.

MB: I dagsläget kommer mycket trafik från Oxie-hållet. Alla som bor i Malmö och ska till golfklubben i bokskogen kör via Skabersjö by.

Svar: Flera av vägarna runt Skabersjö by är begränsade för tunga fordon på grund av sämre bärighet på vägarna. De större massorna, besökarna kommer att komma via yttre ringvägen och Malmövägen. Det är vår bedömning.

MB: Var är det tänkt att utfarten ska vara från området Bara kullar?

Svar: De kommer att ha sin utfart vid Bjärshögsvägen. Vi har en dialog med Trafikverket gällande hela Malmövägens sträckning. De gör utredningar för att se hur man kan ta emot den ökade trafiken. Än så länge finns det ingen ny vägplan.

MB: Får man bygga broar och vägar på sådan mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas?

Svar: Spångholmsbäcken, som berör planområdet, har ett strandskydd om 100 meter på var sida bäckfåran. Inom planområdet är intentionen att strandskyddet ska upphävas för att kunna anlägga bro över Spångholmsbäcken och en infartsgata till de publika delarna av galoppanläggningen. Ingen annan byggnation kommer att medges inom denna zon. Området kommer med andra ord att bli mer tillgängligt med den här planen.

MB: Kommer området att bli inhägnat?

Svar: Det kommer att bli inhägnat på något sätt. Man kommer att kunna gå igenom området och runt anläggningen. Det publika området med lekplats och restaurang kommer alltid att vara öppet för alla. Det är bara galopptävlingar 26 gånger om året från april till november.

MB: Finns det någon reglering av inhägnaden? Hur högt stängsel måste det vara? Är det stora områden som kommer att hägnas in?

Svar: Det finns regler för den här typen av anläggning, att det ska vara säkert. Av säkerhetsskäl måste området vara inhägnat ifall en höst skulle komma lös. Man vill inte heller att någon utifrån ska kunna komma in och dopa hästarna inför tävlingar. Man kan ha växter som växer på hägnet för att det ska bli mer grönt. Stängslen kommer att vara 1,70 höga. Det är det som gäller för säkerheten. Stängsel är genomsläppliga, de kräver inte ens bygglov.

Vatten, avlopp och deponi

MB: Planerna om att flytta dammar som ni pratat om tidigare kommer inte att ske?

Svar: Nej, vi har insett att vi inte kommer att få igenom det. Det är mark- och miljödomstolen som det ska upp i. Vi kommer däremot att anlägga nya dammar.

MB: Hur har man kommit fram till kapaciteten (400 personer) på reningsverket?

Svar: Bilden vi visar är bara ett exempel på ungefär hur ett reningsverk kan komma att se ut. Exemplet är taget från Axelvold i Svalövs kommun. Vi bygger inte toaletter för Derby en gång om året. Man räknar på antalet anställda och om de övernattar där och hur många gånger de går på toaletten under ett dygn.

MB: Var ska brunnar och reningsverk finnas?

Svar: Placeringen kommer att komma längre fram i projekteringen. Man får börja borra på ett ställe för att se var det bäst lämpar sig.

MB: Kommer vattnet gå från reningsverket till Spångholmsbäcken? Det finns en oro att vattnet ska gå till Spångholmsbäcken och sedan vidare till Sege å där man tar vatten till bevattning.

Svar: Ja, vattnet kommer att gå till Spångholmsbäcken, men det kommer att vara renat då. Det är stark kontroll på det.

MB: Ett reningsverk för 400 personer verkar stort för Spångholmsbäcken. Varför inte kommunalt avlopp?

Svar: Det finns inget kommunalt avlopp i det här området.

MB: Har golfbanan eget avlopp? Hur djupt ska man borra?

Svar: Ja, egen brunn i alla fall. De borde ha eget avlopp också. Vi vet inte hur djupt vi kommer att behöva borra än. Tänk på att vi befinner oss i samrådsskedet. Sen ska detaljplanen vidare till granskningsskedet och därefter bygglovsprövning. Nu i samrådsskedet kan ni komma in med yttranden till och med den 6 oktober. Granskningsperioden kommer att vara i november. Då kommer handlingarna ut igen. Alla som kommit in med skriftliga synpunkter i samrådsskedet kommer att få sina synpunkter bemötta. Antagande beräknas ske i februari. Sedan finns det en överklagandetid innan planen får laga kraft. Målsättningen är att anläggningen ska vara i drift 2028.

MB: Vem är ansvarig för deponin och riskerna med denna?

Svar: Peab är ansvariga för schaktområdet och Sysav för deponin. Vi ska inte ner och röra i den, men om det skulle läcka ut något är det Sysav som ska ta hand om det.

Verksamhetsfrågor och ägarförhållanden

MB: Där är ett stort projekt på gång parallellt vid Spångholmsgården. När projektet med galoppanläggningen är klart kanske detta kommer i gång. Det innebär att det blir mycket maskiner och byggande under lång tid.

Svar: Detaljplanen för Spångholmsgården har inte kommit lika långt. Där är det Peab som är planbeställare. De kanske dockar in i varandra. Det finns ett samverkansavtal mellan Peab, The National och Bara Hippodrom. De träffas en gång i månaden och diskuterar bland annat infarten. Inget av det här sker isolerat från det andra.

MB: Hur stor del av området är kommunens del?

Svar: Som läget är idag är att kommunen äger marken, den största delen, och ska sälja till Bara Hippodrom. Det är inte kommunen som betalar detaljplanen, men kommunen som har expertisen. Det är ingen allmän platsmark, enskild väg in, Trafikverkets vägar, enskilt avlopp. Nästan inga kostnader som landar på kommunen.

MB: Är verksamheten mest under vår, sommar och höst? Vad händer under vintern? Backen på Tjustorpsvägen är jättesvår att ta sig upp för på vintern. Det kan också vara svårt att ta sig ut från Tjustorpsvägen till Malmövägen vissa tider på dygnet. Det gäller inte bara hästekipage utan även besökare som kommer att komma på Tjustorpsvägen.

Svar: Hästarna kommer att bo på anläggningen under vintern. Det kommer att komma dit folk som ger dem mat och mockar. De tränar dem även lite under vintern. Inga tävlingar kommer att förekomma under vintern. Problemet med korsningen Tjustorpsvägen – Malmövägen nämns i Trafikverkets rapport. De har en plan att göra en rondell här.

MB: Hur blir det med skräp och dofter?

Svar: Skit och dofter från hästarna behöver man inte vara orolig för. Det kommer inte att ligga gödsel på området. All gödsel kommer att läggas i containrar och köras bort. Själva hästhållningen kommer inte orsaka att det flyger runt skräp i området. Hästar blir ju tokiga av plast som flyger runt.

MB: Tror ni att länsstyrelsen godkänner förslaget? Vad har ni fått för indikationer i era tidiga kontakter med dem gällande det här projektet?

Svar: Nu kommer förslaget att prövas. Länsstyrelsen måste ha ett konkret förslag att ta ställning till för att kunna lämna klara besked. Vi har antagit att detaljplanen kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Vi har gjort en miljökonsekvensbeskrivning och vi har haft ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen.

YTTRANDEN

Under granskningstiden har inkommit 16 yttranden, varav ett gemensamt yttrande från två berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattande. Originaltext finns hos Strategisk planeringsenhet. Följande yttranden har inkommit med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Region Skåne
- Värby Fastighets AB och The National Golf & Resort AB (gemensamt yttrande)
- Bygg- och miljönämnden
- Miljöpartiet
- E.ON Energidistribution
- Segeåns Vattenråd
- Lomma kommun

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Polisen
- Tekniska nämnden
- VA SYD
- Nordion Energi
- Vellinge kommun
- Malmö stad

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen i Skåne län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-09-15. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planen är att möjliggöra en galoppanläggning innehållande tävlingsbanor, träningsområden, stallbyggnader, serviceanläggningar, läktare, hagar, paddockar, dagvattendammar, parkering m.m.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Översiktsplan för Svedala 2018. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som *besöksnäring/fritid*. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande (se vidare under rubrik *"Förenlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande"*).

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i detaljplanen inte har redogjort för om översiktsplanen är aktuell eller inte. Kommunen har genomfört ett avgränsningssamråd av miljökonsekvensbeskrivning med Länsstyrelsen inför framtagandet av en ny översiktsplan i november 2024. Länsstyrelsen ser det lämpligt att planbeskrivning redogör för att ny översiktsplan håller på att tas fram.

Kommentar

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap.10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen menar att MKB tillhörande planförslaget brister i bedömningen av planförslagets effekter, kumulativa effekter och sekundära effekter. Länsstyrelsen ser inte att en galoppanläggning utgör ett väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen anser att MKB har fel invärden i sin bedömning av riksintressena vilket i sin tur har påverkat slutsatserna. Länsstyrelsen anser att planbeskrivning inte har redogjort på ett tydligt sätt vilken markanspråk detaljplanen har gällande uppförande av byggnader. Länsstyrelsen konstaterar att plankartan sammantaget möjliggör 2,8 hektar (28 000 kvm) byggnadsarea vilket inte framgår av illustrationerna och beskrivs heller inte tydligt i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen konstaterar att plankarta har två ändamålsbestämmelser R1- Hästsport och R2- Evenemangsverksamhet. Evenemangsverksamhet finns inte som vedertagen term gällande ändamålet R- besöksanläggningar (Kunskapsbanken, Boverket). Planbeskrivning redogör för att ändamålet R2 – evenemangsverksamhet möjliggör så kallade tillfälliga evenemang som behöver tillstånd för offentlig uppställning från Polismyndigheten. Länsstyrelsen konstaterar att såsom plankartan är reglerad kan en evenemangsverksamhet möjliggöras utan att en hästsportanläggning kommer till stånd. Länsstyrelsen anser att det inte är lämpligt att reglera tillståndspliktiga tillställningar på plankarta som hanteras utifrån annan lagstiftning. Det bedöms vara en nullitet enligt plan- och bygglagen.

Tillfällig vistelse

Länsstyrelsen konstaterar att syftet är att erbjuda övernattningsmöjligheter för personal. Dock möjliggörs även tillfällig vistelse som vänder sig till den breda allmänheten i ändamålet R1 och R2 vilket detaljplanen behöver redogöra och bedöma lämpligheten för. Detta har inte gjorts vilket Länsstyrelsen ser som en brist.

Master

Planförslaget möjliggör anläggningar i form av master. Planbeskrivning redogör inte för masternas påverkan på omgivningen. Länsstyrelsen efterfrågar redogörelse för om master (belysningsmaster och kommunikationsmaster) avses sättas upp och vilken höjd sådana avser ha samt att en bedömning görs för masternas påverkan på de värden som finns i omgivningen (riksintressen och fauna) till följd av möjliggörande av master.

Riksintresse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1 § och 2 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 § och 2 § MB - *Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen*. Sådana områden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Inom dessa områden behöver därför bedömningar och avvägningar ske i ett större sammanhang.

Kommunen gör bedömningen att *"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. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små till måttliga positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv"*.

Länsstyrelsen ger inte medhåll i kommunens bedömning då det är svårt att se hur allmänhetens tillträde till området kan säkerställas, vilket är en viktig utgångspunkt för att tillgodose riksintresset för rörligt friluftsliv. Länsstyrelsen konstaterar att hela planområdet planläggs som kvartersmark. Länsstyrelsen bedömer att galoppanläggningen med stor sannolikhet behöver stängslas in på grund av säkerhetsskäl vilket innebär ett undanhållande av tillträde för allmänheten. Jordbruksmark är tillgänglig för friluftsliv en stor del av året och kan dessutom, i motsats till besöksanläggning i form av galoppanläggning och evenemangsverksamhet, lätt omskapas till allmänt tillgänglig mark.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte anger tillräckliga skäl till att tillämpa undantagsregeln som avses i 4 kap. 1 § andra stycket MB. Kommunen behöver då visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom riksintresset. I en sådan redovisning behöver bedömningar även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i inom riksintresset och på vad som är en lämplig utveckling inom riksintresset i sin helhet, samt beakta kumulativa effekter. Länsstyrelsen påminner om att det är de samlade värdena som utgör riksintresset.

Riksintresse Naturvård 3 kap. 6 § MB

Geovetenskap

Länsstyrelsen gör bedömningen att ett av riksintressets värden är geologiskt. Området utgör ett av de mest utvecklade backlandskapen med dödstopografi i landet. Länsstyrelsen kan inte utesluta att planförslaget kan medföra skada på moränbacklandskapet och dess läsbarhet även om ingreppen inte sker inom de områden som även har biologiska värden. Riksintesseområdet har en relativt låg exploateringsgrad, vilket gör det unikt i det annars hårt exploaterade sydvästra Skåne. Det öppna moränbacklandskapet, både kullar och svackor i landskapet, är värdefull för att tydliggöra det geovetenskapliga värdet i riksintresset. Länsstyrelsen menar att planförslaget riskerar att dominera över landskapets riksintressanta topografi. Planförslaget kommer omforma moränbacklandskapet och karaktären av ett jordbrukslandskap. En påtaglig konsekvens av utbyggnaden är den fragmentering som uppstår till följd av bebyggelse och dess infrastruktur som kommer att synas på långt håll i alla riktningar. Länsstyrelsen menar att det är den samlade effekten av planförslaget och andra pågående planprocesser i planområdets närhet som ska beaktas när eventuell påverkan på riksintresset bedöms.

Kronvilt

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av vilken påverkan planförslaget och andra pågående planprocesser har på kronviltet. Kronviltet är ett av riksintresseområdets huvuddrag i riksintresse för naturvården (*N87 Backlandskapet söder om Romeleåsen*). Kronviltet är också ett uttryckt värde i riksintresse för friluftslivet 3 kap. där möjlighet finns att se eller höra dovhjort och rådjur.

Länsstyrelsen menar att bedömningen bland annat behöver ta reda på vad ett ökat besöksstryck kan ha på kronviltet till följd av planförslaget och annan pågående planering i ett område med redan intensivt friluftsliv i närbelägna skogsområden. Då planförslaget möjliggör galoppanläggning är det stor sannolikhet att planområdet kommer vara instängslat och blir då avhållande för kronviltet.

Kronvilt födosöker nattetid på åkermarken och är oftast i skogen dagtid. Länsstyrelsen ser därför behov av att kommunen bedömer de kumulativa effekter och sekundära effekter har på kronviltet som en ökad mänsklig närvaro kopplad till all pågående planering i området.

Häckfågelfauna och ätlig groda

Både häckfågelfauna och ätlig groda beskrivs i riksintresseområdets huvuddrag (*N87 Backlandskapet söder om Romeleåsen*). Naturvärdesinventeringen har konstaterat att det finns ätlig groda och häckfågelfauna inom aktuellt planområde i damm 1. Länsstyrelsen menar att bedömningen av påverkan på riksintresset behöver innefatta påverkan dessa arter då damm 1 utgjorde ett kärr vid utpekandet av riksintresset år 2000. Kärrret har därefter vattenfyllets men faunan har fortsatt haft sin hemvist där.

Riksintresset i miljökonsekvensbeskrivningen

Länsstyrelsen konstaterar att planhandling anger att *"Kärnområdena för riksintresset för naturvård utgörs av de rika lövskogsbiotoperna, ängs- och betesmarkerna samt sjöarna."* Länsstyrelsen kan inte utifrån Naturvårdsverkets registerblad N 87 (beslutat 2000) hitta att just denna värde mening. Av denna anledning bedömer Länsstyrelsen att fel invärden har använts i bedömningen av riksintresset.

I MKB tillhörande planhandlingar görs bedömningen att planprogrammet inte har några negativa konsekvenser på naturmiljö. Länsstyrelsen ställer sig frågande till denna slutsats då riksintresse för naturvården tydligt anger att moränbacklandskapet utgör ett riksvärde och beskrivs vidare i värdeomdömet och förutsättningar för bevarande. Vidare så nämns fauna i områdets huvuddrag som kan knytas till aktuellt planområde.

Slutsatser av miljökonsekvenser

Länsstyrelsen ser risk i att planförslaget och annan pågående planering inom riksintresset sammantaget kan urholka det riksintresset avser skydda avseende det geologiska värdet samt påverka kronviltet, häckfågelfauna och groddjur negativt.

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Planområdet ligger delvis inom riksintresse *Görslov - Bara - Torup - Hyby [M1 16]*. Plankartan tillåter 28 000 kvm byggrätt i höjderna 4,5-20 meter. Utöver läktar- och stallbyggnader tillåts även en större byggrätt i norra delen av planområdet utan reglerad takutformning som delvis sammanfaller med det som i illustrationerna benämns "tävlingssarena", det är oklart vad som avses med denna byggrätt. Parkering tillåts inom merparten av området bortsett från en del längst i öster och hårdgöring av mark regleras endast för en mindre del i nordost.

Länsstyrelsen har svårt att utläsa detaljplanens fulla konsekvenser utifrån planhandlingarna då föreslagen markanvändning kan rymma en stor variation av bebyggelse och markutnyttjande då endast en del av vad detaljplanen möjliggör är illustrerad i planhandling. Mötet med riksintresset i

nordost är av stor vikt för att behålla landskapets karaktär runt Spångholmsgården. Enligt planhandlingarna kommer Virängsvägen att ansluta med en t-korsning eller rondell samt med en större parkeringsyta. Det finns ingen reglering i plankartan som hindrar anläggningar att uppföras i denna del utan höjdbegränsningar.

Länsstyrelsen menar att effekten av fullt utbyggd detaljplan behöver framgå av planbeskrivning och att illustrationer/fotomontage behöver göras för att redovisa ev. påverkan från det riksintressanta öppna landskapet i nordost. Länsstyrelsen föreslår att detta görs från ett par punkter längs allén söder om Spångholmsgården både närmre gården och längre i korsningen mot Virängsvägen. Det kan även behövas ytterligare punkter för att tydliggöra inverkan på landskapsbilden. Planbeskrivning redogör för att Virängsvägen på sikt kan byggas om. Det är oklart om detta är en konsekvens av planförslagets ökade trafik. Även om dessa delar ligger utanför planområdet, behöver det redovisas som indirekta konsekvenser på riksintresset i konsekvensbedömningen.

I planbeskrivningen står att detaljplanen inte innebär några negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården. Länsstyrelsen instämmer inte i detta utan menar att det är sannolikt att anläggningen med sin storlek och stora mängd tillkomna volymer kommer bli ett betydande inslag i landskapet. Även *Åtgärder* utanför ett riksintresse kan innebära skada på anspråket. Den typen av illustrationer som Länsstyrelsen efterfrågar har inte heller legat till grund för MKB eller för utredningen om kumulativa effekter. Så länge som det finns oklarheter kring vilken påverkan detaljplanen kan medföra på riksintresset kan Länsstyrelsen inte utesluta påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse Friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen vill tydligt framhålla att hänsynen till riksintresset gäller oavsett om en planerad verksamhet eller *Åtgärd* avser mark innanför eller utanför det redovisade områdets gränser.

Länsstyrelsen konstaterar att planhandling brister i avvägning av påverkan på aktuellt riksintresse. Länsstyrelsen konstaterar att bedömningen av riksintresset i MKB inte utgått från beslutat riksintresse med tillhörande registerblad (FM 15 Torup) vilket är en brist. MKB gör bedömningen att riksintresset ligger utanför planområdet och har samma värdekärnor som riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap MB. Länsstyrelsen anser att detta är en felaktig bedömning.

Länsstyrelsen saknar därför en bedömning av hur riksintressets värden, uttryckta i registerbladet FM 15 Torup, kan påverkas av bebyggelseexploatering och buller från ökad biltrafik till följd av planförslaget, bullerstörande verksamhet (galoppanläggningen), högre belastning på ett redan högt nyttjat friluftsområde inom riksintresset och påverkan på riksintressets upplevelsevärden. Länsstyrelsen efterfrågar även en bedömning av ökat nyttjande av befintliga ridstigar till följd av galoppanläggning med stort antal hästar har på övrig rekreation som sker i inom riksintresseområdet.

Kronvilt

Se synpunkt lämnad under rubriken "*riksintresse för naturvård – kronvilt*". Denna synpunkt gäller även för riksintresse för friluftslivet 3 kap. FM 15 Torup.

Riksintesse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Detaljplanen har inte reglerat en högsta totalhöjd. Detaljplanen har enbart reglerat högsta nockhöjd. Detta möjliggör att totalhöjden kan bli högre för exempelvis andra anläggningar som rymms inom ändamålet enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen. Länsstyrelsen efterfrågar ett klagande om totalhöjden då detta kan påverka riksintesse för totalförsvaret. Om kommunen avser att totalhöjd ska vara under 20 meter ger Länsstyrelsen rekommendationen att reglera

totalhöjd på plankarta så behöver inte Försvarsmakten bli hörda i nästa skede. Om kommunen inte reglerar totalhöjden måste Försvarsmakten bli hörda och kan då ha synpunkter på detaljplanen.

Riksintresse för totalförsvarets anläggningar 3 kap. 9 § MB – Militära delen

Detaljplanen har inte reglerat en högsta totalhöjd. Detaljplanen har enbart reglerat högsta nockhöjd. Detta möjliggör att totalhöjden kan bli högre för exempelvis andra anläggningar som ryms inom ändamålet enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen. Länsstyrelsen efterfrågar ett klagande om totalhöjden då detta kan påverka riksintresse för totalförsvaret. Om kommunen avser att totalhöjd ska vara under 20 meter ger Länsstyrelsen rekommendationen att reglera totalhöjd på plankarta så behöver inte Försvarsmakten bli hörda i nästa skede. Om kommunen inte reglerar totalhöjden måste Försvarsmakten bli hörda och kan då ha synpunkter på detaljplanen.

Samordning mellan kommuner

Länsstyrelsen saknar redogörelse för mellankommunal dialog med hänvisning till 2 kap. 3 § PBL då kommunen bör planlägga sin mark med hänsyn till mellankommunala och regionala förhållanden. Galoppanläggningen kan påverka intilliggande kommuner. Länsstyrelsen förutsätter därför att samordning mellan berörda kommuner ska ske. Länsstyrelsen efterfrågar en beskrivning samt motiverad bedömning som redogör för vilken belastning planförslaget har, tillsammans med Planprogram Bara Söder och existerande PGA- anläggning, på omkringliggande vägnät och då detta utgör en mellankommunal fråga. Länsstyrelsen efterfrågar även en beskrivning och bedömning av vilken påverkan galoppanläggning med stort antal hästar har på alla upplevelse- och rekreativa värden i Torups bokskog som ägs och förvaltas av Malmö kommun. Detta med bakgrund av att Länsstyrelsen utläser att ett av lokaliseringsprövningens kriterier är att hitta en plats attraktiv plats för att bland annat möjliggöra uteridning i omgivande mark och skog.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen redovisar att anläggningen ska ha ett eget reningsverk för allt spillvatten. Det framgår inte av planbeskrivning vilken prövningsprocess som en sådan anläggning kräver. För att kunna avgöra om miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas till följd av planförslaget behöver reningsverket vara prövat. Länsstyrelsen menar därför att planen inte kan antas förrän reningsverket är prövat. Markanspråk för reningsverket behöver redovisas på plankartan.

Dagvattendammar redovisas i figur i planbeskrivningen. Länsstyrelsen menar att markområden för anläggningarna bör redovisas på plankartan.

Anläggningar för både spillvatten och dagvatten behöver säkerställas på plankartan och regleras med stöd av 4 kap 14 § punkt 1 PBL.

Strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas längs Spångholmsbäcken, på en yta av runt 5 hektar. Skyddet upphävs även för vattendraget och den fria passagen närmast strandlinjen, som ett beslut om att upphäva strandskydd normalt inte får omfatta (enligt 7 kap 18 i § MB). Platsen omfattas av riksintressen för naturvård och friluftsliv, där särskild försiktighet ska tillämpas med att lämna dispens från eller upphäva strandskydd. I området finns ett rikt fågelliv, vissa och påtagliga naturvärden, och värden för friluftslivet där ex. lertakten är en välbesökt lokal för fågelskådare. Länsstyrelsen konstaterar att värden för strandskyddet finns, och instämmer inte i kommunens bedömning att området saknar betydelse för allemansrättsligt tillträde och för växt- och djurliv, och att ett plangenomförande inte motverkar skyddets syfte. Tvärtom innebär ett upphävande enligt planförslaget en påtaglig negativ påverkan på strandskyddets syften.

Enligt 4 kap 17 § PBL behövs särskilda skäl och en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen för att upphäva strandskydd i en detaljplan. Det saknas i planhandlingen, vilket är en brist. Det saknas motivering till upphävande för alla områden där skyddet upphävs, och till att skydd upphävs inom den fria passagen. Planen kan komma att kallas in inom ramen för länsstyrelsens tillsyn enligt 11 kap 10 § PBL, då strandskydd riskerar att upphävas i strid med gällande bestämmelser.

Enligt planen behöver strandskydd upphävas för att anlägga en bro och en infartsgata, och ingen annan byggnation kommer att medges. Länsstyrelsen noterar att strandskydd upphävs längs drygt 300 meter av vattendraget, vilket är mer än vad som är nödvändigt för en bro och gata. Anläggande av en bro och gata är engångsÅtgärder, som kan hanteras genom dispens eller tillstånd för vattenverksamhet, och innebär inte att värdena för strandskyddets syften utsläcks. Det framgår inte varför strandskydd behöver upphävas inom så stor yta för att uppnå planens syfte.

Länsstyrelsen erinrar om att det normalt inte finns anledning att upphäva strandskydd för att tillgängliggöra ett område, eftersom bibehållet strandskydd säkrar allemansrätten och friluftslivet bättre än en planläggning för kvartersmark. Inom kvartersmark finns större möjlighet att ex. stängsla in områden, så en planläggning som kvartersmark ökar förutsättningarna att utesluta allmänhet och växt- och djurliv från strandområdet. En planläggning som allmän platsmark för Natur är mer i linje med den användning som beskrivs, och Åtgärderna för att öka tillgången till bäckmiljön kan göras utan att strandskyddet upphävs. Länsstyrelsen finner att det är oklart av handlingarna varför strandskydd ska upphävas, och inom så stor yta.

Strandskydd riskerar att upphävas i strid med gällande bestämmelser, vilket gör att planen kan komma att kallas in inom ramen för Länsstyrelsens tillsyn enligt PBL.

Människors hälsa – verksamhetsbuller

Länsstyrelsen saknar redogörelse i planbeskrivning för och bedömning av föreslagen markanvändning och dess omgivningspåverkan gällande verksamhetsbuller.

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen vill påpeka att sedan den miljötekniska rapporten skrevs, har de generella riktvärdena och Naturvårdsverkets riktvärdesmodell uppdaterats. De riktvärden som används för utvärdering av de uppmätta halterna inom planområdet behöver därför ses över inför granskningsskedet.

Länsstyrelsen anser att de utförda miljötekniska markundersökningarna, som framgår av underlagsrapporterna, inte är tillräckliga som underlag för att avgöra om det förekommer några föroreningar inom planområdet som kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet. Enligt planbeskrivningen har Breccia 2018-12-12 tagit fram rapporten *Översiktlig riskbedömning för fyllnadsmassor på fastigheten Värby 61:528* (numera 61:603), men då Länsstyrelsen inte fått tillgång till den, används rapporten inte som underlag i Länsstyrelsens bedömning av förorenad mark.

Det framgår att fyllnadsmassor och deponiavfall förekommer inom planområdet. Dessa innehåller ofta föroreningar, av vilka nivåerna kraftigt kan variera. Länsstyrelsen anser att de nu redovisade miljötekniska markundersökningarna är relativt glesa och behöver förtätas i de områden där deponier och/eller fyllnadsmaterial förekommer. Vidare har planområdet använts som jordbruksmark, vilket innebär en risk för bekämpningsmedel. Inför granskningsskedet behöver planområdet utvärderas avseende risk för förekomst av bekämpningsmedel.

Det föreligger en risk att PCB förekommer i byggnadsmaterial från år 1953-1973. Därmed kan PCB förekomma i det material som deponerats inom detaljplaneområdet. Även PFAS skulle kunna finnas i det deponerade materialet, då det är vanligt inom en lång rad olika produkter. Vidare uppges att en brand skett i Tjustorps tegelbruk, vilket också kan ha gett upphov till spridning av PFAS-föroreningar. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och, om det anses vara befogat, även i kommande provtagningar av mark. Om PCB, bekämpningsmedel och/eller PFAS inte analyseras inför granskningsskedet, behöver det motiveras till varför så inte gjorts.

Sammanfattningsvis behöver föroreningssituationen inom planområdet utvärderas baserat på ovanstående inför granskningsskedet. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsÅtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeÅtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Risk för översvämning

Plankartan redovisar bestämmelser om andel genomsläpplig mark. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver säkerställa detta genom 9 kap 12 § PBL, *"marklov krävs för markÅtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet"*.

Planbeskrivningen redovisar skyfallsvägar i en figur. Länsstyrelsen menar att det är lämpligt att dessa stråk även redovisas på plankartan och säkerställs med stöd av 4 kap 14 § punkt 4 PBL.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Brukningsvärd jordbruksmark

Det är en kommunal rättighet att planlägga mark- och vattenområden, men för att en exploatering av jordbruksmark ska följa den hänsyn som anges i lagstiftningen så måste exploateringen bidra till strukturer som skapar långsiktig samhällsnytta.

Planförslaget medger en stor utbyggnad på jordbruksmark. Avvägning och lokaliseringsprövning gällande galoppanläggning har inte gjorts i översiktsplanen. Länsstyrelsen konstaterar att markanspråket är utpekad i gällande översiktsplan men inte är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande (se även under rubrik *"Förenlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande"*).

Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark få 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. Länsstyrelsen anser inte att föreslagen galoppanläggning utgör eller tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse såsom avses i detta sammanhang. Länsstyrelsen bedömer exempelvis att ett reningsverk, kraftvärmeverk, kriminalvårdsanläggning, sjukhus kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Förenlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande

Planbeskrivning redogör för att: *"området är avsatt i kommunens översiktsplan för besöksnäring/fritid och att marken enligt översiktsplanen kan lämpa sig för anläggning av en galoppanläggning (Svedala kommun, 2018)."*

När Länsstyrelsen yttrade sig i granskningsskedet över översiktsplanen så hade kommunen inte beskrivit vad de avsåg med det de utpekade som 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 utpekade område för besöksnäring/fritid."*

Med det sagt så har inte Länsstyrelsen beretts möjlighet att yttra sig och bedöma markens lämplighet för galoppbana. Stat-kommundialogen sker fram till granskningsskedet. Av denna anledning bedömer Länsstyrelsen att planförslaget inte är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över gällande översiktsplan. Detta behöver tydliggöras i planhandling utifrån tydlighetskravet.

Rådgivning om kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen reglerar delar av bebyggelsen med bestämmelse om gårdsgrupperingar för att förhålla sig till kringliggande landskap. Utifrån illustrationerna så ser Länsstyrelsen att det med fördel kan förtydligas i planbeskrivningen vilka karaktärsdrag som utgör en gårdsgruppering och som skiljer byggrätten från exempelvis bostadslängor med uthus eller radhus med tillhörande paddock. Kommunen kan med fördel ta utgångspunkt lokal byggnadstradition.

Kommunen menar att inverkan på landskapsbilden blir obetydlig, vilket Länsstyrelsen har svårt att utläsa av planhandlingarna. Precis som för påverkan på riksintresse för kulturmiljövården bör detaljplanen visa tydligare visualiseringar av området fullt utbyggt från strategiska blickpunkter i landskapet.

Information om naturvärden

Biotopskydd

Minst ett biotopskyddat objekt finns inom planområdet enligt NVI:n. Utöver det finns en allé strax utanför plangränsen i väster. Om någon del av trädens rotzon ligger inom planområdet, behöver risk för påverkan beskrivas för allén, och vid behov förses med skydd i plankartan. Kommunen behöver även ta ställning till om trädraden längs Virängsvägen i norr som planläggs, omfattas av biotopskydd.

I nuläget går det inte att avgöra om det finns hinder mot att genomföra detaljplanen utifrån biotopskyddet. Kommunen behöver ange var biotopskyddade objekt samt särskilt skyddsvärda träd finns i planområdet, ex. på en karta, och hur skyddet hanteras. I första hand ska en detaljplan utformas så att skyddet för biotoper inte försvinner, och i andra hand så att biotopen bevaras genom planbestämmelser och lämplig markanvändning. Dispens bör ses som en sista utväg, och det finns ingen garanti att det kan lämnas. Länsstyrelsen vill utifrån sin rådgivande roll upplysa om att om biotopskydd inte är hanterat och eventuella dispenser är lämnade när detaljplanen antas, finns risk att planen inte är genomförbar.

Skyddade arter

I planbeskrivningen står att dispens kan krävas *"om skyddade arter finns"*. Länsstyrelsen erinrar om att det finns skyddade arter i och runt planområdet, vilket framgår bl.a. av Naturvärdesinventeringen (NVI).

Det framgår inte av planbeskrivningen vilka fridlysta arter som finns, och det saknas motivering till bedömningen av påverkan. Det är en brist, och behöver kompletteras inför granskningsskedet. Även påverkan på rödlistade arter, dvs. arter som hotas av utrotning, ska utredas då det är av vikt

för bedömningen av påverkan på naturmiljön. Plangenomförandet innebär en omfattande exploatering på 60 hektar, och vissa livsmiljöer försvinner helt. Länsstyrelsen ser att artskyddet är inte tillräckligt utrett för att avgöra om detaljplanen är genomförbar utan hinder av förbuden.

Länsstyrelsen ger följande vägledning. Kumulativa effekter av all pågående planläggning i närområdet ska beaktas. En galoppanläggning behöver med stor sannolikhet stängslas in med höga stängsel pga. säkerhetsskäl, vilket behöver beskrivas och vägas in i bedömningen av påverkan på växt- och djurlivet. Viloplatser för fladdermöss är livsmiljöer enligt 4 § artskyddsförordningen, om sådana visar sig finnas i eller nära planområdet. Ätlig groda finns i den våtmark som ska fyllas igen, enligt MKB och NVI, vilket påverkar utförandet. Länsstyrelsen hänvisar även till sitt yttrande om det närliggande planprogrammet för Bara söder, augusti 2025.

Artskydd gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. I första hand ska en detaljplan anpassas så att skada och störning på fridlysta arter undviks. Om skyddsåtgärder behövs för att undvika skada eller störning, ska de fastställas i samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Dispens från förbuden bör ses som en sista utväg, och det finns ingen garanti att det kan lämnas. Artförekomster och konsekvenser av ett plangenomförande ska vara tillräckligt utrett för att avgöra om planen är genomförbar.

Länsstyrelsen vill utifrån sin rådgivande roll upplysa om att om artskydd inte är hanterat när detaljplanen antas, finns risk att planen inte kan genomföras.

Information om vattenverksamhet

Planförslaget redovisar att utfyllnad av vattenområde kommer att ske. Enligt planförslaget har en tillståndprocess för vattenverksamhet initierats.

Länsstyrelsen noterar att planförslaget beskriver ytterligare vattenverksamheter som är förutsättningar för planläggningen. Dels en vattentäkt med en total vattenförbrukning beräknad till cirka 44 000 m³ per år. Planförslaget redovisar också en bro över Spångeholmsbäcken. Länsstyrelsen efterlyser därför att kommunen i granskningsskedet redovisar när och hur dessa vattenverksamheter kommer att prövas. Då dessa vattenverksamheter är en förutsättning för planens genomförande behöver ärendena vara prövade innan planen antas.

Information om fornlämningar

Inom planområdet finns blott ett fynd av en flintyxa som gjordes på 40-talet i samband med lertäkt. På fosfatkartan från 30-talet uppvisar området mycket låga värden av fosfater. Höga värden brukar indikera boplatser eller gamla by- och gårdslägen, områden med mycket mänsklig aktivitet. På skånska rekognoceringskartan från 1810-talet är delar av området en våtmark. Sammantaget bedöms möjligheten för under mark okända fornlämningar inom planområdet som låg. Länsstyrelsen kommer därför inte att ställa något krav på arkeologisk utredning.

Planteknik

På s. 23 i planbeskrivning, skiljer sig bestämmelsen n1 från hur bestämmelsen är formulerad i plankartan. Det behöver justeras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till planförslaget har kommunen upprättat en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget skulle kunna antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Strategisk miljöbedömning

Lokaliseringsprövning

Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår om platsen är lämplig för sitt ändamål, enligt den lokaliseringsprövning som ska göras enligt 2 kap MB och 2 kap PBL. I MKB redovisas en lokaliseringsutredning där 16 platser utretts. Utredningen har baserats från verksamhetens behov, och i bedömningskriterierna har riksintressen och förbudslagstiftning inte ingått, eller avvägningar mot de allmänna hänsynsreglerna. Lokaliseringsutredningen ger därmed inte en tillräcklig bild av den valda platsens lämplighet, eftersom påverkan på riksintressen, allmänna intressen eller hinder enligt förbudslagstiftningar kan medföra att den valda platsen är olämplig. Länsstyrelsen konstaterar att planen i dess nuvarande utformning möjliggör en exploatering som kan innebära påtaglig skada på riksintressen, naturvärden och fridlysta arter. Ett nollalternativ beskrivs, men det saknas en jämförelse av konsekvenser mellan nollalternativet och planförslaget.

Länsstyrelsen konstaterar därför att lokaliseringsutredningen i MKB inte är tillräcklig för att visa om den valda lokaliseringen är lämplig för ändamålet.

Positiva effekter av ett genomförande av detaljplanen är betydligt mer utförligt beskrivet i MKB än negativa effekter på befintliga värden, vilket Länsstyrelsen anser är en allvarlig brist. Det innebär att MKB:n ger en ofullständig bild av planförslagets påverkan, och att hypotetiska effekter av ett genomförande viktas för tungt i bedömningen av planförslagets påverkan. Planförslaget innebär en omfattande exploatering av miljöer med naturvärden, fridlysta arter och med ett befintligt friluftsliv, vilket Länsstyrelsen anser måste framgå av konsekvensutredningen. Länsstyrelsen finner att planens utredning av miljökonsekvenser är otillräcklig, och att det saknas stöd för bedömningen av planförslagets miljökonsekvenser. Det behöver *Åtgärdas* inför granskningsskedet.

Länsstyrelsen menar att det finns aspekter som inte behandlats exempelvis konsekvenser till följd av upphävande av strandskydd, grundvattenuttaget och behov av eget reningsverk samt påverkan på riksintressen kopplat till betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av det stora grundvattenuttaget och reningsverket för spillvatten har inte redogjorts för i planbeskrivning. Länsstyrelsen saknar även en redogörelse för konsekvenser om behöver stänglas in samt påverkan vid uppförande av master och miljöeffekter till följd av detta.

Planförslaget medger en grundvattensänkning som ger påverkan utanför planområdets gränser. I omgivningen finns bl.a. livsmiljöer för fridlysta groddjur, biotopskydd, naturreservat, sumpskogar och andra miljöer med högre naturvärden kopplade till fuktiga miljöer. Kommunen behöver ta ställning till i vilken utsträckning som naturvärden och skyddade arter och områden kommer att påverkas, vilket behöver beskrivas och vägas in i bedömningen av planens miljöpåverkan.

I planförslaget anges att förlorade naturvärden ska kompenseras inom planområdet enligt markanvisningsavtalet. Det finns inget säkerställande i planen att kompensationen utförs, eller vad den består av. Länsstyrelsen anser att det inte ska räknas in i bedömningen av planens påverkan på naturvärden.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till *riksintresse för kommunikationer, kulturmiljö, naturvård, friluftsliv, rörligt friluftsliv, Riksintresse för totalförsvarets anläggningar – militära delen, strandskydd, risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, mellankommunal samordning, människors hälsa- buller och förorenad mark*. Länsstyrelsen ser vidare att det kan vara svårt att i en fortsatt planprocess visa att markens

lämplighet för föreslagen bebyggelse går att säkerställa. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för överprövning enligt 11 kap. PBL.

Översiktsplanens aktualitet och förenlighet

Länsstyrelsen efterfrågar tydligare redovisning av hur ÖP 2018 hanterat galoppanläggningen, samt när preciseringen "galoppbana" infördes.

Kommunen kommer att komplettera planbeskrivningen med:

- att ÖP 2018 är gällande,
- att ändamålet galoppanläggning lades till inför antagandet av ÖP 2018, vilket Länsstyrelsen själv noterar i sitt yttrande
- att kommunen arbetar med en ny översiktsplan.

Kommunens bedömning:

Planförslaget är förenligt med ÖP 2018 som anger marken som Besöksnäring/Fritid.

MKB – behov av tydligare konsekvensredovisning

Länsstyrelsen menar att MKB:n inte tillräckligt tydligt redovisar

- skillnader mellan nollalternativ och planalternativ,
- kumulativa effekter,
- vissa riksintressevärden (N87, FM 15 Torup) som bedömts med fel invärden enligt registerblad.

Åtgärder:

- Planbeskrivningen och MKB kompletteras med en tydlig nollalternativ-plananalys,
- kompletterad bedömning av kumulativa effekter, i synnerhet tillsammans med planprogrammet för Bara Söder (påtalat även av Trafikverket och Region Skåne)
- korrigering av riksintresseinvärden enligt Naturvårdsverkets registerblad för N87 (backlandskapet) och FM 15 (Torup) som Länsstyrelsen anger är felaktigt återgivna i MKB:n

Användningsbestämmelser – R₁/R₂ Evenemangsverksamhet

Länsstyrelsen menar att användningen R₂ Evenemangsverksamhet inte är en vedertagen planbestämmelse, saknar rättsverkan och riskerar bli en nullitet enligt PBL. De påpekar också att plankartan möjliggör evenemang utan koppling till hästsportanläggningen.

Åtgärder:

- R₂ tas bort ur plankartan.
- All evenemangsrelaterad verksamhet hanteras inom R₁ Hästsport – besöksanläggning, där funktionerna hör hemma enligt Boverkets användningskatalog.
- Planbeskrivningen förtydligar att offentliga tillställningar provas enligt ordningslagen, ej PBL.

Tillfällig vistelse

Länsstyrelsen lyfter att planbestämmelsen riskerar möjliggöra bred övernattningsverksamhet.

Åtgärder:

- "Tillfällig vistelse" avser personal och aktiva kopplade till galoppverksamheten. Även om det är möjligt att bygga till exempel ett hotell så är den sammanlagda byggnadsarean inom planområdet så begränsad att ett hotell skulle inskränka på galoppverksamhetens behov.

Detta gör det osannolikt att tillfällig vistelse blir annat än det som galoppverksamheten och dess personal har behov av i form av övernattningsmöjligheter.

- *Den sammanlagda byggnadsarean inom planområdet är begränsad till 30 000 kvm, vilket motsvarar drygt 5 % av planområdets yta.*

Master och belysning

Länsstyrelsen efterfrågar klargörande av om master ingår, samt påverkan på fauna och riksintressen.

Åtgärder:

- *Planbeskrivningen kompletteras med information om att inga belysningsmaster planeras att uppföras och att eventuella framtida belysningsmaster kräver tillstånd enligt miljöbalken.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om att ljuskällor inom planområdet som regel ska riktas nedåt och avskärmas.*

Riksintresse – Rörligt friluftsliv

Länsstyrelsen bedömer att hela området som kvartersmark kan försämra allmänhetens tillgänglighet.

Åtgärder:

- *Samrådsförslaget visar nya passager som ökar tillgängligheten norr och öster om galoppanläggningen.*
- *Lertäktområdet hålls öppet mot nordost.*
- *Strandskyddet upphävs i mindre del, så att passage fortsatt är möjlig.*
-

Länsstyrelsen anger att tillgänglighet är avgörande för riksintressets funktion. Kommunens justeringar uppfyller detta krav.

Riksintresse Naturvård (N87) – geologi, fauna, groddjur

Länsstyrelsen menar att områdets geologiska värden riskerar att påverkas och att kronvilt, häckfågel och ätlig groda behöver analyseras bättre. Som underlag till planprogrammet Bara Söder har en naturvärdesinventering över Spångholmsgården och närområdet tagits fram år 2023. I rapporten görs det en bedömning om att exploateringen i det området inte kommer påverka kronvilt eftersom området redan omfattas av mänsklig aktivitet och störningar och kronvilt inte vistas i det aktuella området. Eftersom området och dess närhet inte bedöms nyttjas av kronvilt påverkas inte heller den kontinuerliga ekologiska funktionen med tanke på kronviltets rörelsemönster. Därmed bedöms inte heller några kumulativa eller sekundära effekter uppstå som kan påverka kronviltet. Utöver NVI har sedan samrådsskedet en artskyddsutredning tagits fram. Denna visar att groddjur som skyddas enligt 4a § artskyddsförordningen (större vattensalamander, åkergroda och lökgroda) inte förekommer i planområdet och har inga lämpliga lekvatten där. Täktjön innehåller fisk, vilket gör den olämplig för dessa arter. Två arter som skyddas enligt 6 § (vanlig padda och ätlig groda). Båda leker i täktjön. Dessa arter har stora och stabila populationer, påverkan bedöms inte riskera deras bevarandestatus.

Flera arter av fladdermöss rör sig i området. Det finns inga konstaterade kolonier inom planområdet. Fyra hålträd kan vara viloplats. Sannolikt födosöker fladdermössen kring täktjön.

Utredningen omfattar 26 prioriterade fågelarter. Endast en art, rödrom, bedöms som potentiellt känslig på lokal nivå. Många arter har en tillräckligt stark lokal/regional population. Flera arter är flexibla och har gott om alternativa livsmiljöer i närområdet. Några bedöms inte häcka i området trots enstaka fynd.

Åtgärder:

- *Kompletterande redovisning av topografi och landskapsbild.*
- *Bevarande av moränryggarnas läsbarhet med utblickar i landskapet.*
- *Tydlig beskrivning av inventeringsresultaten, bland annat att ätlig groda förekommer i den före detta lertäkten*
- *Stallgrupper organiseras i små, traditionella enheter.*
- *Information om att arbeten i lertäkten ska tidsstyras till perioden 1 november – 15 mars, då groddjuren inte är aktiva, förs in i handlingarna.*
- *Täktsjöns vassområden bevaras i stor utsträckning.*
- *Nya dagvattendammar kan bli nya gynnsamma grodlokaler om de hålls fiskfria.*
- *Hålträd skyddas med planbestämmelser.*
- *Information om anpassning av ljus för att minska störning av fladdermöss förs in i planbeskrivningen.*

Detta följer Länsstyrelsens krav att alla naturvärden ska bedömas i relation till riksintressets registerblad.

Riksintresse Kulturmiljö (M1 16)

Länsstyrelsen efterfrågar visualiseringar och konstaterar att vissa byggrätter är otydliga. Länsstyrelsen anger att planen annars kan innebära risk för påtaglig skada på kulturmiljön kring Spångholmsgården

Åtgärder:

- *Visualiseringar tas fram från bland annat Spångholmsgården och Virängsvägen.*
- *Begreppet "tävlingsarena" förtydligas som öppen yta, inte en byggnad. Den ska användas för tävling i andra discipliner än galopp, till exempel dressyr och hästhoppning.*
- *Nockhöjd 20 meter införs som bestämmelse i del där arenabyggnad planeras.*

Riksintresse Kommunikationer – Luftfart

Länsstyrelsen anger att planeringen måste ta hänsyn till MSA-zon och att LFV ska höras.

Åtgärder:

- *Bindande nockhöjd 20 meter och totalhöjd 25 m införs. Totalhöjd 25 m finns för att eventuella teknikutrymmen eller master på arenabyggnaden ska tillåtas.*
- *Samråd har genomförts med Luftfartsverket och Försvarsmakten.*

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen efterfrågar redovisning av dialog med grannkommuner.

Åtgärder:

- *Alla grannkommuner och Region Skåne har haft möjlighet att yttra sig över samrådsförslaget och inkomna synpunkter och frågor har besvarats i förekommande fall.*

MKN för vatten och vattenverksamhet

Länsstyrelsen menar att prövningsordningen måste vara tydlig.

Åtgärder:

- *Planbeskrivningen kompletteras med att vattenverksamheter prövas av Mark- och miljödomstolen, inklusive grundvattenuttag och bro.*

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att upphävandet är för omfattande och saknar tillräckliga skäl.

Åtgärder:

- Upphävandet av strandskydd begränsas till bro, vägbank och slänter.
- Fri passage säkerställs.
- Särskilda skäl utvecklas enligt MB 7:18 c.

Verksamhetsbuller

Länsstyrelsen saknar tydlig sammanfattning av verksamhetsbullret.

Åtgärder:

- Planbeskrivningen kompletteras med sammanfattning av bullerutredningen.
- Åtgärder redovisas (högtalarplacering, ljudriktning).

Markföroreningar

Länsstyrelsen bedömer att undersökningarna är ofullständiga.

Åtgärder:

- Ett PM som samlar information om tidigare gjorda markundersökningar har tagits fram av Sweco. Den övergripande slutsatsen är att markmiljön inte utgör ett hinder för detaljplanen eller etableringen. Dokumentet rekommenderar
 - kompletterande provtagning
 - korrekt hantering av massor i kända förorenade områden
 - vid projektering av dammar använda tät botten
 - undvika djupa schakter i förorenade ytor
 - bedöma risken för hydraulisk påverkan
 - begränsa ingrepp i yttlig mark i deponiområdet
 - undvika tunga konstruktioner eller djupschakt
 - följa upp grundvatten och stabilitet
 - upprätta masshanteringsplan
 - utföra avfallsklassning vid schakt

Översvämningsrisk och markens genomsläpplighet

Länsstyrelsen efterfrågar tydligare skyfallsstråk.

Åtgärder:

- Skyfallsstråk beskrivs i planbeskrivningen. Del av skyfallsstråk säkras med egenskapsbestämmelse om att byggnader inte får uppföras.
- Planbestämmelse om att 80 % av marken ska vara genomsläpplig förs in (tidigare 70%).

Jordbruksmark (MB 3:4)

Länsstyrelsen anser inte att en galoppanläggning uppfyller kriterierna för väsentligt samhällsintresse.

Åtgärder:

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Samlad bedömning av galoppsportens nationella behov (efter Jägersros avveckling),
- Lokaliseringsutredningens resultat,
- Avvägning av markens långsiktiga nyttjande för besöksnäring i enlighet med ÖP.

Biotopskydd och fridlysta arter

Länsstyrelsen efterfrågar tydligare redovisning av biotoper och artförekomster.

Åtgärder:

- *En artskyddsutredning har tagits fram och information förts in i planbeskrivningen.*
- *Skyddsvärda träd får egenskapsbestämmelser som innebär att de bevaras och skyddas.*
- *Att eventuell dispens krävs för påverkan på öppet dike i jordbrukslandskap kan krävas har förts in i planbeskrivningen.*

Vattenverksamhet - Länsstyrelsen kräver tydlig prövningsordning.

Åtgärder:

- *Att detaljplanen inte kan antas förrän vattenverksamheten prövats läggs till i planbeskrivningen.*

Planteknik

Länsstyrelsen och Lantmäteriet påpekar flera karttekniska behov.

Åtgärder:

- *Koordinatkryss införs.*
- *Genomförandetid anges på plankartan.*
- *Grundkartans grafiska lager tonas ned.*

Kommunens slutbedömning – Länsstyrelsen

Kommunen bedömer att samtliga frågor som Länsstyrelsen lyfter har hanterats genom kompletteringar till granskningen. Efter dessa ändringar bedömer kommunen att planen inte aktualiserar ingripande enligt 11 kap. 10 § PBL.

Lantmäteriet

Tydlighet i plankartan

Det är svårt att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. Beteckningar står tätt så att de flyter in i varandra. Tydlighetskravet i PBL 4 kap 32 § 2 st riskerar att inte uppfyllas.

Fastighetsgränser med osäkert läge

Det saknas enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter för fastighetsgränsen mot fastigheten Värby 61:406 (golfbana). Det finns en risk att detaljplanen kommer att ligga delvis inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa som inte planläggs mellan planlagd mark och grannfastigheten. Gränsen är av vikt för planbestämmelser enligt *HMK Handbok Digital Grundkarta 2021*, avsnitt 3.3. Det kan vara lämpligt att utreda gränsen och göra gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Är gränsen juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

När gränsens läge är klarlagd ska planen anpassas efter förändringar i gränsens läge.

Förbättringar av gränsers lägesosäkerhet ska rapporteras in till Lantmäteriet via en så kallad DRK-leverans till gjourhallning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisning och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt PBL 4 kap 33

§ 2 st. 2 meningen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera såna avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap 13 § göras redan i samrådsskedet. Redovisningen behöver vara konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- Vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- Åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- Tidsplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- Om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingarna kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- Redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- Redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- I planbeskrivningen i vissa delar redovisa samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- Tydliggöra att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen

Fastighetskonsekvenser

För att alla som berörs av en detaljplan är det viktigt förstå konsekvenserna för den egna fastigheten. Därför bör det i planbeskrivningen framgå vad detaljplanens genomförande innebär för varje enskild fastighet. Fastighetskonsekvenser bör beskrivas på ett samlat sätt och illustreras till exempel med en fastighetskonsekvenskarta.

Det framgår inte i planbeskrivningen hur infarten till galoppbanläggningen via Virängsvägen säkras eftersom Virängsvägen idag är enskild väg.

Rättigheter inte säkrade

I planförslaget finns det ingen beskrivning av hur in- och utfarten från Virängsvägen över Spångholmsbäcken ska lösas juridiskt. Virängsvägen är enskild väg och Värby 61:603 behöver få rättslig tillgång på golfbanefastigheten.

Övriga synpunkter och förbättringsförslag

- Genomförandetid bör framgå av plankartan
- Grundkartan saknar koordinatkryss
- Redovisning av hur befintliga detaljplaner påverkas saknas
- Motivera varför markreservat (t₁) istället för allmän plats föreslås vid infart till planområdet via Virängsvägen, över Spångholmsbäcken, in i planområdet
- Ange vem som ska ansöka om och bekosta respektive lantmäteriförrättning för genomförande av planen

Kommentar

Grundkartans tydlighet och beteckningsplacering

Lantmäteriet påpekar att grundkartan är för framträdande och att beteckningar står för tätt.

Åtgärd:

- Grundkartan tonas ned.
- Beteckningar glesas ut i nästa version av plankartan.

Osäkra fastighetsgränser (Värby 61:406)

Lantmäteriet menar att gränsen bör utredas och att planen bör anpassas om gränsen flyttas.

Åtgärd:

- Plankartan använder redan **byggnadsfri zon på 20 m** mot osäker gräns. Planområdesgränsen följer befintligt dike i öster vars mitt är den tolkade fastighetsgränsen.
- Kommunen bedömer att ytterligare fastighetsbestämning inte är nödvändig för planens genomförande.

Markanvisningsavtalet

Lantmäteriet kräver att planbeskrivningen redovisar markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll.

Åtgärd:

Planbeskrivningen kompletteras med:

- avsedd marköverlåtelse,
- ansvar för utbyggnad av anläggningar,
- kostnadsfördelning,
- tidsplan

Rättigheter för tillfart via Virängsvägen

Lantmäteriet efterfrågar rättslig lösning för in- och utfart.

Åtgärd:

- Servitut införs till förmån för Värby 61:603. Servitutet kommer att belasta Värby 61:406.
- Detta redovisas i planbeskrivningen.

Fastighetskonsekvenser

Lantmäteriet efterfrågar tydligare redovisning av konsekvenser för varje fastighet.

Åtgärd:

- Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning kring vad detaljplanens genomförande innebär för varje enskild fastighet.

Kommunens slutbedömning – Lantmäteriet:

Samtliga synpunkter beaktas och åtgärdas inför granskningen.

Trafikverket

Kollektivtrafik och evenemangsdagar

Trafikverket ser positivt på kommunens intention att vid tävlingsdagar ordna chartrade bussar från Malmö/Lund och att en särskild hållplats kan anläggas inom området.

Åtgärd:

- Möjlighet till en tillfällig evenemangshållplats för tävlingsdagar kan utredas inför projektering och i samarbete med Skånetrafiken.
- Detta införs som förtydligande i planbeskrivningen.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket kräver att trafikutredningen kompletteras med utformning av en säker GC-förbindelse via Spångholmsallén och Virängsvägen.

Åtgärder:

- GC-förbindelsen redovisas tydligare i planbeskrivningen.
- Åtgärden genomförs innan anläggningen öppnar, i enlighet med Trafikverkets krav.

Trafikflöden, kapacitet och köhantering vid evenemang

Trafikverket bedömer att trafikutredningen är rimlig för vardagar men att köbildning kan uppstå vid till exempel Svenskt Derby (1 gång/år).

Åtgärder:

- Anläggningen kan använda informationsstyrning för att sprida avfärdstider vid stora evenemang.
- Kommunen kommer föra dialog med Trafikverket om tillfällig vägvisning vid behov.

Anslutningar mot statliga vägar (väg 837 och 841)

Trafikverket kräver körspårsmallar, anpassning av anslutningens geometri och eventuella siktröjningar.

Åtgärder:

- Körspårsmallar och siktytor redovisas inför granskningen.
- Kommunen har samrått kring anslutningarna med Trafikverket. Kommunen avser att ansöka till Trafikverket om anslutningstillstånd enligt §39 Väglagen, istället för att redovisa de nya/förändrade anslutningarna i detaljplanen genom utfartsförbud.

Smittrafik via Spångholmsallén

Trafikverket anser att risken för smittrafik måste undanröjas.

Åtgärder:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om att smittrafik inte kommer att vara möjlig eftersom Spångholmsallén kommer att vara en gång- och cykelväg där motorfordon kommer hindras att passera.

Kommunens slutbedömning – Trafikverket:

Kommunen gör bedömningen att samtliga Trafikverkets synpunkter kan tillgodoses genom de justeringar som genomförs till granskningen.

Luffartsverket och Försvarsmakten

Byggnadsverk högre än 20 meter

Luffartsverket och Försvarsmakten har efter den ordinarie samrådsperioden tillfrågats om etablering av byggnadsverk högre än 20 meter inverkar på myndighetens intressen. Det är arenabyggnaden som kan uppnå denna nockhöjd och eventuellt en högre totalhöjd med eventuella teknikutrymmen eller antenner. Luffartsverket har meddelat att nockhöjd upp till 20 meter, men totalhöjd upp till 25 meter kan accepteras.

Åtgärd:

Plankartans bestämmelser begränsar nockhöjden till maximalt 20 meter och totalhöjden till 25 meter.

Region Skåne

Jordbruksmarken – MB 3:4

Region Skåne anser att 60 ha åkermark inte kan ses som "försumbar".

Kommentar:

- *Av planområdets ca 60 ha är ca 40 ha åkermark.*

Åtgärd:

- *En lokaliseringsutredning som tydligt visar varför denna plats är lämpligast av utredda alternativ har tagits fram.*
- *Ett avsnitt om galoppsportens nationella roll efter Jägersros avveckling inkluderas.*

Kollektivtrafik

Regionen pekar på avståndet till hållplatsen och möjligheten till evenemangstrafik.

Åtgärd:

- *Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av Skånetrafikens avtal som förnyas 2027 (med utökade öppettider) enligt Regionens yttrande.*
- *Möjlighet till chartrade bussar vid evenemang anges.*

Kommunens bedömning – Region Skåne:

Regionens synpunkter kan tillgodoses genom textkompletteringar.

Företag och bolag

E.ON Energidistribution AB

Kablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Åtgärd:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att byggnadsverk inte får uppföras närmre markkablar än 3 meter, inte heller anordna upplag eller ändra marknivån ovanför kabeln.

Nätstation befintlig

E.ON har en nätstation i södra delen av planområdet.

För nätstationen hemställer E.ON att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6x9 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna

avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Åtgärd:

För befintlig nätstation har avsatts ett E-område. Nya nätstationer kan etableras inom ramen för användningsbestämmelsen R₁ (Hästsport).

Nätstation i framtiden

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer.

För att försörja den nya bebyggelsen behövs flera nätstationer inom planområdet. En generell byggrätt för nätstation föreslås därför läggas in i plankartan, medan exakt placering och utformning avgörs i projekteringen.

Nätstationer ska enligt Elsäkerhetsverkets regler placeras minst 5 meter från brännbar byggnadsdel. De bör också utformas och placeras så att magnetfältsexponeringen begränsas, exempelvis genom friliggande byggnader och avstånd till annan bebyggelse. Myndighetens försiktighetsprincip gäller då det saknas fasta riktvärden för placering.

Åtgärd:

Detaljplanen medger att nya nätstationer kan etableras inom ramen för användningsbestämmelsen R₁ (Hästsport). Det finns goda möjligheter att följa försiktighetsprincipen eftersom planområdets bebyggelse är gles.

Kostnader

E.ON önskar att "eventuella kostnader för ledningsflyttar" ska flyttas till rubrik Ekonomiska frågor.

Åtgärd:

Information om kostnader för ledningsflyttar har flyttats till Ekonomiska frågor.

Övrigt

E.ON önskar att det i planbeskrivningen införs en utredning för elförsörjning.

Åtgärd:

En fullständig utredning för elförsörjning har inte tagits fram. En bedömning av effektbehovet har gjorts av WSP. Det bedöms uppgå till mellan 600 och 800 A, vilket framgår av planbeskrivningen.

Kommunala nämnder och styrelser

Bygg- och miljönämnden

Tydlighet om huvudbyggnad/komplementbyggnad

Nämnden efterfrågar klargörande kring stallbyggnadens status.

Åtgärd:

- Huvudbyggnad räknas normalt som bostadshus. Eftersom huvudbyggnad saknas inom fastigheten får stallbyggnader och liknande motsvara huvudbyggnader i resonemang kring utformning.
- Planbeskrivningen uppdateras.

Takvinklar och taktyper

Åtgärd:

- Bestämmelser preciseras: takvinkel 30–45° gäller för stall, maskinhall och liknand. Andra byggnader får annan taktyp enligt bestämmelse.

Skyltar

Nämnden efterfrågar begränsning av skyltars höjd och antal.

Åtgärd:

- Bestämmelser om skyltar tas bort eftersom den är onödig.

Dagvatten

Nämnden lyfter belastning från hagar, skrittmaskiner och ridbanor.

Åtgärd:

- Dagvattenutredningen kompletteras med belastning från dessa ytor.

Buller

Nämnden efterlyser rekommenderade riktvärden.

Åtgärd:

- Planbeskrivningen kompletteras med bullerriktvärden.

Markföroreningar

Nämnden pekar särskilt på PFAS/PCB/dagvattenrisker.

Åtgärd:

- Kompletterande provtagning ska utföras vid behov.
- Villkor för startbesked införs för delområden i plankartan.

Politiska partier

Miljöpartiet

Miljöpartiet är emot byggande på jordbruksmark. Miljöpartiet anser att byggnation på jordbruksmark och värdefulla natur- och kulturmiljöer på ett mycket tydligare sätt måste begränsas. Miljöpartiet anser inte att anläggande av galoppbana på 60 ha jordbruksmark kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse och anser inte heller att upprättade handlingar tydligt kan visa detta. Miljöpartiet är också starkt kritiska till miljökonsekvensbeskrivningens bedömning att planen inte ger några negativa konsekvenser avseende "hushållning med resurser". Att endast bedöma påverkan utifrån att ingreppen är små i förhållande till all jordbruksmark som finns inom kommunen är ett alltför snävt synsätt.

Miljökonsekvensbeskrivningen saknar en beskrivning av vilket buller anläggningen kommer att alstra och hur människor och djur påverkas av detta. Komplettering i form av bullerutredning och beskrivning avseende denna aspekt anser Miljöpartiet behövs.

Plankartan behöver kompletteras med egenskapsbestämmelser som reglerar hur belysning av anläggningen ska utformas för att minimera påverkan på människor och djur kopplat till ljusföroreningar. En sådan bestämmelse skulle exempelvis kunna vara "skydd mot störningar", "m1", "Ljuskäglor ska riktas nedåt och avskärmade så att direktljus inte når omgivande park- och naturmark".

I miljökonsekvensbeskrivningens alternativredovisning framgår att alternativet "Sturups golfbana, Svedala kommun (Alternativ 10)" uppfyller samtliga utvärderingskriterier för galoppbanan. Miljöpartiet önskar att beskrivningen av varför detta alternativ valts bort kompletteras. Miljöpartiet anser att befintlig skrivelse "Vid diskussioner med kommunen, så bedömdes att golfbanan inte skulle tas i anspråk av den planerade galoppanläggningen. Marken är inte därför möjlig att förvärva" är otydlig.

Galoppverksamheten kommer att kräva tillstånd både för miljöfarlig verksamhet och vattenverksamhet. Dessa processer är tids- och utredningskrävande och Miljöpartiet ställer sig frågande till att detaljplan tas fram innan det är klart att tillstånd kommer att ges. Exempelvis är det vattenuttag som kommer att krävas ur ny vattentäkt mycket stort och det finns stor risk att detta uttag kan innebära ökad föroreningsspridning från befintlig deponi inom området eller påverkan på viktiga vattenområden. Gällande deponin önskar Miljöpartiet vidare att MKB:n tydliggör vilka typer av utredningar som utförts inom detta område och avseende vilka föroreningstyper. I många äldre utredningar saknas exempelvis analyser av PFAS. Likaså önskar Miljöpartiet att ansvarsfrågan klargörs så att det framgår vem som ansvarar för eventuella efterbehandlingsåtgärder av deponin inför byggnation.

Kommentar:

- *Galoppsporten i Skåne står utan anläggning efter år 2027 och verksamheten bedöms ha regional och nationell betydelse för galoppsporten, näringsliv och sysselsättning.*
- *Lokaliseringsprövningen har visat få realistiska alternativ utan större miljöpåverkan eller konflikt med markintressen.*
- *Planområdet består till delar av ett tidigare lertäktområde, utfyllnadsytor och områden med historiska industriverksamheter. Markens bruksförmåga varierar.*
- *Verksamheten kräver tillstånd enligt miljöbalken och dessa processer är omfattande. Detaljplanearbetet kan dock bedrivas parallellt med tillståndsprövningen. Planen kommer att justeras vid behov om tillståndsmyndigheten ställer krav som påverkar verksamhetens utformning.*
- *Frågor om vattenuttag och risk för ökad föroreningsspridning från deponin hanteras i kommande tillståndsprövning och kompletteras med ytterligare undersökningar.*

Åtgärder:

- *Motiv till ianspråktagande av jordbruksmark har förtydligats i miljökonsekvensbeskrivningen.*
- *Buller orsakade av ökade trafikmängder till följd av etableringen respektive buller från galoppverksamheten har beräknats i utredningar och redovisas i planbeskrivningen.*
- *Rekommendationer om hur belysning bör utformas inom området har förts in i planbeskrivningen.*

- *Lokaliseringsutredningen förtydligar varför alternativet "Sturups golfbana" valts bort om alternativ lokalisering.*
- *Kompletterande PM (Sweco) redogör för vilka markundersökningar som tidigare genomförts och vilka vidare åtgärder som krävs.*

Organisationer och föreningar

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd

Dagvatten och lertäkten

Vattenrådet anser att ingen dagvattenavledning får ske till lertäkten.

Åtgärd:

- *Dagvatten föreslås ledas till lertäkten, men först via dagvattendammar där vattnet renas ytterligare.*

Grundvatten

Vattenrådet lyfter att lertäkten till stor del försörjs av grundvatten.

Reningsverket

Vattenrådet efterfrågar löpande kontroll av reningsverkets funktion.

Åtgärd:

- *Planbeskrivningen kompletteras med krav på kontroll.*

Sakägare, boende m fl

Värby 61:406 (The National Golf & Resort AB) &
Värby 61:528 (Värby Fastighets AB) i gemensamt yttrande

Infarten från fastighet Värby 61:406

Åtgärd:

- Infartsområdet minskas så att det endast uppgår till cirka 700 m² inom Värby 61:406.
- Servitut ska upprättas för Virängsvägen och anslutningen mellan Virängsvägen och galoppområdet. Servitutet belastar Värby 61:406.

Skyltar

Åtgärd:

- Bestämmelser om skyltar tas bort eftersom de är onödiga.
- Gemensamt skyltprogram rekommenderas för resort-golf-galopp.

Stallområdenas placering

Fastighetsägarna uttrycker oro för stallområdena i nordost och sydost med tanke på påverkan på befintlig golfbana, den planerade utbyggnaden av golfanläggningen, den i översiktsplanen utpekade bostadsexploateringen Skogshusen. Risker och konsekvenser för närliggande anläggningar och exploatering, eventuella skyddsåtgärder behöver redovisas alternativt redovisa att riskerna är försumbara.

Åtgärd:

- Konsekvensbeskrivningen kompletteras med information.

Gödsel och avfall

En tydligare och mer konkret redovisning av hur gödselhanteringen ska fungera efterfrågas. De vill särskilt veta hur hästgödsel samlas in, var en central insamlingspunkt placeras, hur risker för lukt hygien och näringsläckage ska förebyggas så att golfbanan gräskvalitet och den planerade hotellverksamheten inte påverkas.

Åtgärd:

- Förtydligande i planbeskrivning hur gödsel och avfall hanteras.
- En exakt placering av olika funktioner finns inte i nuläget, men vid projektering tas hänsyn och försiktighetsprincipen råder.

Buller

Det saknas en tillräcklig redovisning av bullerpåverkan, särskilt buller från galoppverksamheten och evenemangsverksamheten.

Åtgärd:

- Buller för verksamheten har beräknats i en verksamhetsbullerutredning och redovisas i planbeskrivningen. Verksamhetsbullret är till exempel ljud när hästhovarna slår i banan vid tävling, traktorer, högtryckstvättar, sophämningsfordon, evenemangsverksamhet. Enligt Bara Hippodrom kommer galopptävlingar och annan evenemangsverksamhet inte pågå samtidigt. Verksamhetsbullerutredningen visar ändå att riktvärden för grannfastigheter inte överskrids trots att beräkningar för samtida galopptävling och evenemang.

Grundvatten

Fastighetsägarna uttrycker oro över att det aviserade grundvattenuttaget kommer att orsaka en grundvattensänkning inom ett påverkansområde som innefattar deras fastigheter.

Kommentar:

- Den beräknade trycksänkningen som kan ske på grund av grundvattenuttag inom galoppområdet bedöms inte påverka ytvattnet i golfbanans bevattningsdamm. Anledningen är att dammen ligger i fyllnadsmaterial över lera som gör att hydraulisk kontakt med

grundvattnet saknas. Tillrinning från golfbanans dränering bedöms kompensera eventuella små effekter.

-

Åtgärd:

- En fördjupad hydrogeologisk utredning har genomförts. Information om hur grundvattenuttaget kan påverka omgivningen har förts in i planbeskrivningen.

Lomma kommun

Vattenkvalitet i Lommabukten

Eftersom Lommabukten är slutgiltig recipient så ser Lomma kommun gärna att påverkan på denna vattenförekomst redovisas i handlingarna.

Kommentar:

- Beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen visar på minskade mängder föroreningar och närsalter som förs till Spångholmsbäcken från planområdet om föreslagen galoppplanläggning kommer till stånd med föreslagen dagvattenhantering, spillvattenrening med mer. Eftersom området ligger i Sege ås avrinningsområde som mynnar i Lommabukten kommer de genomförda åtgärderna förbättra vattenkvaliteten i vattendragen och Lommabukten.

SAMMANFATTNING

Kvarstående erinringar

Erinringar kvarstår från samråd:

-

Sakägare med flera med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda

-

Övriga som ej blivit tillgodosedda

-

Revidering

Samrådet har visat att följande aspekter kräver viss omarbetning av planförslaget:

Inga

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Joakim Axelsson
planarkitekt