

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHET VÄRBY 61:528 M.FL. "BARA SÖDER HOTELL MM" I BARA, SVEDALA KOMMUN

MKB till detaljplan

Samrådshandling 2026-04-21



PROJEKTBYGGGAREN TEKNIK SYD AB

Kontoret i Karlskrona: Stortorget 10, 371 34 Karlskrona

www.projektbyggaren.se

Ansvarig: Jessica Andersson

Granskad av: Johanna Persson

Icke teknisk sammanfattning

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra hotell med konferensanläggning, restauranger och spa vid Spångholmsgården. Detaljplanen ska även pröva möjligheten för småskalig tillverkning och försäljning inom högst 3000 m² BTA. Syftet är också att säkerställa kulturmiljövärdet för Spångholmsgårdens ekonomibyggnad med skydds- och bevarandebestämmelser samt att säkerställa rödlistade fladdermöss livsmiljö knutna till skyddsvärda träd.

Förutsättningar

Planområdet omfattar Spångholmsgården och omgivande jordbruksmark samt Spångholmsallén, och gränsar i öster till golfbanan The National. Gården är idag övergiven och i förfall, med vandalisering och otrygghet i området. Spångholmsallén är en historisk trädkantad infartsväg med höga kultur- och naturvärden som bidrar till landskapets struktur, siktlinjer och biologiska värden, samt fungerar som ett viktigt rekreativstråk för gång- och cykeltrafik mot Torup. Skåneleden passerar genom området.

Planområdet omfattas av flera riksintressen. Det ingår i riksintresse för kulturmiljö (M:K 116) som kännetecknas av ett kuperat, historiskt odlingslandskap med lång bruknings- och bosättningskontinuitet, präglad av storgods och där bland annat Spångholmen ingår. Hela området omfattas även av riksintresse för naturvård (N87), som avser ett geologiskt varierat backlandskap, samt den östra delen av riksintresse för rörligt friluftsliv kring Romeleåsen, där landskapets natur- och kulturvärden samverkar för upplevelser och friluftsliv. Riksintresset för friluftsliv Torup ligger strax utanför planområdet och avser områden med särskilt goda förutsättningar för natur- och kulturupplevelser.

En naturvärdesinventering från år 2024 har identifierat sju naturvärdesobjekt inom planområdet, bestående främst av skyddsvärda trädmiljöer, lövträdsdungar, små våtmarker och Spångholmsbäcken. Delar av området omfattas av generellt strandskydd längs bäcken, vilket återinträder vid ny detaljplan. Det finns även objekt som kan omfattas av biotopskydd, där två objekt bedöms tydligt skyddade medan ytterligare två har osäker status. Ett antal skyddsvärda träd har identifierats som värdefulla element inom och i anslutning till planområdet. Sammanlagt har 128 skyddsvärda träd påträffats, varav tolv bedöms vara särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition (bilaga 1).

Fladdermöss har identifierats vid Spångholmsgården och Spångholmsallén. Inventeringar har visat att åtta arter förekommer i området, inklusive rödlistade arter som barbastell, nordfladdermus och brunlångöra. Spångholmsgården och närliggande trädmiljöer utgör potentiella viloplats och viktiga habitat, men byggnaden används främst sporadiskt och inte som övervintrings- eller koloniplats. Mindre vattensalamander har påträffats inom planområdet och skyddade groddjur som åkergroda och större vattensalamander finns i närområdet. Vad gäller fågellivet inom och i anslutning till planområdet typiskt för det skånska jordbrukslandskapet och gynnas av en variation av åkermark, alléer, gamla träd och byggnader. Planområdet fungerar både som häcknings- och födosöksområde, där särskilt de befintliga byggnaderna och ihåliga träd utgör viktiga häckningsplatser, bland annat för svalor.

Beskrivning av detaljplaneförslaget

Planförslaget tar utgångspunkt i platsens natur- och upplevelsevärden och syftar till att utveckla Wärbys Resort som en attraktiv destination för rekreation, i samspel med närliggande områden som golfbanan, Bokskogen, Skåneleden och Torup.

Resorten omfattar hotell, restaurang, konferens och spa, där befintliga byggnader bevaras och återbrukas, samtidigt som ny bebyggelse anpassas i skala, placering och gestaltning till kulturmiljön. Den nedbrunna mangårdsbyggnaden återuppförs och spa placeras under mark för att minimera påverkan på landskapsbilden.

Planen säkerställer även skydd av kultur- och naturvärden, inklusive träd, alléer och landskapsstruktur. Infrastruktur löses genom anslutning till kommunalt VA, dagvattenhantering i dammar samt trafik via Virängsvägen, med bevarande av Spångholmsallén som rekreativt stråk.

Beskrivning av nollalternativet

Nollalternativet beskriver områdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs och används som jämförelse i MKB:n, vilket skiljer sig från nuläget då det är en framtidsprognos.

Trots att gällande detaljplan medger golfbana bedöms detta inte genomföras inom fem år. I stället antas jordbruksmarken fortsätta brukas. Spångholmsgårdens byggnader förväntas inte restaureras utan fortsätter att förfalla, då ekonomiska incitament saknas.

Effekter och konsekvenser

Påverkan, effekt och konsekvens har för ett antal aspekter har bedömts i föreliggande miljökonsekvensbeskrivning. De två alternativ som har bedömts, och jämförts med varandra utgörs av detaljplaneförslaget samt nollalternativet. Bedömningen av konsekvenserna har utgått från att maximal byggrätt utnyttjas till fullo.

Sammanfattning av bedömda konsekvenser för detaljplaneförslaget och nollalternativet.

Aspekt	Detaljplaneförslaget	Nollalternativet
Naturmiljö	Små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Rekreation och friluftsliv	Små till måttliga positiva konsekvenser	Obetydliga till små negativa konsekvenser
Hushållning med naturresurser (Jordbruksmark)	Obetydliga till små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Kulturmiljö	Obetydliga till små negativa konsekvenser	Små till måttliga negativa konsekvenser
Vatten och vattenkvalité	Inga negativa konsekvenser	Små negativa konsekvenser
Klimatanpassning	Inga negativa konsekvenser	Små negativa konsekvenser

Sammanfattningsvis framstår detaljplaneförslaget som det mest fördelaktiga alternativet. Trots vissa små negativa konsekvenser för naturmiljö, jordbruksmark och kulturmiljö, vägs dessa upp av positiva effekter för rekreation och friluftsliv samt av att förslaget inte medför negativa

konsekvenser för vattenkvalitet eller klimatanpassning. Nollalternativet innebär visserligen färre direkta ingrepp i natur och mark, men leder samtidigt till negativa konsekvenser inom flera områden, särskilt för rekreation, kulturmiljö, vattenkvalitet och klimatanpassning. Sammantaget talar detta för att detaljplaneförslaget ger en mer balanserad och långsiktigt hållbar utveckling.

På kort sikt (cirka fem år) bedöms de kumulativa effekterna av detaljplanen tillsammans med projekten Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna som små och möjliga att hantera. Påverkan på naturmiljön är begränsad och lokal, med hänsyn tagen till skyddade arter och ekologiska samband. Kulturmiljön stärks genom restaurering och varsam ny bebyggelse, och även om viss jordbruksmark tas i anspråk är omfattningen liten. Projekten bidrar dessutom positivt till rekreation och friluftsliv.

På längre sikt (cirka tjugo år), när även etapp 2 och 3 inom Bara Söder genomförs, ökar de kumulativa effekterna, framför allt på kulturmiljön. Påverkan på jordbruksmark och naturresurser bedöms fortfarande vara begränsad ur ett lokalt perspektiv. De totala konsekvenserna bedöms som måttligt negativa, där etapp 2 och 3 i planprogrammet för Bara söder är den främsta orsaken. För att minska dessa effekter krävs fortsatt noggrann utformning i kommande detaljplaner.

Samtidigt innehåller alla projekt inslag som aktivt integrerar och lyfter fram kulturmiljövärden. Detta ligger i linje med Riksantikvarieämbetets synsätt om att kulturmiljö bör vara en del av utvecklingen, där dess kvaliteter tas tillvara och utvecklas i samspel med ny bebyggelse, snarare än att enbart skyddas från förändring.

Riksintresseområden

Detaljplanen berör flera riksintressen enligt miljöbalken men har utformats med hänsyn till dessa. Påverkan bedöms genomgående som liten eller begränsad.

För riksintresset för kulturmiljövård bedöms projektet snarare kunna stärka och synliggöra värdena genom restaurering, bevarande av historiska strukturer och anpassad bebyggelse. Även riksintresset för naturvård påverkas i liten utsträckning, då landskapets geologiska och ekologiska värden kvarstår och exploateringen anpassats till platsens förutsättningar.

Påverkan på riksintressena för friluftsliv är liten, med begränsade negativa effekter och vissa positiva inslag i form av nya rekreativa möjligheter. Närheten till Malmö Airport bedöms inte innebära någon påverkan, då planen inte medger höga byggnader.

Sammantaget bedöms detaljplanen kunna genomföras utan påtaglig skada på riksintressena, där deras värden i huvudsak bevaras och i vissa fall stärks.

Nationella mål

Detaljplaneförslaget bedöms ha begränsad påverkan på flera relevanta miljömål.

Odlingslandskapet påverkas endast marginellt då liten areal tas i anspråk. Vattenkvaliteten i Spångholmsbäcken bedöms kunna bibehållas genom dagvattenhantering, vilket stödjer målet om levande sjöar och vattendrag. Naturmiljön påverkas i liten omfattning, där biologisk mångfald och livsmiljöer i huvudsak bevaras, vilket innebär att målet om ett rikt växt- och djurliv inte motverkas. Samtidigt bedöms planförslaget bidra positivt till målet om en god bebyggd miljö genom att området rustas upp, tryggheten ökar och nya möjligheter för rekreation och turism skapas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med aktuella miljömål.

Miljö kvalitetsnormer

Området är öppet och välventilerat, och den ökade trafiken från exploateringen bedöms inte påverka luftkvaliteten i sådan grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids. När det gäller buller omfattas inte Svedala kommun av kraven på bullerkartläggning enligt förordningen, eftersom kommunen har färre än 100 000 invånare.

För vattenförekomster är Spångholmsbäcken recipient och har idag otillfredsställande ekologisk och kemisk status. Beräkningar visar att exploateringen kan öka föroreningshalter i dagvatten, men med planerade reningsåtgärder i dagvattendamm bedöms halterna kunna reduceras till nivåer som inte överstiger dagens. Därmed bedöms detaljplaneförslaget inte försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Uppföljning

Uppföljningen av detaljplanens miljökonsekvenser syftar till att säkerställa att bedömningarna i MKB:n stämmer, att skyddsåtgärder fungerar samt att tidigt upptäcka och åtgärda eventuella negativa effekter. Exploatören ansvarar för uppföljningen i samråd med kommunen och tillsynsmyndigheter, och resultaten ska rapporteras löpande. En strukturerad uppföljning med tydliga indikatorer och ansvar är viktig för ett hållbart genomförande.

Fokus ligger på tre områden: naturmiljö (påverkan på arter och ekologiska samband), kulturmiljö (bevarande och gestaltning) samt vatten (dagvattenhantering och vattenkvalitet).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	9
1.1	MILJÖBEDÖMNINGENS SYFTE OCH INNEHÅLL	9
1.2	SYFTET MED DETALJPLANEN	10
2	AVGRÄNSNING	11
2.1	BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
2.2	SAMRÅD OM AVGRÄNSNING	11
2.3	SAKMÄSSIG AVGRÄNSNING	11
2.4	TIDSMÄSSIG AVGRÄNSNING	12
2.5	GEOGRAFISK AVGRÄNSNING	12
3	METOD FÖR MILJÖBEDÖMNING	13
3.1	BEDÖMNING AV EFFEKTER OCH KONSEKVENSER	13
3.2	OSÄKERHETER	14
3.3	ÅTGÄRDER OCH ÅTGÄRDSREGLERING	14
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
4.1	NUVARANDE MARKANVÄNDNING	15
4.2	ÖVERSIKTSPLAN	17
4.3	DETALJPLANER	17
4.4	PLANPROGRAM	18
4.5	RIKSINTRESSEN	19
4.6	PROJEKT I OMGIVNINGEN	19
5	ALTERNATIV	21
5.1	NOLLALTERNATIV	21
5.2	ALTERNATIV LOKALISERING	21
5.3	ALTERNATIV UTFORMNING	32
5.4	BESKRIVNING AV DETALJPLANEFÖRSLAGET	36
6	BESKRIVNING OCH BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	38
6.1	NATURMILJÖ	38
6.2	REKREATION OCH FRILUFTSLIV	56
6.3	HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER – JORDBRUKSMARK	61
6.4	KULTURMILJÖ	66
6.5	VATTEN OCH VATTENKVALITÉ	72
6.6	KLIMATANPASSNING	78
7	KUMULATIVA EFFEKTER	84
7.1	BEGREPPET KUMMULATIVA EFFEKTER	84
7.2	PROJEKT SOM KAN BIDRA TILL KUMULATIVA EFFEKTER	84
7.3	BEDÖMNING AV KUMMULATIVA EFFEKTER FÖR PROJEKT INOM KORT SIKT	85

7.4	BEDÖMNING AV KUMMULATIVA EFFEKTER FÖR PROJEKT INOM LÅNG SIKT	88
8	MILJÖMÅL	91
9	SAMLAD BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	93
9.1	DETALJPLANEFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER	93
9.2	ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER	94
9.3	RIKSINTRESSEOMRÅDEN	94
9.4	MILJÖKVALITETSNORMER	95
9.5	NATIONELLA MILJÖMÅL	95
10	SAKPRÖVNINGAR	96
10.1	STRANDSKYDD	96
10.2	DAGVATTEN	98
10.3	FÖRORENAD MARK	98
11	UPPFÖLJNING	99
12	UPPFYLLELSE AV SAKKUNSKAP	100
13	REFERENSER	101

Slutligen behandlas hur planens miljöpåverkan kan följas upp över tid. Resultatet av den strategiska miljöbedömningen redovisas i denna miljökonsekvensbeskrivning, som utgör ett centralt underlag i den fortsatta planprocessen.

1.2 SYFTET MED DETALJPLANEN

Det aktuella planområdet ligger söder om Malmövägen, utmed Spångholmsvägen i Bara vid Spångholmsgården, se figur 1. Planområdet omfattar del av fastighet Värby 61:528 och 61:406. Områdets area är cirka 15 hektar.

Syftet med planen är att möjliggöra hotell med konferensanläggning, restauranger och spa vid Spångholmsgården. Detaljplanen ska även pröva möjligheten för småskalig tillverkning och försäljning inom högst 3000 m² BTA. Syftet är också att säkerställa kulturmiljövärdet för Spångholmsgårdens ekonomibygnad med skydds- och bevarandebestämmelser samt att säkerställa rödlistade fladdermöss livsmiljö knutna till skyddsvärda träd.

2 AVGRÄNSNING

2.1 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Svedala kommun bedömer med vägledning om förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–12 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljötillsyn vid genomförande av detaljplanen ska belysas i en strategisk miljöbedömning inklusive en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

En detaljplan som medger ett sådant ianspråktagande som avses i 4 kap 34 § PBL andra stycket (hotellkomplex utanför sammanhållen bebyggelse), ska bedömas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och rörligt friluftsliv samt hänsynskrävande och rödlistade arter med fladdermöss som kan påverkas negativt av föreslagen exploatering.

2.2 SAMRÅD OM AVGRÄNSNING

Enligt 6 kap. 10 § ska ett avgränsningssamråd hållas med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen. Syftet med avgränsningssamrådet är att samråda om miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad. Samråd har genomförts 2026-03-05. Länsstyrelsen höll med om den avgränsning som presenterade.

2.3 SAKMÄSSIG AVGRÄNSNING

Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsades vid avgränsningssamrådet till att beskriva påverkan, effekter samt konsekvenser på nedanstående aspekter. I tabell 1 redovisas aspekterna, dess avgränsning samt var i föreliggande MKB de redovisas.

Tabell 1. Sakmässig avgränsning.

Aspekt	Avgränsning av aspekt	Redovisas i avsnitt
Kulturmiljö	Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresse för kulturmiljövård samt andra kulturmiljövärden i området.	6.4 Kulturmiljö
Naturmiljö	Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresse för naturmiljö, naturvärden samt skyddade arter och skyddsvärda träd.	6.1 Naturmiljö
Rekreation och friluftsliv	Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap MB) påverkan på riksintresse för friluftsliv (3 kap MB) samt Skåneleden.	6.2 Rekreation och friluftsliv
Vatten och vattenkvalité	Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på MKN för vatten.	6.5 Vatten och vattenkvalité

Klimatanpassning	Aspekten omfattas till att utreda och bedöma översvämningsrisker från Spångholmsbäcken samt vid ett skyfall på det aktuella planområdet.	6.6 Klimatanpassning
Hushållning med naturresurser	Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på jordbruksmark och förenligheten med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.	6.3 Hushållning med naturresurser
Kumulativa effekter	Kumulativa effekter för kulturmiljön, hushållning med naturresurser (jordbruksmark) samt rekreation och friluftsliv).	7. Kumulativa effekter

2.4 TIDSMÄSSIG AVGRÄNSNING

Miljökonsekvensbeskrivningen utgår från en tidshorisont om cirka fem år, vilket är den tid då detaljplanens angivna byggrätter bedöms vara fullt utnyttjade.

2.5 GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger söder om Malmövägen, utmed Spångholmsvägen i Bara vid Spångholmsgården, se figur 2. Den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma med anledning av detaljplanen kan sträcka sig olika långt beroende på vilken miljöaspekt som behandlas. För exempelvis aspekten hushållning med naturresurser (jordbruksmark) avgränsas påverkan till planområdet, medan påverkan på kulturmiljö behöver studeras i ett vidare perspektiv. Således varierar det geografiska området som påverkas beroende på vilken aspekt som studeras.



Figur 2. Geografisk avgränsning. Planområdet markerad med gult.

3 METOD FÖR MILJÖBEDÖMNING

3.1 BEDÖMNING AV EFFEKTER OCH KONSEKVENSER

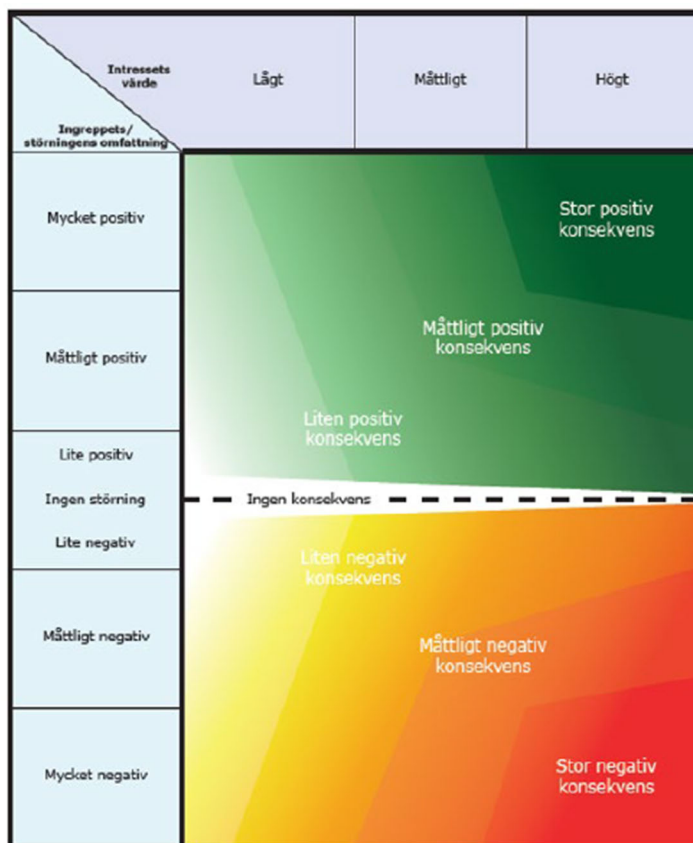
De miljöbedömningar som görs i MKB:n använder begreppen påverkan, effekt och konsekvens beroende på hur långtgående analys som har varit möjlig att göra för olika aspekter. Det är inte alltid möjligt att systematiskt använda begreppen för alla situationer. Även om strävan är att uttrycka värderingar i termen konsekvens, så är det inte alltid möjligt på grund av mycket komplexa effektsamband.

Påverkan avser förändring av miljön genom exempelvis fysiskt intrång eller störningar genom buller, visuell förändring och grundvattenpåverkan.

Effekt är en förändring av miljö kvalitet som kan mätas eller beräknas kvantitativt eller på annat sätt beskrivas.

Konsekvenser är en bedömning som görs utifrån de effekter som påverkan från utbyggnadsförslaget, inklusive integrerade förebyggande åtgärder, ger på de olika miljöaspekterna. Konsekvenserna av detaljplaneförslaget jämförs mot konsekvenser av ett jämförelsealternativ, ett så kallat nollalternativ.

För att systematisera och underlätta konsekvensbedömningen används bedömningsgrunder. Där det är möjligt anges bedömningsgrunder i form av lagkrav, normer och riktvärden. För aspekter som saknar sådana krav utgör exempelvis miljömål samt allmänna förutsättningar och värdebeskrivningar bedömningsgrund.



Figur 3. Konsekvenser bedöms utifrån en sammanvägning av intrassets värde och ingreppets/störningens omfattning (effekt).

3.2 OSÄKERHETER

MKB-arbetet har genomförts enligt gällande praxis och lagstiftning. Rumsliga analyser har genomförts med kartmaterial som grund. I de fall då bedömningen har kunnat baseras på gällande riktvärden eller normer har en sådan jämförelse gjorts. Det är också alltid osäkert om all information som behövs för en korrekt bedömning har varit tillgänglig. Bedömningarna i MKB riskerar att bli subjektiva även om flera olika personer har läst dokumentet och haft synpunkter på text och innehåll.

3.3 ÅTGÄRDER OCH ÅTGÄRDSREGLERING

En MKB ska utgöra ett underlag för allmänhet och beslutsfattare som beskriver en detaljplans påverkan på hälsa och miljö. En MKB är i sig inte bindande, och de åtgärder som föreslås i MKB-dokumentet säkerställs därmed inte genom att de är angivna i dokumentet. För att säkerställa att åtgärderna genomförs måste de därför regleras i andra bindande dokument. Detta kan ske genom att åtgärderna regleras med planbestämmelser i detaljplanen, eller genom att de ingår i ett exploateringsavtal, om sådant upprättas. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommun och exploatör och reglerar genomförandefrågor för detaljplanen.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Planområdet omfattas idag av till stora delar av Spångholmsgården samt omgivande jordbruksmark, se figur 4. I öster gränsar detaljplanens gränser till golfbanan The National.



Figur 4. Ortofoto över planområdet. Planområdet markerat med rött.



Figur 5. Spångholmsgården. Vy från Virängsvägen. Befintlig jordbruksmark i förgrunden, mellan Virängsvägen och Spångholmsgården som ingår i planområdet. Foto. Projektbyggaren Teknik Syd AB.

Idag används inte Spångholmsgården, och byggnaden håller på att förfalla och området växa igen. Mangårdsbyggnaden har brunnit ned och ekonomibyggnaden har utsatts för klotter och vandalisering. På grund av områdets perifera läge och övergivenhet har området blivit en samlingsplats för ungdomar och diverse kriminalitet, vilket leder till otrygghet för allmänheten.



Figur 6. Byggnaden har på flera håll blivit utsatt för vandalisering och klotter. Foto. Projektbyggaren Teknik Syd AB.



Figur 7. Gårdsformationen av Spångholmsgården. Foto. Projektbyggaren Teknik Syd AB.

I nordsydlig riktning, igenom planområdet går Spångholmsallén. Spångholmsallén är en historisk allé som ligger strax söder om Bara i Svedala kommun i Skåne. Allén utgör en tydlig landskapsstruktur i det öppna jordbrukslandskapet och fungerar som en infartsväg till Spångholmsgården. Den är planterad med träd längs båda sidor av vägen, vilket skapar ett karaktäristiskt och sammanhållet landskapsrum som är typiskt för de skånska gods- och herrgårdsmiljöerna.

Allén har ett kulturhistoriskt värde då den är en del av den historiska gårds- och landskapsstrukturen i området kring Bara, Torup och Värby. Den bidrar till landskapets läsbarhet genom att markera viktiga siktlinjer och rörelsestråk i jordbrukslandskapet. Spångholmsallén fungerar också som en visuell koppling mellan Spångholmsgården och det omgivande landskapet.

Utöver sina kulturhistoriska och estetiska värden har allén även betydelse ur naturvårdssynpunkt. Äldre alléträd kan utgöra viktiga livsmiljöer för fåglar, insekter och andra arter som är knutna till lövträdmiljöer. Kombinationen av kulturmiljö, landskapsbild och biologiska värden gör Spångholmsallén till en viktig del av områdets identitet och karaktär.

Spångholmsallén är ett viktigt rekreationsstråk och gång- och cykelväg för boende i Bara som ska söderut mot Torup bokskog.

4.2 ÖVERSIKTSPLAN

För Svedala kommun gäller Översiktsplan 2018, som vann laga kraft den 11 mars 2020. Det aktuella planområdet är utpekade i översiktsplanen och överensstämmer med dess markanvändning, där området vid Spångholmsgården redovisas för hotell-, konferens- och spaändamål. Översiktsplanen anger att samhällets skiftande karaktärsdrag och landskapets förutsättningar ska utgöra utgångspunkt för den fortsatta utvecklingen av Bara. Ny bebyggelse ska därför anpassas till Spångholmsgården, som även fortsättningsvis ska framträda som en solitär i landskapet.

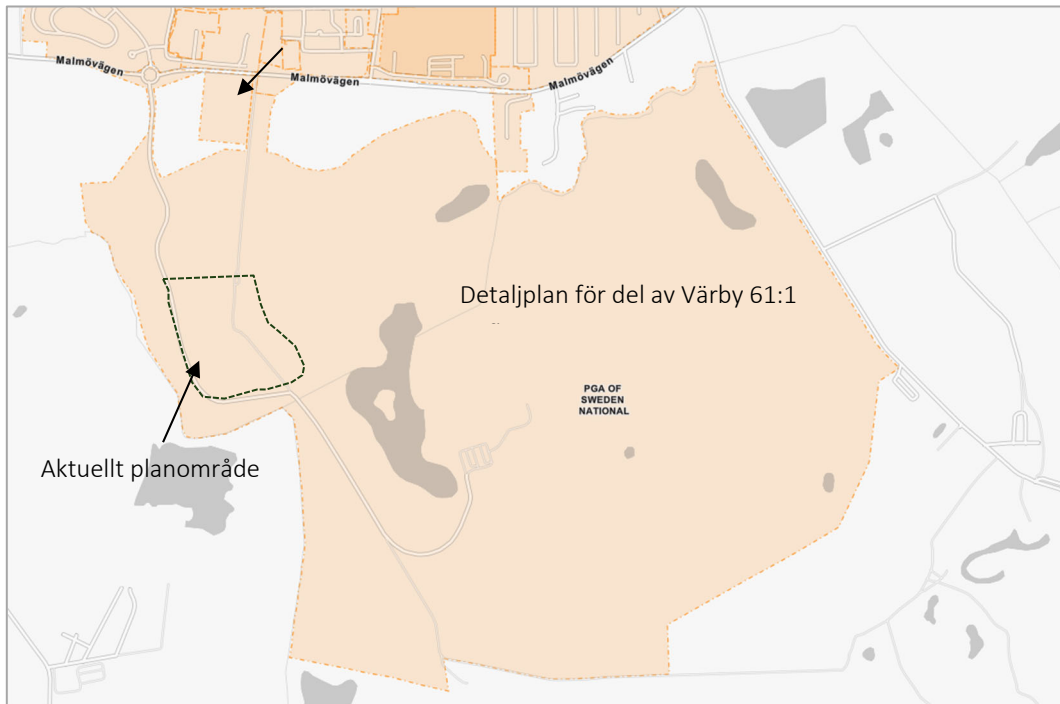
Arbetet med en ny översiktsplan för Svedala kommun pågår för närvarande. I samrådsförslaget anges området som friluftsliv och rekreation (besöksmål), vilket innebär en förändring från jordbruksmark till rekreations- och besöksinriktad användning. Området avses utvecklas till en central nod för rekreation och upplevelser, med hotell- och konferensverksamhet i befintlig och kompletterande bebyggelse. Syftet är att knyta samman och tillgängliggöra de natur- och friluftsvärden som finns i närområdet samt skapa synergieffekter mellan olika verksamheter inom besöksnäringen. Vidare ska stor hänsyn tas till landskapsbild. Spångholmsgården med tillhörande grönområde ska fortsatt upplevas som en sammanhållen och tydlig enhet i jordbrukslandskapet, med bevarade siktlinjer och strukturer kopplade till Spångholmsallén, Malmövägen, Värby och Torupsallén.

Planområdet är utpekade och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars år 2020. Den planerade åtgärden är även förenlig med markanvändningen i samrådshandling för ny översiktsplan.

4.3 DETALJPLANER

Planområdet omfattas av en antagen detaljplan B22 "Del av Värby 61:1 m.fl.", se figur 8. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2011-03-11.

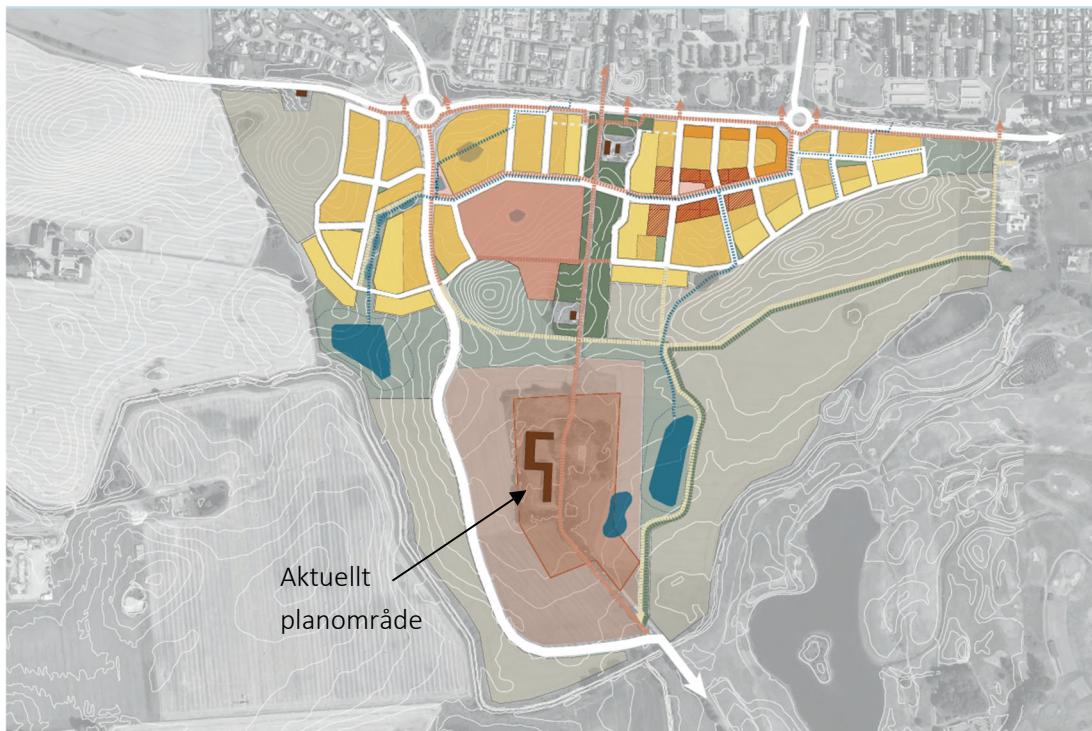
I gällande plan är markanvändningen idag golfbana som inte får bebyggas samt kontor, konferensanläggning och maskinhallar relaterade till golfanläggningen vid Spångholmsgården. Befintliga byggnader vid Spångholmsgården är en värdefull miljö och har varsamhetsbestämmelser (k). Gällande detaljplan är inte genomförd inom aktuellt planområde.



Figur 8. Avgränsning av gällande detaljplaner (orange område) samt det aktuella planområdet. Vita ytor är områden som inte omfattas av någon detaljplan. Källa. www.svedala.se

4.4 PLANPROGRAM

Det aktuella planområdet ingår i ett planprogram som har upprättats för Bara Söder. Planprogrammet godkändes i kommunstyrelsen den 8 december år 2025.



Figur 9. Figuren redovisar den strukturplan som anges i planprogrammet för Bara söder. I de södra delarna syns Spångholmsgården som är föremål för den aktuella detaljplaneläggningen. Källa. Planprogram för Bara Söder. Svedala kommun 2025.

Planförslaget följer planprogrammets mål och vision att återskapa en levande mötesplats i Spångholmsgården samtidigt som det ska värnas om platsens kultur- och naturmiljövärden. Spångholmens befintliga byggnader ska bevaras och utvecklas med ny användning. Ny bebyggelse ska underordnas Spångholmsgården och hänsyn till kulturmiljöns värdebärande delar och karaktärsdrag. Hänsyn tas till Spångholmsallén och befintliga trädridåer samt skyddade arter som vistas i området.

Utformningen av detaljplaneförslaget stämmer överens med intentionerna i planprogrammet.

4.5 RIKSINTRESSEN

Hela Svedala kommun omfattas av *MSA-yta för Malmö Airport*. Inom ytan inryms alla de områden som innebär restriktioner och där hinder kan påverka flygprocedurerna till och från flygplatsen. Om det planeras för ett högt objekt inom området, högre än 20 meter över markytan, måste remiss skickas in till berörda flygplatsoperatörer samt till LfV som ägare av huvuddelen av de flygtekniska systemen. Höga objekt kan orsaka störningar på de flygtekniska systemen förutom att påverka flygprocedurer med mera.

Planområdet omfattas av *riksintresse för kulturmiljövård, M:K 116, Görslöv-Bara-Torup-Hyby* enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Motivering för riksintresset är; "Ett kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet som präglats av storgodsens förvaltning från medeltiden till in på 1900-talet".

Förutom slotts-, herrgårds-, kyrko-, och bymiljöer ingår det öppna landskapet präglat av laga skiftet i riksintressets värdebeskrivning. I uttrycket för riksintresset ingår bland annat även plattgårdarna Tejarp, Traneberga och Spångholmen.

Hela området omfattas av *riksintresse för naturvård N87, Backlandskapet sydväst om Romeleåsen*, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintressets värdeomdöme för geovetenskap är sedimentära bergarter, skolla, moränbacklandskap och kvartär stratigrafi.

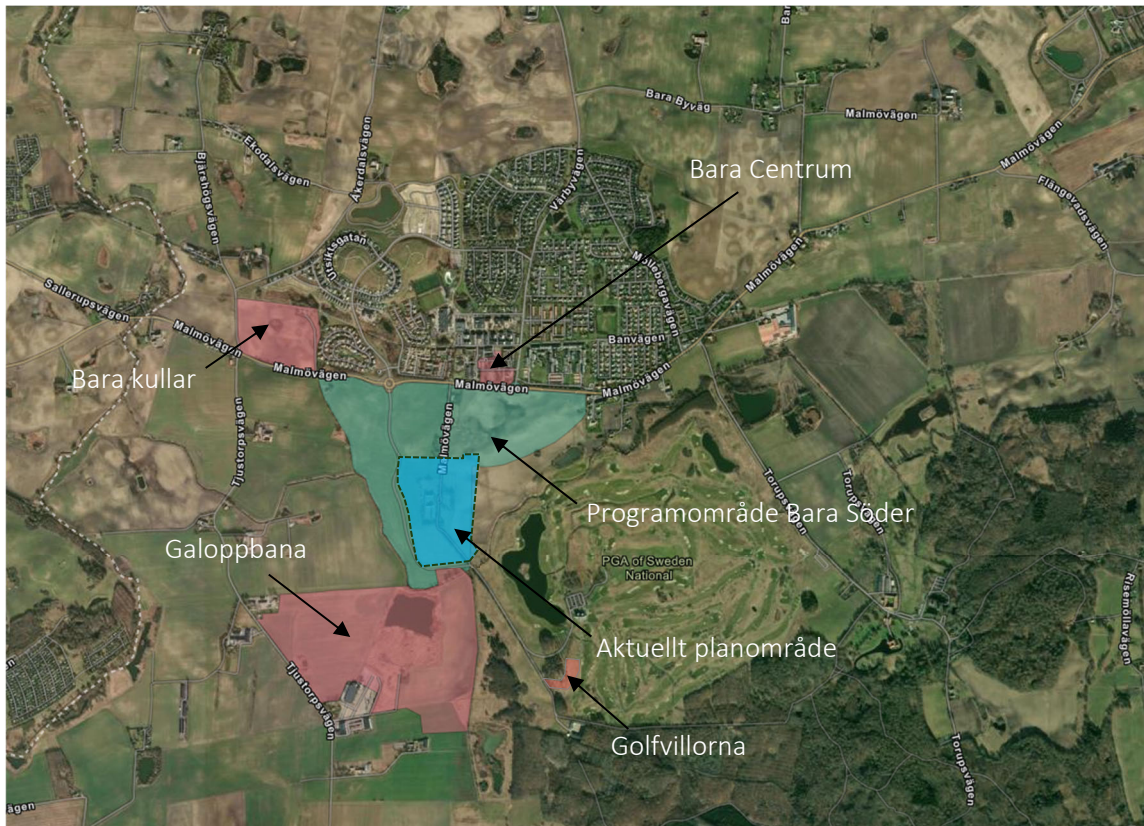
Östra delen av planområdet omfattas av *riksintresse för rörligt friluftsliv, Sjö och åslandskapet kring Romeleåsen i Skåne* enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivet, beaktas. Tillsammans med naturvärdena utgörs landskapsbilden av kulturvärden som jordbruk, betesmarker, slottsmiljöer, fornminnen och andra kulturlämningar. Möjligheten till upplevelser i detta varierande landskap är grunden till att området är ett riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Riksintresse friluftsliv, Torup FM15 enligt 3 kap 6 § miljöbalken ligger utanför planområdet. Riksintressets huvudkriterier är, Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö. Område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

4.6 PROJEKT I OMGIVNINGEN

Söder om planområdet vid Tjustorp pågår detaljplanearbete för en galoppbanläggning innehållande tävlingsbana, träningsområden, stallbyggnader, serviceanläggningar, restaurang, kontor, läktare, hagar, paddockar, dagvattendammar, parkering med mera.

Norr om Malmövägen vid Bara centrum pågår detaljplanearbete med cirka 120–140 nya bostäder i flerbostadshus. Längre västerut pågår detaljplanearbete (Bara Kullar) med cirka 180 bostäder i form av småhus och radhus. Inom golfbanans södra del pågår detaljplanearbete med tio villor.



Figur 10. Lokalisering av omgivande projekt. Källa. www.svedala.se

5 ALTERNATIV

En MKB ska enligt 6 kap. 12 § miljöbalken identifiera, beskriva och bedöma rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd. Nedan beskrivs de olika lokaliseringsalternativ och utformningsalternativ som har studerats inom ramen för planprogrammet. I avsnittet beskrivs också detaljplaneförslaget samt nollalternativet.

5.1 NOLLALTERNATIV

En MKB ska innehålla ett referensalternativ som gör det möjligt att jämföra och bedöma detaljplanens miljökonsekvenser mot ett scenario som beskriver områdets sannolika utveckling om planen inte genomförs. Detta scenario benämns nollalternativet. Nollalternativet ska inte förväxlas med nuläget, eftersom det beskriver en framskriven situation baserad på det prognos år som har antagits.

Planområdet omfattas av en gällande detaljplan, B22 "Del av Värby 61:1 m.fl.", vars genomförandetid har löpt ut. I detaljplanen anges markanvändningen golfbana för de delar som idag utgör jordbruksmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. De befintliga byggnaderna vid Spångholmsgården omfattas av varsamhetsbestämmelser (k).

Med den valda tidsmässiga avgränsningen på fem år bedöms det dock inte som rimligt att den i detaljplanen angivna markanvändningen (golfbana) kommer att realiseras. Nollalternativet antas därför innebära att de ytor som idag utgörs av jordbruksmark, fortsatt brukas.

När det gäller Spångholmsgården antas byggnaderna i nollalternativet inte bli restaurerade, eftersom det saknas tillräckliga ekonomiska incitament för detta. Även om kommunen skulle utöva tillsyn bedöms det inte vara tillräckligt för att bryta utvecklingen, vilket innebär att byggnaderna fortsatt kommer att förfalla.

5.2 ALTERNATIV LOKALISERING

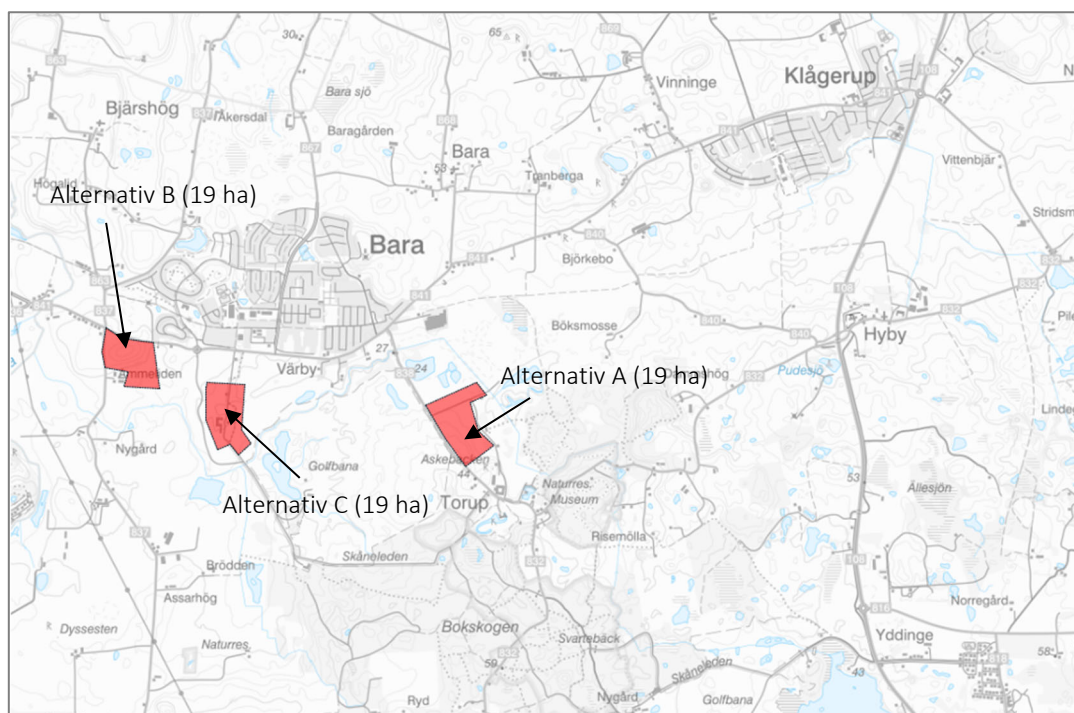
Under åren har ett antal lokaliseringar för en resort med hotell-, konferens- och spaverksamhet utretts. Syftet har varit att identifiera en plats som på ett långsiktigt hållbart sätt kan stödja verksamhetens behov och samtidigt skapa goda förutsättningar för besökare och omgivning. Vid urvalet av lokalisering har flera kriterier vägts samman. Närheten till attraktiva naturområden och goda rekreativmöjligheter har varit en avgörande faktor, då dessa utgör en viktig del av anläggningens upplevelsevärde. Samtidigt har stor vikt lagts vid att hitta ett läge som erbjuder en lugn och avskild miljö, med begränsad exponering för störningar såsom trafikbuller.

Tillgänglighet har också varit en viktig aspekt i bedömningen. Möjligheten att nå området via befintlig kollektivtrafik har därför studerats. Som utgångspunkt vid bedömningen om tillgänglighet till kollektivtrafik bedöms god tillgänglighet till en järnvägsstation motsvara cirka 1000 meter, medan ett avstånd om 800 meter till en busshållplats bedöms innebära begränsad tillgänglighet. Vidare har även närheten till viktiga regionala målpunkter studerats då kopplingen till lokala målpunkter har bedömts som betydelsefull för att stärka anläggningens lokala förankring och funktion. Utöver dessa faktorer har möjligheten att förvärva marken varit en förutsättning i urvalsprocessen.

Slutligen har stor hänsyn tagits till hur de studerade alternativen överensstämmer med kommunens översiktsplan för att säkerställa att den valda lokaliseringen är förenlig med kommunens gällande strategier och långsiktiga utvecklingsmål. Utredda lokaliseringsalternativ redovisas nedan.

5.2.1 Alternativ A (öster om Torupsvägen)

Alternativet är lokaliserat på ett avstånd om cirka 1,7–2 kilometer från Bara centrum (se figur 11), vilket bedöms som ett bekvämt cykelavstånd. Kollektivtrafikförsörjningen i direkt anslutning till området bedöms som begränsad, då hållplatser saknas i direkt anslutning till lokaliseringsalternativet. Hållplatser finns i Bara centrum samt vid korsningen Malmövägen/Torupsvägen, hållplats Linsbo på ett avstånd längre än 800 meter. Detta innebär att tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som mindre god.



Figur 11. Lokaliseringsalternativ A-C för resort (hotell, konferens och spa).

Området utgörs i sin helhet av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle innebära ett ianspråktagande av både jungfrulig och brukningsvärd åkermark. Centralt inom området finns även två större dammar som bidrar till områdets landskapsbild och potentiellt har betydelse för biologisk mångfald. Därtill är området beläget inom Grevie vattenskyddsområde, vilket ställer särskilda krav på markanvändning och försiktighet vid exploatering, för att säkerställa skyddet av dricksvattenresurser.

Ur ett miljö- och hushållningsperspektiv berör alternativet flera riksintressen enligt miljöbalken. Området omfattas av riksintresse för naturmiljö, friluftsliv samt kulturmiljö enligt 3 kap. miljöbalken, och ligger även inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Detta innebär att området har höga värden kopplade till naturupplevelser, rekreation och kulturhistoriska sammanhang, vilka ska beaktas särskilt vid förändrad markanvändning.

Lokaliseringsalternativet ligger dessutom i nära anslutning till Torups bokskogar och Torups slott, som utgör viktiga delar av ett sammanhängande landskapsrum med betydande natur- och kulturvärden. Området berör värdekärnor inom riksintresset för naturmiljö och gränsar till både Natura 2000-område och naturreservat, vilket ytterligare förstärker områdets känslighet för exploatering. Torups slott är dessutom särskilt utpekat i riksintressebeskrivningen för kulturmiljö som ett centralt uttryck för områdets historiska värden och bidrar till landskapets läsbarhet och identitet. En exploatering i närheten riskerar därmed att påverka både upplevelsevärden och kulturhistoriska samband.

Alternativ A saknar stöd i den markanvändning som redovisas i kommunens översiktsplan, vilket innebär att en etablering skulle avvika från kommunens långsiktiga planeringsinriktning. Marken är huvudsakligen privatägd och del av marken ägs av Malmö stad.

5.2.2 Alternativ B (söder om Bara Malmövägen i väster)

Alternativet ligger i direkt anslutning till Malmövägen, vilket innebär mycket god tillgänglighet ur ett transportperspektiv, se figur 11. Längs Malmövägen finns väl utbyggda kollektivtrafikförbindelser, under ett avstånd om 800 meter till hållplatser. Detta skapar goda förutsättningar för både besökare och personal att resa till och från området utan bil.

Området utgörs emellertid i sin helhet av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle medföra att jungfrulig och brukningsvärd åkermark tas i anspråk. Lokaliseringen ansluter dessutom direkt till Tjustorps gård, vilket innebär att hänsyn behöver tas till befintliga verksamheter. Vidare berörs området av riksintresse för naturmiljö enligt 3 kap. miljöbalken.

I förhållande till kommunens översiktsplan kan konstateras att alternativet inte uttryckligen strider mot planens markanvändningsinriktning, men det finns inte heller något tydligt stöd för en etablering av denna typ av verksamhet på platsen. Detta innebär att lokaliseringen saknar en strategisk förankring i den långsiktiga planeringen.

En avgörande nackdel med alternativet är dess direkta exponering mot den hårt trafikerade Malmövägen. Den höga trafikbelastningen medför betydande bullerpåverkan, vilket riskerar att påverka både vistelsekvalitet och upplevelsevärden negativt. Eftersom en central del av resortens koncept är att erbjuda en lugn, avkopplande och naturnära miljö, uppfyller detta alternativ inte de uppställda kriterierna avseende en tyst och ostörd omgivning.

5.2.3 Alternativ C (Spångholmsgården söder om Malmövägen)

I detta alternativ föreslås att en resort etableras inom och i direkt anslutning till Spångholmsgården, se figur 11. Spångholmsgården är strategiskt belägen strax söder om Bara centrum, vilket innebär mycket god tillgänglighet till såväl lokal service som regionala målpunkter. Området har även god tillgång till kollektivtrafik med avstånd till hållplatser under 800 meter. Detta skapar goda förutsättningar för ett mer hållbart resande för både besökare och anställda.

Lokaliseringsalternativet ligger i närheten av flera betydande rekreations- och besöksmål. I direkt anslutning finns golfanläggningen *The National*, liksom *Skåneleden*, som erbjuder omfattande möjligheter till vandring och naturupplevelser. Även *Torups bokskogar* och *Torups slott* ligger i närheten, vilket ytterligare förstärker områdets attraktionskraft.

Sammantaget skapas goda förutsättningar för synergier mellan resortverksamheten och befintliga aktiviteter i området, exempelvis inom friluftsliv, naturturism och evenemang.

Därtill pågår ett detaljplanearbete för en galoppbana i närheten av Spångholmsgården, vilket på sikt kan bidra till ytterligare utveckling och ökad besöksnäring i området.

En fördel med alternativet är att området redan är ianspråktaget. Viss jordbruksmark berörs dock, men omfattningen är begränsad och mindre jämfört med flera av de övriga lokaliseringalternativen. Sammantaget innebär detta att påverkan på brukningsvärd jordbruksmark hålls på en relativt begränsad nivå, vilket ligger i linje med PBL och miljöbalkens principer om att i första hand utveckla redan exploaterade miljöer.

I området finns befintliga byggnader med kulturhistoriska värden, vilka idag är i ett eftersatt skick och delvis förfaller. Även Spångholmsallén, som utgör ett viktigt landskapselement och bärande struktur i den kulturhistoriska miljön, är i behov av skötsel och restaurering då den håller på att växa igen. Den nuvarande bristen på användning och tillsyn, i kombination med det relativt avskilda läget, har dessutom medfört att området i viss utsträckning nyttjas för oönskad och kriminell verksamhet, vilket skapar en upplevd otrygghet.

Genom en utveckling och upprustning av Spångholmsgården finns stora möjligheter att vända denna negativa utveckling. En etablering av en resort skulle kunna bidra till att bevara och återaktivera de kulturhistoriska värdena genom restaurering och anpassad användning av befintliga byggnader och strukturer. Samtidigt skulle området tillföras nya funktioner som stärker dess roll som rekreativ målpunkt. Ökad närvaro av människor, förbättrad skötsel och en tydligare användning av platsen bedöms även kunna bidra till ökad trygghet.

Sammanfattningsvis innebär alternativet att både kulturmiljömässiga och rekreativa värden kan utvecklas och förstärkas, samtidigt som markanvändningen effektiviseras genom återbruk av ett redan exploaterat område.

5.2.4 Alternativ D (Svedala väster)

Alternativet är beläget cirka 1,7–2 kilometer från Svedala centrum (se figur 12), generellt kan betraktas som ett bekvämt cykelavstånd. Busshållplats finns på Hyltarpsvägen (Svedala Malmövägen) för regionbuss 141 mot Malmö på ett avstånd om cirka 900 meter, vilket bedöms som en mindre god tillgänglighet. Tillgängligheten med kollektivtrafik kommer dock att förbättras framöver, då Skånetrafiken planerar att införa en ny busslinje, linje 147 mellan Svedala (Stortorget) och Sturup flygplats, från och med augusti år 2026. Linjen kommer att ha en turtäthet motsvarande tågtrafiken, det vill säga halvtimmestrafik, vilket ytterligare bidrar till att stärka områdets tillgänglighet och minska beroendet av bil.

Lokaliseringalternativet berörs inte av riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken. Strax väster om området går järnvägen som utgör riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken. I övrigt berörs inga ytterligare riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken, vilket innebär att alternativet, ur denna aspekt, är förenat med färre formella begränsningar än flera av de övriga lokaliseringarna. Vidare utgörs hela området av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle medföra ett fullständigt ianspråktagande av jungfrulig och brukningsvärd åkermark.



Figur 12. Lokaliseringsalternativ D och E för resort (hotell, konferens och spa).

Området är emellertid tydligt påverkat av närliggande transportinfrastruktur. Avståndet till E6 uppgår till cirka 750–800 meter, samtidigt som väg M595 ligger cirka 450 meter bort och Hyltarpvägen ansluter direkt till området. Dessutom går järnvägen strax väster om området. Denna närhet till infrastruktur innebär att området utsätts för påtaglig bullerpåverkan och andra störningar och risker. Infrastrukturen riskerar att negativt påverka såväl vistelsekvalitet som upplevelsevärden inom området. Eftersom en grundläggande utgångspunkt för den planerade resortverksamheten är att erbjuda en lugn, avkopplande och naturnära miljö, bedöms bullersituationen utgöra en betydande begränsning. Alternativet uppfyller därmed inte de uppställda kriterierna avseende en tyst och ostörd lokalisering, vilket är en central faktor för verksamhetens inriktning.

Enligt kommunens översiktsplan ligger området inom utpekad skyddszon för vilket innebär att alternativet inte följer intentionerna i översiktsplanen.

Marken är i privat ägo, och det finns svårigheter att förvärva den.

5.2.5 Alternativ E (Svedala söder)

Alternativet är beläget söder om Svedala, på ett avstånd om cirka 900 meter från Svedala centrum, se figur 12. Tillgängligheten med kollektivtrafik är mycket god, då alternativet ligger endast cirka 500 meter från Svedala järnvägsstation. På hållplats Svedala Stortorget går även regionbuss 165 mot Lund, 145 mot Trelleborg, 141 mot Malmö. Tillgänglighet med kollektivtrafik väntas förbättras ytterligare från augusti år 2026, då Skånetrafiken planerar att införa en ny busslinje, linje 147 mellan Svedala (Stortorget) och Sturup flygplats, med halvtimmestrafik motsvarande turtäthet för tågen. Detta stärker områdets potential som en plats med god framkomlighet utan att helt vara beroende av bil.

Ur ett miljö- och riksintresseperspektiv berörs området inte av några riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, vilket innebär att det ur denna aspekt är relativt fritt från formella begränsningar jämfört med övriga lokaliseringsalternativ. Vidare utgörs hela området av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle medföra ett fullständigt ianspråktagande av jungfrulig brukningsvärd åkermark.

I kommunens översiktsplan pekats delar av området ut för dagvattenhantering. Sammantaget innebär detta att alternativet inte följer översiktsplanens intentioner.

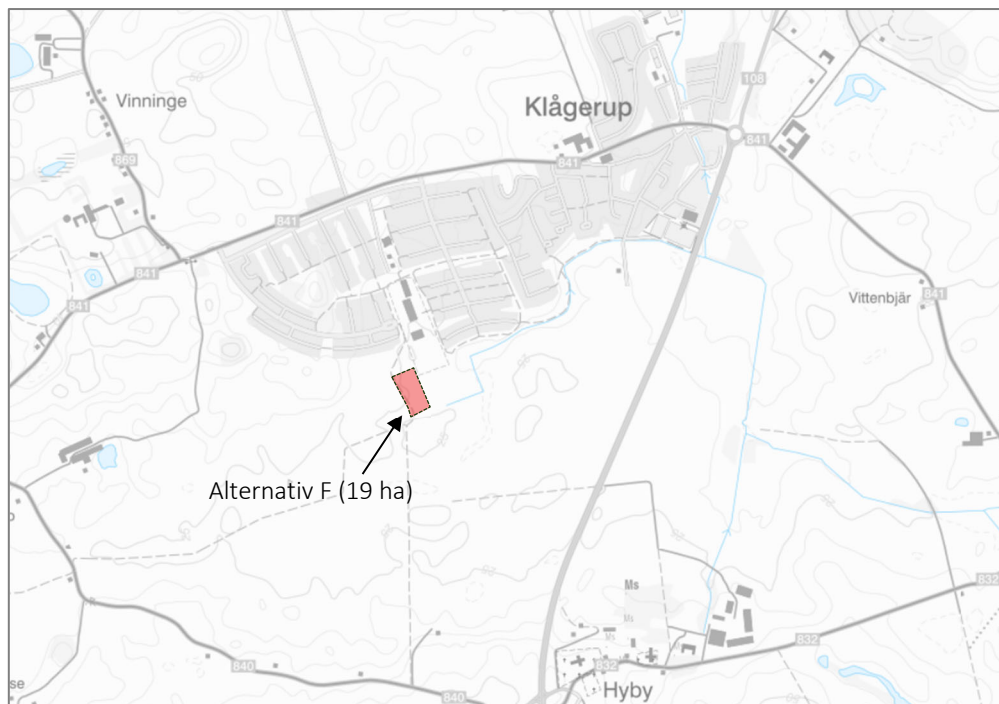
Inom kommunen pågår dessutom interna diskussioner kring områdets framtida användning, där möjligheten att nyttja ytan för olika evenemang. Området har pekats ut som potentiellt lämpligt för tillfälliga aktiviteter såsom Svedala Rocken, tivoli, cirkus eller bilbingo, eftersom nuvarande ytor för dessa evenemang successivt tas i anspråk för bostadsutveckling och annan planering. Mot bakgrund av detta bedöms området ha en viktig funktion för kommunens behov av nya ytor för allmänhetens tillgång till aktiviteter, vilket innebär att det inte är lämpligt att använda platsen för etablering av en resort.

Marken ägs av kommunen, och möjligheter kan finnas att förvärva denna för den planerade verksamheten.

5.2.6 Alternativ F (Klågerup söder)

Alternativet är beläget söder om befintlig bebyggelse i Klågerup och ligger i anslutning till de centrala delarna av tätorten, vilket ger god närhet till befintlig service och lokal infrastruktur, se figur 13. Närmaste hållplats

Avståndet till närmaste hållplats Klågerup Stensminnevägen är cirka 1000 meter, vilket bedöms som mindre god. Hållplatsen trafikeras bland annat av regionbuss 150 mot Malmö.



Figur 13. Lokaliseringsalternativ F för resort (hotell, konferens och spa).

Området är beläget i ett landskap med generellt höga naturvärden och gränisar till riksintresse för naturmiljö enligt 3 kap. miljöbalken, och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.

Markanvändningen inom lokaliseringsalternativet består delvis av jordbruksmark (dock mindre än flera av de andra alternativen) och betesmark, men området inkluderar även mindre lövängsdungar som bidrar till landskapets biologiska mångfald och ekologiska värden.

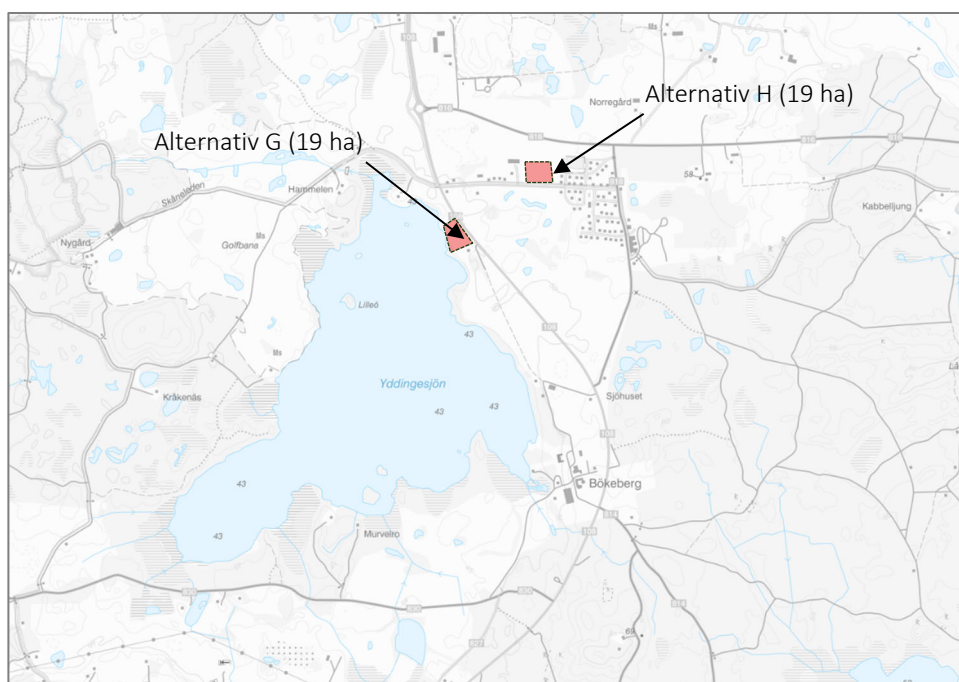
I kommunens översiktsplan är området utpekad som utbyggnadsområde för småskalig bostadsbebyggelse. Detta innebär att etablering av en resort inte följer översiktsplanens intentioner.

Möjligheten att förvärva marken bedöms som stor då fastigheten är kommunägd. Detta står dock i konflikt med kommunens planer på bostadsutveckling i anslutning till befintlig skola och förskola, och området ligger dessutom mycket nära skol- och förskoleverksamheten.

5.2.7 Alternativ G (Yddingesjön)

Alternativ G ligger cirka en kilometer väster om Holmeja, och väster om väg 108, se figur 14. Alternativet utgör en attraktiv plats för etablering av en resort med hotell-, konferens- och spaverksamhet, främst till följd av områdets höga natur- och rekreationsvärden. Området kring Yddingesjön ger goda möjligheter till rekreation och friluftsliv. Sjön och dess omgivning är redan idag ett välbesökt rekreationsområde, vilket innebär att en etablering av en resort skulle kunna dra nytta av befintliga kvaliteter och samtidigt skapa synergier med det rörliga friluftslivet.

Tillgängligheten till området med bil bedöms som god med närhet till större vägar och Svedala. Området har även god tillgång till kollektivtrafik genom en busshållplats längs väg 108 inom ett mindre gångavstånd. Här trafikerar regionbusslinje 165 med förbindelser mot Lund och Svedala, vilket skapar goda förutsättningar för att åka kollektivt för såväl besökare som anställda.



Figur 14. Lokaliseringsalternativ G och H för resort (hotell, konferens och spa).

Alternativet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, friluftsliv och naturmiljö enligt 3 kap. miljöbalken samt område för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Särskild hänsyn behöver också tas till landskapsbild samt ekologiska samband. Vidare behöver allmänhetens fortsatta tillgång till området säkerställas. Området omfattas även av Försvarsmaktens påverkansområde och strandskydd.

En fördel med lokaliseringalternativet är att området inte omfattas av jordbruksmark, vilket innebär att exploateringen inte medför någon direkt påverkan på brukningsvärd åkermark. Detta är positivt ur ett hushållningsperspektiv och skiljer sig från flera av de övriga studerade alternativen.

I kommunens översiktsplan är området utpekat för småskalig bostadsbebyggelse. En etablering av en resort i området avviker därmed från översiktsplanens intentioner, vilket innebär att alternativet saknar planeringsmässigt stöd. Det bör även noteras att Länsstyrelsen tidigare har framfört synpunkter på exploateringsförslag vid Yddingesjön. Dessa har bland annat rört risken för negativ påverkan på riksintressena, särskilt avseende naturmiljö och friluftsliv, samt vikten av att säkerställa allmänhetens tillgång till området. Länsstyrelsen har i dessa sammanhang betonat behovet av stor restriktivitet vid ny bebyggelse.

Sammantaget bedöms lokaliseringalternativet vid Yddingesjön ha mycket höga upplevelse- och rekreationsvärden, men också betydande begränsningar kopplade till riksintressen, planeringsförutsättningar och tidigare myndighetssynpunkter. Dessa faktorer innebär att platsens lämplighet för en resortverksamhet bedöms som begränsad.

Området är privatägd och möjligheten att förvärva marken bedöms som mycket liten.

5.2.8 Alternativ H (Väster om Holmeja)

Det aktuella området är beläget i direkt anslutning väster om Holmeja, se figur 14.

Tillgängligheten med bil bedöms som god tack vare närheten till större vägar samt Svedala.

Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms som relativt god genom hållplatsen Holmeja på väg 108 (avstånd cirka 800 meter). Hållplatsen trafikeras bland annat av regionbuss 165 mot Lund.

Det aktuella området omfattas av riksintresse för naturmiljö enligt 3 kap. miljöbalken samt av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Området omfattas även av Försvarsmaktens påverkansområde. Vidare utgörs hela området av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle medföra inanspråktagande av jungfrulig samt brukningsvärd åkermark.

I förhållande till kommunens översiktsplan är området inte utpekat för någon specifik utveckling, vilket innebär att det saknar stöd för den aktuella typen av exploatering. Avsaknaden av planeringsmässig förankring innebär att en etablering skulle avvika från kommunens långsiktiga strategier.

Området är privatägd och möjligheten att förvärva marken bedöms som mycket liten.

5.2.9 Alternativ I (Ebbesjö)

Lokaliseringsalternativet ligger väster om Sturup samt i anslutning till Fjällfotasjön (se figur 15). Områdets närhet till Malmö Airport (Sturup) innebär en strategisk fördel ur ett regionalt och internationellt tillgänglighetsperspektiv, särskilt för konferensgäster och besökare som reser längre sträckor. Tillgängligheten med bil är god, då området har närhet till det övergripande vägnätet som kopplar till såväl Malmöregionen som övriga delar av Skåne.

Kollektivtrafikförsörjningen är mer begränsad i direkt anslutning till området, även om viss busstrafik finns i närområdet kopplad till flygplatsen. Hållplatserna ligger dock med ett avstånd som med god marginal överskrider 800 meter, varför tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms som mindre god. Sammantaget innebär detta att området från ett lokalt och regionalt perspektiv är bilberoende.



Figur 15. Lokaliseringsalternativ I och J för resort (hotell, konferens och spa).

En särskild kvalitet i lokaliseringalternativet är dess närhet till Fjällfotasjön, som erbjuder stora möjligheter till rekreation och friluftsliv. Området kring sjön kan nyttjas för exempelvis promenader och naturupplevelser, vilket skapar goda förutsättningar för att utveckla en resort med tydlig koppling till natur- och rekreationsvärden. Vidare utgörs hela området av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle medföra ianspråktagande av jungfrulig samt brukningsvärd åkermark.

Alternativet omfattas av riksintresse för naturmiljö samt riksintresse för luftfart (kommunikationer) enligt 3 kap. miljöbalken samt inom flygplatsens hindersbegränsande yta. Området omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap miljöbalken samt Försvarsmaktens påverkansområde.

Närheten till Malmö Airport innebär att området kan påverkas av flygbuller, vilket är en central aspekt att beakta vid etablering av en verksamhet som eftersträvar en lugn och avkopplande miljö. Området är beläget i direkt anslutning till de riktvärden som anges för flygbuller, motsvarande FBN 55 dBA samt maximal ljudnivå om 70 dBA. Denna bullerpåverkan bedöms utgöra en tydlig begränsning för platsens lämplighet för den aktuella typen av verksamhet.

I förhållande till kommunens översiktsplan är området inte utpekade för någon specifik utveckling, vilket innebär att det saknar stöd för den aktuella typen av exploatering. Avsaknaden av planeringsmässig förankring innebär att en etablering skulle avvika från kommunens långsiktiga strategier.

Området är privatägd och möjligheten att förvärva marken bedöms som mycket liten.

5.2.10 Alternativ J (Böringe station)

Alternativet är lokaliserat i Böringe, strax väster om Böringesjön (se figur 15). Området ligger i direkt anslutning till den tidigare stationen i Böringe, som idag inte är i drift och saknar tågstopp. Det finns inte heller någon övrig kollektivtrafik som trafikerar området.

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som ej god. Samtidigt ligger området i nära anslutning till E6 samt det nationella och regionala vägnätet, vilket ger god tillgänglighet med bil.

Avsaknaden av kollektivtrafik innebär dock att området är bilberoende för såväl besökare som personal.

Lokaliseringsalternativet bedöms genom sin närhet till Böringesjön vara attraktivt genom att goda förutsättningar finns för vattennära rekreation och naturupplevelser. Sjön och dess omgivningar erbjuder höga landskapsmässiga kvaliteter och möjligheter till friluftsliv, vilket kan bidra till att stärka attraktionskraft och skapa synergier med befintliga rekreativa värden.

Det aktuella området berör flera riksintressen enligt 3 kap. i Miljöbalken såsom riksintresse för naturmiljö, kulturmiljö, kommunikationer (järnväg) samt luftfart. Därtill omfattas området av en hinderbegränsande yta från riksintresse luftfart. Området omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap miljöbalken. Vidare utgörs hela området av jordbruksmark, vilket innebär att en exploatering skulle medföra ianspråktagande av jungfrulig samt brukningsvärd åkermark.

Alternativets direkta närhet till järnvägen (samt även närhet till Malmö Airport) innebär att området utsätts för påtaglig bullerpåverkan och andra störningar och risker. Eftersom en grundläggande utgångspunkt för den planerade resortverksamheten är att erbjuda en lugn, avkopplande och naturnära miljö, bedöms bullersituationen utgöra en betydande begränsning. Alternativet uppfyller därmed inte de uppställda kriterierna avseende en tyst och ostörd lokalisering, vilket är en central faktor för verksamhetens inriktning.

I kommunens översiktsplan är området utpekade för småskalig bostadsbebyggelse. En etablering av en resort i området avviker därmed från översiktsplanens intentioner, vilket innebär att alternativet saknar planeringsmässigt stöd.

Området är privatägd och möjligheten att förvärva marken bedöms som mycket liten.

5.2.11 Val av lokalisering

Den genomförda lokaliseringsstudien visar att samtliga studerade alternativ rymmer såväl fördelar som nackdelar, men också att flera av dem är förenade med betydande begränsningar utifrån miljöhänsyn, planeringsförutsättningar, tillgänglighet och den planerade verksamhetens grundläggande behov.

Flera av alternativen (A, D, E, H, I och J) innebär att större arealer brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk, vilket är mindre förenligt med hushållningsprinciperna i Miljöbalken och Plan- och bygglagen. Utöver detta påverkas flera av dessa alternativ av riksintressen, buller från väg, järnväg eller flyg samt bristande överensstämmelse med kommunens översiktsplan. Sammantaget innebär detta tydliga begränsningar för deras lämplighet.

Alternativ A och G har höga natur- och kulturvärden, vilket är positivt ur ett bevarandeperspektiv men samtidigt innebär betydande restriktioner för exploatering, bland annat till följd av närhet till skyddade områden såsom Natura 2000. Alternativ B och D erbjuder god tillgänglighet, men uppfyller inte kraven på en lugn och ostörd miljö, vilket är en central förutsättning för den planerade verksamheten. Alternativ E och F har relativt god tillgänglighet, men överensstämmer inte med översiktsplanens intentioner och konkurrerar dessutom med andra kommunala intressen. Alternativ I och J bedöms som mindre lämpliga främst på grund av bullerpåverkan, påverkan från riksintressen kopplade till flyg och infrastruktur samt begränsad tillgång till kollektivtrafik. Mot denna bakgrund framstår alternativ C (Spångholmsgården) som det mest lämpliga lokaliseringalternativet. Detta alternativ uppfyller i hög grad de uppställda kriterierna genom en samlad balans mellan tillgänglighet, miljöhänsyn, upplevelsevärden och genomförbarhet. Området har ett strategiskt läge i närhet till Bara centrum, god kollektivtrafikförsörjning och närhet till regionala målpunkter, vilket skapar goda förutsättningar för ett mer hållbart resande jämfört med flera andra alternativ som i hög grad är bilberoende.

En avgörande fördel är att området redan är i anspråktaget, vilket innebär att exploateringen i stor utsträckning kan ske genom omvandling och återbruk av befintliga strukturer. Detta minskar behovet av att ta ny jordbruksmark i anspråk och ligger därmed i linje med lagstiftningens principer om god hushållning med markresurser. Vidare erbjuder alternativ C goda möjligheter att utveckla och förstärka befintliga kulturmiljövärden. Genom att restaurera och återanvända Spångholmsgårdens byggnader samt vårda landskapselement såsom allén kan platsens kulturhistoriska kvaliteter bevaras och ges en ny funktion. Samtidigt bidrar etableringen till att aktivera ett idag delvis outnyttjat område, vilket kan öka tryggheten och stärka platsens attraktionskraft.

Områdets närhet till etablerade rekreativmiljöer såsom golfanläggning, vandringsleder och Torupsområdet innebär också goda möjligheter till synergier och ett brett utbud av aktiviteter för besökare. Detta stärker resortens konkurrenskraft och upplevelsevärde utan att kräva nya stora ingrepp i känsliga naturmiljöer.

Sammantaget innebär detta att alternativ C bäst tillgodoser såväl verksamhetens behov som kraven på en långsiktigt hållbar markanvändning. Jämfört med övriga alternativ innebär det färre målkonflikter, bättre överensstämmelse med planeringsprinciper samt större möjligheter att utveckla platsens befintliga värden. Alternativet bedöms därför vara det mest lämpliga valet för den planerade resorten.

5.3 ALTERNATIV UTFORMNING

För resorten har det under åren tagits fram alternativa utformningar för det valda lokaliseringalternativet. Nedan redovisas de utformningsalternativ som har studerats.

5.3.1 Alternativ utformning år 2018 och år 2019

Under år 2018 arbetade Peab Fastighetsutveckling, i dialog med Svedala kommun, fram den utformning av resort och hotell i Spångholmsgården som kan ses i figur 16.



Figur 16. Situationsplan (år 2018) över hotell och resort i Spångholmsgården.

I utformningsalternativet föreslogs en ny fristående hotellbyggnad med cirka 170 rum samt tillhörande restaurang och spa. Hotellbyggnaden placerades öster om de befintliga ekonomibygnaderna. Byggnaden utformades i en U-form där mittdelen omfattar fem våningar medan sidoflyglarna föreslogs i fyra våningar.

Förslaget omfattade även renovering av de befintliga gårdsbyggnaderna i kombination med om- och tillbyggnader. Den planerade tillbyggnaden innebar att den norra längan, som tidigare funnits på platsen, återskapades för att återställa gårdsstrukturen.

Spa-byggnaden inspirerades av ekonomibygnadernas traditionella ladugårdsform. Gestaltningen bestod av två volymer i gult tegel, utformade som ladugårdsbyggnader, som sammanlänkas av en mellanliggande glasbyggnad.

Förslaget diskuterades med Länsstyrelsen, som uttryckte tveksamheter kring hotellbyggnadens storlek i relation till både den befintliga mangårdsbyggnaden – som föreslogs rivas – och de befintliga ekonomibygnaderna. Hotellbyggnadens uttryck bedömdes ha karaktär av ett slottsliknande byggnadskomplex, vilket inte ansågs harmoniera med den plattgårdsstruktur som beskrivs i riksintresset för kulturmiljövården.

Länsstyrelsen framhöll också svårigheter att tolka hur förslaget förhåller sig till berättelsen om den skånska byn och plattgården. Samtidigt ansågs det positivt att ekonomibygnaderna ges en ny funktion. Myndigheten betonade dock att ny bebyggelse bör anpassas till och underordna sig de befintliga ekonomibygnaderna.



Figur 17. Perspektiv över situationsplanens utformning av Spångholmsgården.

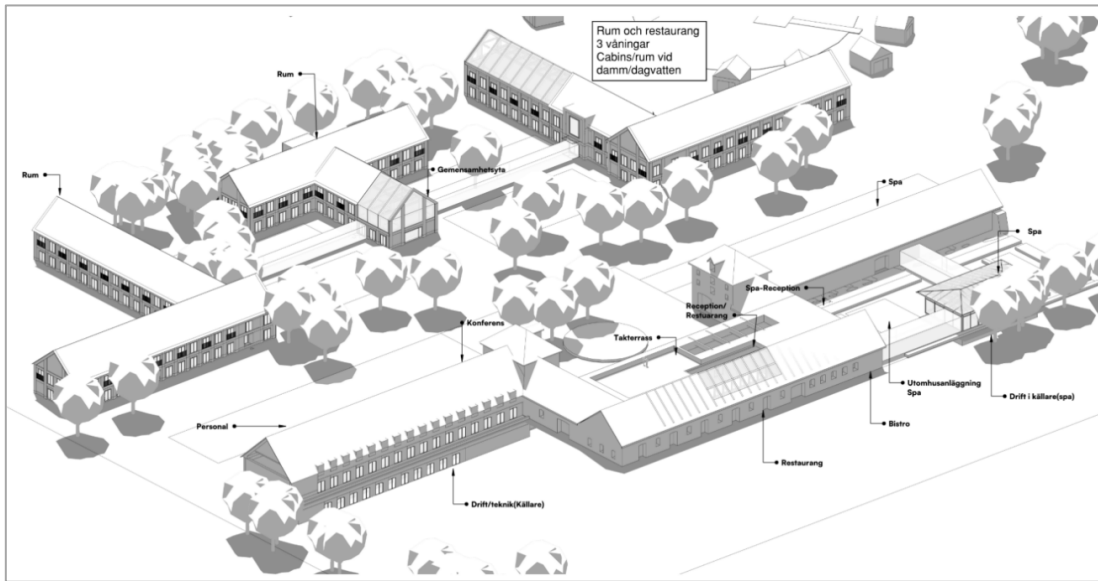


Figur 18. Perspektiv över hotellbyggnaden.

5.3.2 Alternativ utformning mars år 2024

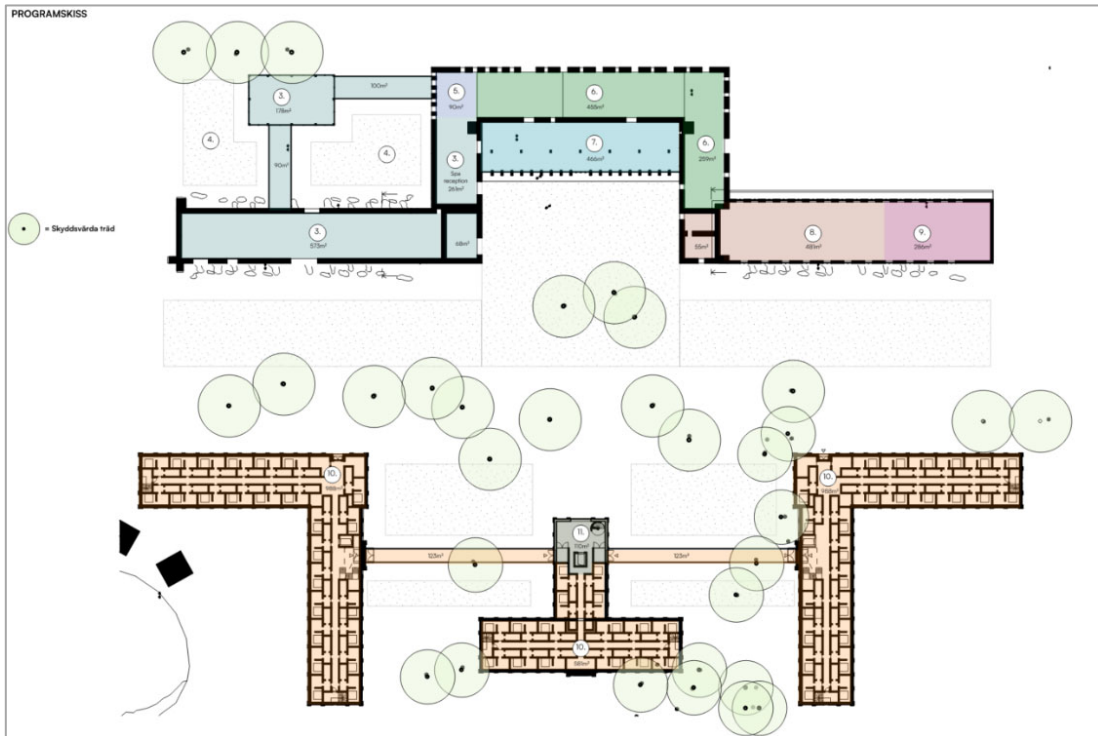
Utifrån de tidigare framlagda synpunkterna togs under 2024 en helt ny utformning av hotell- och resortområdet fram (se figur 19). I det reviderade förslaget är de nya hotellbyggnaderna tre våningar höga, vilket tydligt sänker byggnadshöjden jämfört med tidigare alternativ och skapar en bättre balans med den befintliga gårdsbebyggelsen. Den nedbrunna mangårdsbyggnaden har ersatts av en ny byggnad innehållande restaurang, som fungerar som en kopplande länk mellan de olika byggnadskropparna och stärker gårdens helhetsgestaltning.

Den planerade resorten omfattar cirka 120–170 rum, vilket ger flexibilitet för framtida verksamhet samtidigt som skalan hålls hanterbar i landskapsbilden.



Figur 19. Perspektiv över utformning mars år 2024.

En kulturmiljöutredning utförd av Restaurera har analyserat den nya utformningen och bedömt att vissa tidigare förslag fortfarande medför risker för kulturmiljön. Utredningen framhöll särskilt att en tidigare föreslagna större tillbyggnad för reception vid gårdens huvudentré skulle kunna påverka gårdens historiska värden negativt (se figur 16). Vidare konstaterades att siktlinjerna över gården skulle påverkas om tillbyggnaden dominerade landskapet, och att den befintliga ekonomibyggnaden fortsatt bör vara den dominerande byggnaden för Spångholmsgården, i enlighet med landskapets och kulturmiljöns karaktär.



Figur 20. Plan över utformning mars år 2024.

Den nya utformningen syftar därför till att balansera modern funktionalitet med kulturhistoriskt och visuellt värde, genom att hotellbyggnadernas höjd och placering anpassas till den befintliga gårdsstrukturen, restaurangbyggnaden knyter samman byggnaderna på ett harmoniskt sätt och ekonomibygnaden får behålla sin centrala betydelse i gårdens helhetsbild.

5.3.3 Alternativ utformning november år 2024

Under november 2024 togs ett nytt utformningsförslag fram (se figur 21). I detta förslag föreslås den befintliga ekonomibygnaden bevaras och ombyggs för att innehålla konferensanläggning, restauranger och spa. För att bevara Spångholmsgårdens visuella framträdande mot Tjustorpsvägen planeras spaavdelningen att placeras under jord, vilket gör att gårdens silhuett inte skymms. Anläggningens gestaltning tar avstamp i platsens kulturmiljövärden och historia, vilket skapar en tydlig identitet för resorten. De nya byggnaderna ska vara underordnade Spångholmsgården och anpassas till kulturmiljön i skala, färgsättning och materialval.



Figur 21. Utformning november 2024.

En återuppbyggnad av den tidigare rivna norra längan i ekonomibygnaden föreslås. Den norra längan, med en byggnadsarea på cirka 800 m², återskapas med ett formspråk som harmonierar med den södra längan.

De nya hotellbyggnaderna planeras på mark utanför jordbruksmarken, öster om Spångholmsallén och innanför Skåneleden, på platsen där mangårdsbyggnaden och arbetarbostäder tidigare låg. Mot det öppna landskapet föreslås hotellbyggnaderna utformas som flera mindre, enplansbyggnader, i stil med de tidigare arbetarbostäderna vid plattgården. Parallellt med Spångholmsgårdens längor och mot mangårdsbyggnadens trädrådå uppförs hotellbyggnaderna som tvåplans längor, vilket skapar en tydlig struktur och integrerar bebyggelsen i gårdens historiska gårdsbild.

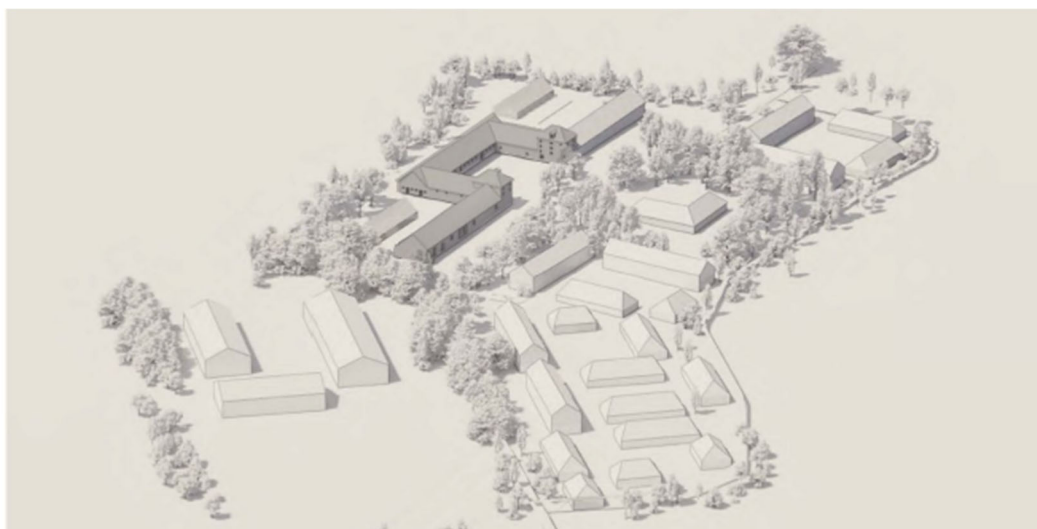
Den historiskt framträdande mangårdsbyggnaden, som tidigare varit plattgårdens vackraste byggnad, ersätts med en ny byggnad innehållande restaurang. Den föreslås uppföras i ett plan, i linje med den ursprungliga mangårdsbyggnadens proportioner. Söder om Spångholmsgården, på västra sidan av Spångholmsallén, föreslås kompletterande byggnader i 1–2 plan kopplade till ekonomibygnaden, innehållande bageri och destilleri, vilket skapar funktionella och kulturellt förankrade tillägg till resorten.

Detta utformningsalternativ representerar den gestaltning av resorten som Svedala kommun valt att gå vidare med i föreliggande detaljplaneförslag, se vidare beskrivning under *avsnitt 5.4 Beskrivning av detaljplaneförslaget*.

5.4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEFÖRSLAGET

Nedan beskrivs planförslaget kortfattat. Ytterligare information kan ses i övriga planhandlingar.

Planförslagets utgår från platsens befintliga natur- och upplevelsevärden för att skapa mervärden för rekreation och social samvaro. Wärby Resort avses utvecklas som en attraktiv destination som fungerar självständigt, samtidigt som den samverkar med och bidrar till att stärka de omkringliggande rekreationsområdena, såsom golfbanan, Bokskogen, Skåneleden och Torup, och på så sätt blir en del av ett större nätverk av natur- och upplevelsevärden.



Figur 22. Axonometri över planförslaget. Vy från sydost. Norm Arkitekter år 2026.

Resorten omfattar hotell med cirka 170–180 rum, konferenslokaler, restauranger, spa samt kompletterande verksamheter som bageri och destilleri (max 3 000 m² BTA). Befintliga ekonomibygnader bevaras och byggs om för hotellrum, restaurang och konferens, medan den nedbrunna mangårdsbyggnaden återuppbyggs som restaurangbyggnad.

Spa-anläggningen placeras under mark för att inte påverka Spångholmsgårdens framträdande i landskapet. Hotellbyggnader lokaliseras på östra sidan av Spångholmsallén i 1–2 plan, med placering och skala anpassad till kulturmiljön och befintliga gårdsformationer. Byggnadernas fasadmateriäl, kulörer, takvinklar och höjd regleras i detaljplanen för att harmoniera med den historiska gårdens karaktär.

Planområdet innehåller stora kultur- och naturvärden, inklusive gamla träd, Spångholmsallén och öppna jordbrukslandskap. Detaljplanen reglerar varsamhet för befintliga byggnader och skydd av kulturhistoriska detaljer samt skydd av träd, naturvärden och grönstruktur för att bevara rumslighet och landskapsupplevelse.



Figur 23. Referensbilder som visar de materialprinciper vi har utforskat för tillbyggnaden av den befintliga byggnaden. Källa. Kvalitetsprogram. Norm Arkitekter 2026.

Resorten kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten via pumpstation, medan dagvatten hanteras i två dagvattendammar med kapacitet för både normalavrinning och skyfall (100-års regn med klimatfaktor 1,4). Parkeringsytor, gångvägar och grönytor regleras med krav på genomsläpplighet för mark och dagvattenhantering. Trafiklösning sker via Virängsvägen, med cirka 320 parkeringsplatser och 30–40 cykelplatser. Spångholmsallén bevaras som rekreatiönsstråk för allmän gång- och cykeltrafik.

6 BESKRIVNING OCH BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I följande kapitel beskrivs förutsättningarna för detaljplaneområdet samt detaljplaneförslagets miljökonsekvenser. Detaljplanens konsekvenser utgår från att maximal byggrätt utnyttjas. Där negativa konsekvenser bedöms uppstå föreslås, där så är möjligt, åtgärder för att eliminera eller mildra konsekvenserna. I avsnittet beskrivs även nollalternativet konsekvenser under respektive aspekt.

6.1 NATURMILJÖ

Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresse för naturmiljö, naturvärden samt skyddade arter och skyddsvärda träd.

6.1.1 Bedömningsgrunder

Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada området. Begreppet påtaglig skada är centralt för tillämpningen av hushållningsbestämmelsen om riksintressen. Bedömningen av vad som utgör en påtaglig skada är alltid platsspecifik och knuten till åtgärdens art och omfattning. Generellt gäller att ett ingrepp som innebär att ett område förlorar de värden som motiverat dess utpekande ska bedömas som påtagligt skadligt.¹

När man anser att ett riksintresse kan komma att påverkas ska en bedömning av påtaglig skada utföras. Ett riksintresse kan inte avvägas mot ett lokalt intresse, uppstår påtaglig skada får förändringen/åtgärden inte genomföras.

Som underlag för miljökonsekvensbeskrivningen har en naturvärdesinventering genomförts (Ekoll AB 2024), som består av en förstudie och en fältinventering. Inventeringen har genomförts med följande tillägg;

- Naturvärdesklass 4 – naturvärdesobjekt med visst naturvärde.
- Värdeelement – med särskild betydelse för områdets biologiska mångfald. Värdeelement som exempelvis skyddsvärda träd.
- Detaljerad redovisning av artförekomst av naturvårdsarter - gäller skyddade och rödlistade arter.
- Generellt biotopskydd – områden som omfattas av skydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken (MB) och 5 § Förordning om områdesskydd (FOM, 1998:1252) pekas ut och redovisas på karta.
- Fördjupad artinventering (groddjur, fladdermöss)

Inventeringen syftar till att uppskatta underlaget för biologisk mångfald i det bedömda området. Naturvärdena delas in enligt standardiserat förfarande² och klassas i fyra naturvärdesklasser: 1) högsta naturvärde, 2) högt naturvärde, 3) påtagligt naturvärde och 4) visst naturvärde.

¹ Allmänt råd SNV NFS 2005:17

² SIS, 2014: Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) - Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning. Svensk standard SS 199000:2014. Samt SIS, 2014: Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) - Komplement till SS 199000. Teknisk Rapport. SIS-TR 199001:2014.

Inom ramen för projektet har även en boplatsinventering av fladdermöss vid Spångholmsgården (Calluna 2024) genomförts. Utredningen kan ses som bilaga till övriga planhandlingar.

6.1.2 Förutsättningar

6.1.2.1 Riksintresseområde enligt 3 kap 6 § MB

Hela planområdet omfattas av riksintresse för naturvård N87, *Backlandskapet sydväst om Romeleåsen*, (3 kap 6§ miljöbalken), se figur 24. I registerbladet (Naturvårdsverket 2000) anges följande riksvärde³ för riksintresseområdet, se tabell 2.

Tabell 2. Riksvärde för riksintresseområdet för naturvård N87, Backlandskapet sydväst om Romeleåsen. Källa: Naturvårdsverket 2000.

Geovetenskap	Sedimentära bergarter, skålla, moränbacklandskap, kvartär stratigrafi	
Odlingslandskap	Naturbetesmark	Flora
Sjö		
Topogent kärr	Flora, Fauna	
Våtmarkskomplex		
Myrkomplex	Rikkärr	
Fuktäng		
Sumpskog		
Ängsbokskog		

I riksintressebeskrivningen (Naturvårdsverket 2000) anges att moränbacklandskapet sydväst om Romeleåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet. Backlandskapet är beläget över den så kallade Alnarpsänkan, en förkastningsdal i berggrunden som är orienterad i nordväst/sydostlig riktning. Förkastningsdalen uppvisar avlagringar med en komplex kvartär stratigrafi från bland annat äldre istider. Vid Stenberget på Romeleåsen finns Sveriges mest intressanta lokal med sediment från tidigare istid och värmeperiod (Eem). I det säreget småkuperade landskapet finns platåleror, som är unika för landet, och tappningsdalar från små isdämda sjöar. Torvhålor och småsjöar är spår efter kvardröjande dödisrester. Backlandskapets geologiska bildningshistoria är en av de mest komplicerade i landet och är endast delvis känd. Gränsen mellan baltisk morän och nordostmorän påträffas i området. Sjöarna i östra delen är limnologiskt intressanta.

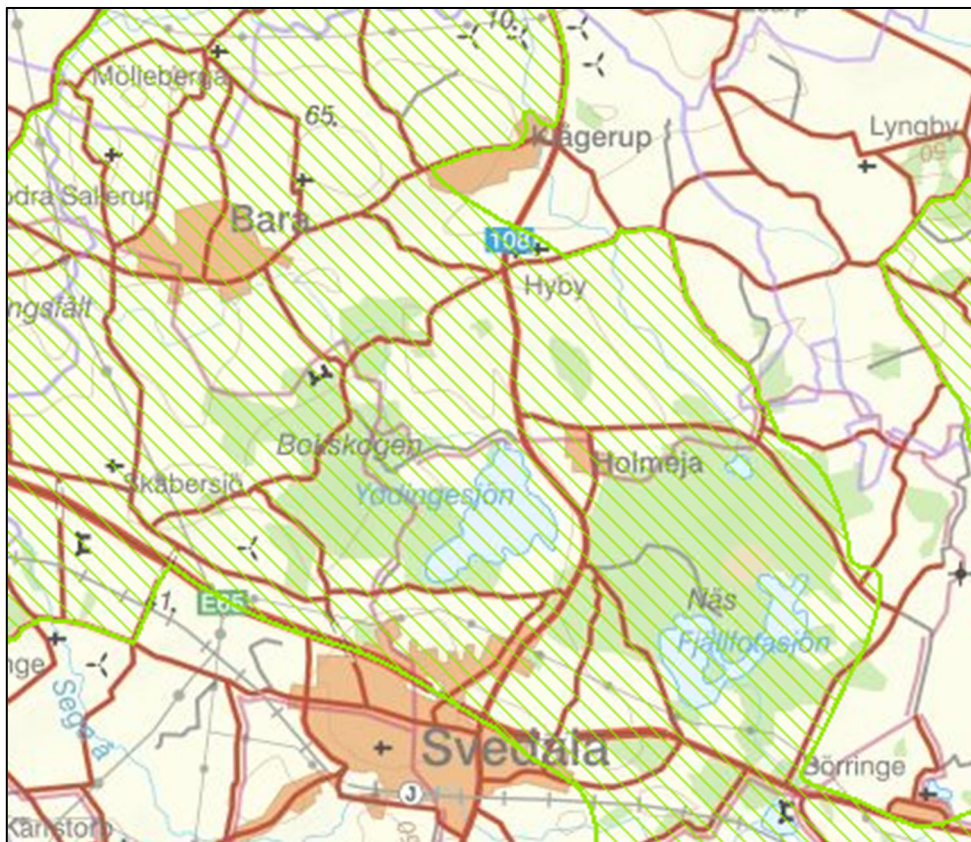
Inom riksintresseområdet finns rika typer av lövskog, torr- och fuktängar, rik- och fattigkärr. Omväxlande expositionsförhållanden ger upphov till stor vegetationsvariation. Här finns också den sydligaste förekomsten av flera fattigmarksväxter. Landskapet är av mellaneuropeisk typ.

Faunan är mycket rik och inom riksintresseområdet finns bland annat kronhjort, dovhjort och en rik häckfågelfauna. Området utgör huvudsakligt utbredningsområde i landet för ätlig groda. Även lövgroda förekommer inom riksintresseområdet. Som värdeomdöme (Naturvårdsverket 2000) anges följande:

³ För att på ett lättöverskådligt och standardiserat sätt ange vilket eller vilka naturvärden som ligger till grund för att ett område har bedömts vara av riksintresse för naturvården används begreppet riksvärde. Riksvärdena kan anges på olika nivåer, och endast den eller de nivåer som ligger till grund för urvalet av ett område anges. En korrekt angivelse av riksvärdet är av stor betydelse eftersom det är det som utgör riksintresset och som inte får påtagligt skadas av åtgärder.

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

Enligt riksintressebeskrivningen kan riksintresseområdets värden påverkas negativt av minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, skogsplantering av jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning av gifter eller gödselmedel, bebyggelse etcetera. Avverkning av sumpskogar, skogar på fastmarksholmar och i kantzoner kan bland annat påverka naturvärdena negativt. Som förutsättningar för bevarande anges fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement samt restaurering av igenvuxna naturbetesmarker.



Figur 24. Riksintresseområdets avgränsning (grön skrafferat område). Stora delar av kommunen omfattas av riksintresseområdet.

6.1.2.2 Naturvärdesobjekt

Under år 2024 genomfördes en naturvärdesinventering (Ekoll AB 2024). Vid inventeringen avgränsades ett antal naturvärdesobjekt, där sju objekt berörs av planområdet (Objekt fyra till åtta samt 11), se tabell 3 samt figur 25. Objekten består i huvudsak av miljöer med skyddsvärda träd, lövträdsdungar, mindre våtmarker och småvatten samt Spångholmsbäcken.

Miljöerna utanför de klassade objekten är områden som bedöms ha lågt naturvärde, vilket innebär områden med triviala naturmiljöer utan *särskild* betydelse för biologisk mångfald. Dessa miljöer har främst ett värde för mer triviala arter av exempelvis kärlväxter, fåglar, vilt och mer lättspredda arter. Miljöerna kan även fungera som spridningsvägar, tillfälliga uppehållsplatser och födosökmiljöer för naturvårdsarter men miljöerna utgör dock oftast inte de viktigaste livsmiljöerna för exempelvis reproduktion och övervintring med några få undantag. Miljöerna med lågt naturvärde består i aktuellt fall till största delen av konventionellt odlad jordbruksmark men även obrukade gräsytor.

Tabell 3. Resultat av NVI. Objekt tre till åtta samt 11 berörs av planområdet. Källa. NVI. Ekoll AB 2024.

Objekt	Biotop	Biotopvärde	Artvärde	Samlad bedömning
1	Mindre våtmark	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
2	Mindre våtmark	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
3	Äldre trädgårdsmiljö	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
4	Allé	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
5	Träddunge	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
6	Allé	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
7	Temporärt vatten	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
8	Allé	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
9	Märgelgrav	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
10	Anlagd dagvattendamm	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
11	Mindre vattendrag	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4



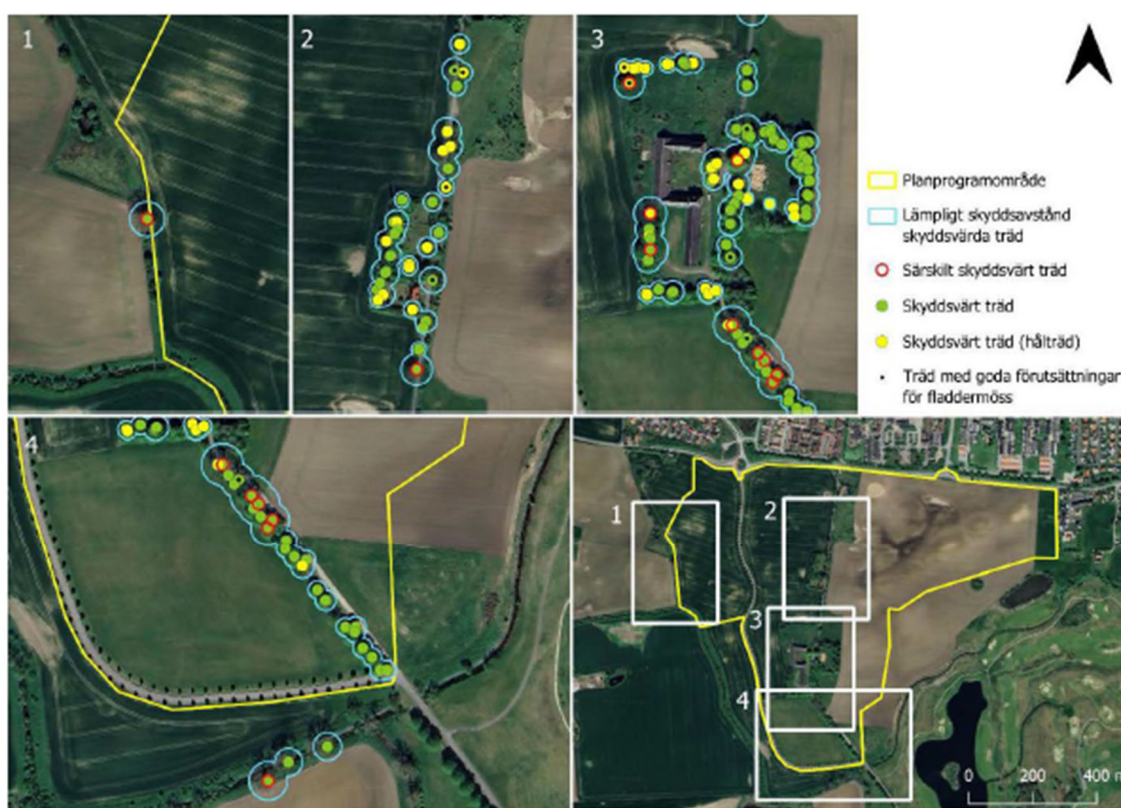
Figur 25. Översikt över identifierade naturvärdesobjekt. Objekt fyra till åtta samt 11 berörs av planområdet. Aktuellt planområde i rött. Källa. NVI. Ekoll AB 2024.

6.1.2.3 Skyddsvärda träd

Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement i området, främst utmed Spångholmsallén och vid Spångholmsgården. Totalt identifierades 128 skyddsvärda träd i samband med att planprogrammet för Bara Söder togs fram. Tolv av dessa klassas som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition (bilaga 1).

Skyddsvärda träd har ett särskilt värde för biologisk mångfald på grund av sina egenskaper exempelvis hög ålder, grovlek, håligheter och förekomst av död ved samt egenskaper av betydelse för ett flertal djur- och insektsgrupper, inte minst för fladdermöss och fåglar.

Om åtgärder som kan riskera att skada ett särskilt skyddsvärt träd, eller åtgärder som kräver att ett särskilt skyddsvärt träd planeras att fällas bör en anmälan om samråd eller ansökan om dispens från fridlysningsbestämmelserna alltid göras hos länsstyrelsen. Detta eftersom fridlysta arter kan nyttja trädet som livsmiljö.



Figur 26. Bild över skyddsvärda träd, särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda hålträd och träd med goda förutsättningar för fladdermöss.

6.1.2.4 Generellt biotopskydd

De generella biotopskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt bevara, utveckla och vid behov sköta naturmiljöer som har särskilt värde för djur- och växtlivet i ett rationaliserat landskap. Dessa biotoper fungerar ofta som spridningskorridorer och tillflyktmiljöer för arter som annars har begränsade livsmiljöer i jordbrukslandskapet.

Inom planområdet finns objekt som kan omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (se figur 27). Det är tydligt att objekt 1 och 2 utgör biotopskyddade objekt. För objekt 3 (bevattningsdammen) och objekt 4 (stenmuren) är bedömningen mer osäker.

År 2025 genomfördes ett fältbesök av objekt 3. Vid besöket konstaterades att vattenytan var kraftigt igenväxt av buskar och sly, samt att dammen har en gummiduk i botten och innehåller mycket begränsade vattenmängder. Området är dessutom inhägnat och i anslutning till dammen finns en mer öppen yta med betongbeläggning. Vattenytan kan identifieras på flygbilder från 2021, men inte från 1975. Sammantaget tyder detta på att dammen är anlagd för ett okänt ändamål, sannolikt som bevattningsdamm. Mot denna bakgrund bedöms *inte* dammen omfattas av det generella biotopskyddet.

När det gäller objekt 4 (stenmuren) är det också oklart om den omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, eftersom den varken är belägen i jordbruksmark eller i en ägogräns.



1. Trädallé utmed Spångholmsvägen
2. Märgelgrav söder om f.d. mangårdsbyggnad
3. Bevattningsdamm väster om Spångholmsgården. Dammen bedöms inte omfattas av biotopskyddet.
4. Stenmur öster om Spångholmsgården

Figur 27. Biotopskyddade objekt inom planområdet.

6.1.2.5 Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 meter generellt strandskydd från Spångholmsbäcken enligt 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt, men det återinträder när en ny detaljplan ersätter den befintliga planen.

Strandskyddets syfte är att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden enligt allemansrätten samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Spångholmsbäcken utgör dessutom en viktig biotopkorridor i det omgivande jordbrukslandskapet. Enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken kan strandskyddet upphävas inom detaljplan eller dispens medges om särskilda skäl föreligger.

6.1.2.6 Skyddade arter

FLADDERMÖSS

I Sverige är nitton fladdermusarter påträffade, varav tolv är upptagna på den svenska rödlistan (SLU Artdatabanken, 2020). Att en art är rödlistad innebär dock inte något formellt skydd för arten utan beskriver endast dess bevarandestatus, det vill säga risken för att arten ska försvinna ur den svenska faunan. Enligt artskyddsförordningen (2007:845) 4a § 1p och 2p är det förbjudet att avsiktligt döda eller störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningsperioder. Enligt artskyddsförordningen 4a § 4p är det förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden (dit även födosöksområden tillhör) eller viloplats, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt. Områdenas kontinuerliga ekologiska funktion ska säkerställas för arterna. Enligt EUROBATS-avtalet, som Sverige har ratificerat, skall också områden som är viktiga för fladdermössens bevarandestatus skyddas från skada eller störning, förutsatt att detta är ekonomiskt och socialt genomförbart. Dessutom skall viktiga födosöksområden för fladdermöss skyddas (EUROBATS, 1994).

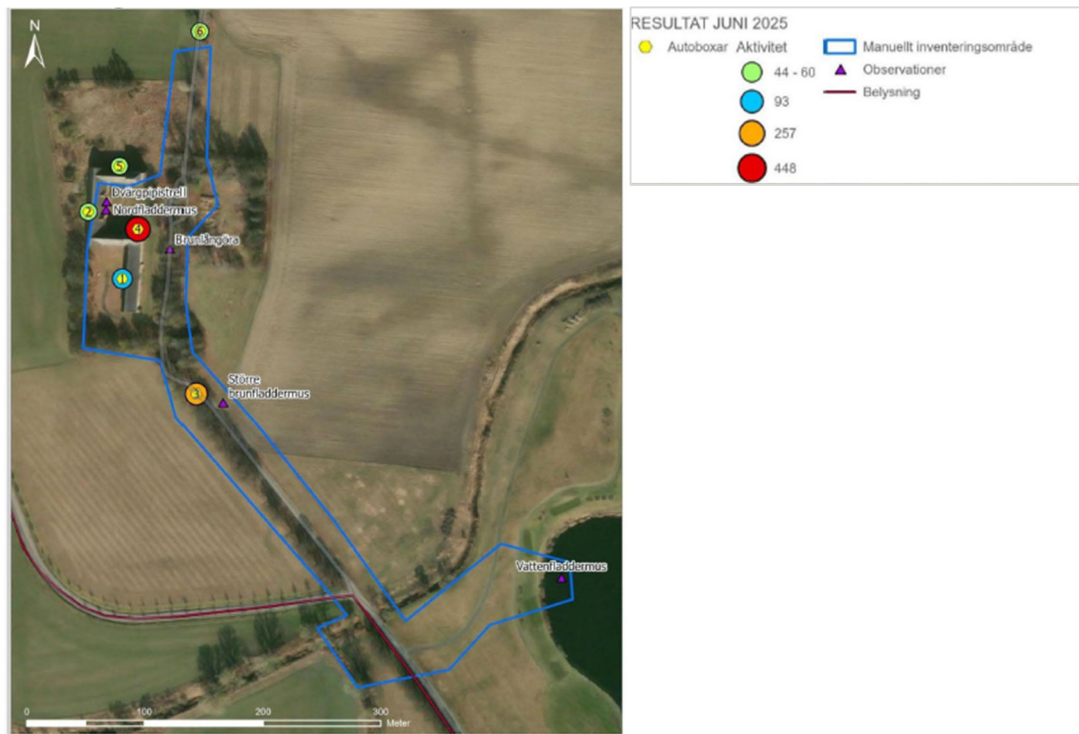
För fladdermusarter som är upptagna på habitatdirektivets andra bilaga, och som därmed ingår i det europeiska nätverket Natura 2000, ska Sverige, liksom övriga EU-länder, skydda tillräcklig mängd habitat för att arterna skall upprätthålla god bevarandestatus i landet. Detta innebär att det är av särskild vikt att viktiga habitat för Natura 2000-arter inte påverkas av en exploatering (art- och habitatdirektivet 1992/43/EEG).

I augusti år 2024 genomfördes en boplatinventering av fladdermöss vid Spångholmsgården (Calluna AB 2024). Vid inventeringen identifierades totalt 16 potentiella boplatsobjekt. Spångholmsgården bedömdes preliminärt till värdeklass 1 (mycket goda förutsättningar), främst eftersom byggnaden inte kunde inventeras invändigt vid tillfället. De övriga 15 objekten utgjordes av träd, där sju klassades som värdeklass 2 (goda förutsättningar) och åtta som värdeklass 3 (begränsade förutsättningar). Majoriteten av de identifierade boplatsobjekten finns i anslutning till Spångholmsgården samt i träden längs Spångholmsallén. Söder om byggnaden finns även ett ekträd med en stor ihålighet, vilket bedöms kunna ha förutsättningar motsvarande värdeklass 1.

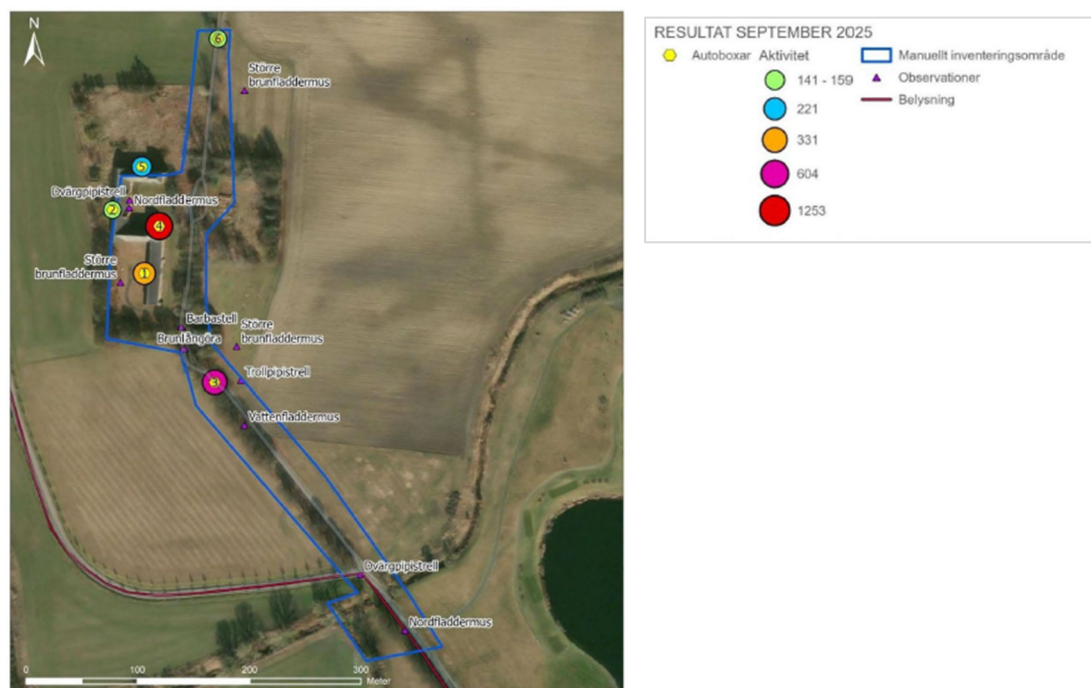
En kompletterande inventering genomfördes den 23 januari 2025 (Ecofauna AB 2025). Resultaten visade att Spångholmsgården inte fungerar som övervintringsplats för fladdermöss. Vid inventeringstillfället observerades inga individer i byggnaden. Endast mindre mängder fladdermusspillning noterades, vilket indikerar att byggnaden inte används som koloniplats utan möjligen utnyttjas sporadiskt som viloplats.

Ytterligare inventeringar utfördes av Ecofauna under år 2025, dels under reproduktionsperioden den 3–4 juni (se figur 28), dels under migrationsperioden den 2–3 september (se figur 29). Den manuella inventeringen resulterade i observationer av dvärgpipistrell och nordfladdermus, vilket tyder på att dessa arter endast använder Spångholmsgården i begränsad omfattning och främst av enstaka individer. Utöver dessa arter bedöms även brunlångöra utnyttja byggnaden i viss utsträckning. Barbastell antas främst använda området under migrationsperioden. I allén söder om Spångholmsgården bedöms större brunfladdermus nyttja ett hålträd där autobox 3 var placerad, alternativt något närliggande träd i allén

Sammantaget har åtta fladdermusarter påträffats vid Spångholmsgården och Spångholmsallén. Bland dessa finns de rödlistade arterna barbastell, nordfladdermus och brunlångöra, vilka alla är klassade som nära hotade. Den vanligast registrerade arten i inventeringen är dvärgpipistrell, som står för cirka 50 procent av alla inspelningar. Därefter följer nordfladdermus (cirka 20 procent) och större brunfladdermus (cirka 18 procent). Samtliga tre arter är relativt vanligt förekommande i Skåne. Övriga arter som registrerades var gråskimlig fladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus.



Figur 28. Resultat av inventering av fladdermöss juni år 2025. Källa. Fladdermössinventering. Ecofauna 2025.



Figur 29. Resultat av inventering av fladdermöss september år 2025. Källa. Fladdermössinventering. Ecofauna 2025.

GRODDJUR

I samband med framtagandet av planprogrammet för Bara Söder genomfördes en naturvärdesinventering år 2023 (Ekoll AB 2023). I naturvärdesinventeringen gjordes en fördjupad artinventering för groddjur för programområdet. Eftersom det aktuella planområdet ingår i programområdet omfattas det också av den fördjupade inventeringen. Resultatet av artinventeringen visade att mindre vattensalamander kunde konstateras inom våtmark nummer 3 (se figur 30).



Figur 30. Inventerade våtmarker med avseende på groddjur, där våtmarken 3 ligger inom planområdet (se röd linje). Den gula punkten visar var det undersökta vattenområdet strax nordväst om Spångholmsgården.

År 2025 upprättades ett PM med kompletterande uppgifter om naturvärden för planprogrammet för Bara Söder av Ekoll AB (2025). Syftet med PM var att sammanställa förtydliganden och kompletterande information rörande vissa frågor kopplade till programområdets naturvärden. I PM anges att ett möjligt vatten för groddjur har identifierats strax väster om Spångholmsgården (markerat med gul cirkel i figur 30). Vattnet hade inte undersökts vid tidigare inventeringar men besöktes år 2025 i samband med framtagandet av PM.

Vid fältbesöket konstaterades att vattnet, som framgår på flygbilder från år 2021 men inte från år 1975, förefaller vara anlagt för ett okänt ändamål och är beläget i anslutning till åkermark. Vattnet är helt igenväxt av buskar och sly och har en gummiduk i botten med mycket begränsad vattenmängd. Området är dessutom inhägnat och i anslutning till vattnet finns en mer öppen yta med betongbeläggning. Sammantaget bedöms vattnet sakna förutsättningar att fungera som lekvatten för groddjur, dels på grund av den kraftiga igenväxningen, dels på grund av otillräcklig vattenhållning. Dammen bedöms inte heller omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna.

Planområdets närområde har både åkergroda (*Rana arvalis*) och större vattensalamander (*Triturus cristatus*) påträffats (se figur 30). Båda arterna omfattas av 4 a § i Artskyddsförordningen (SFS 2007:845), vilket innebär att det är förbjudet att:

- avsiktligt fånga eller döda individer
- avsiktligt störa arten, särskilt under parning, uppfödning, övervintring eller migration
- förstöra eller samla in ägg i naturen
- skada eller förstöra artens fortplantningsområden eller viloplats

Den sistnämnda punkten är särskilt relevant i planerings- och exploateringssammanhang, eftersom lekvatten, övervintringsplatser och vandringsmiljöer kan omfattas av skyddet även när arterna inte befinner sig där. Detta innebär att även om arterna inte har konstaterats inom det aktuella planområdet, behöver hänsyn tas till dem vid utformningen av föreliggande detaljplan

FÅGLAR

Alla fågelarter omfattas av fridlysningsbestämmelser enligt 4 § Artskyddsförordningen som bland annat innebär förbud att avsiktligt skada eller döda fåglar eller skada bon. I samband med att planprogrammet för Bara Söder upprättades, gjordes även ett PM – Kompletterande uppgifter om naturvärden inom planprogram och strukturplan Bara Söder, Svedala kommun (Ekoll AB 2025). I denna redogjordes för hur planprogrammet och planerad exploatering berör, och påverkar fågelarter knutna till jordbruks- och våtmarksområden i närområdet.

Fågellivet vid Spångholmsgården och dess omgivning är typiskt för det skånska jordbrukslandskapet och kan vara ganska rikt tack vare kombinationen av öppna fält, alléer, gamla byggnader och små naturmiljöer. Runt Spångholmsgården finns flera miljöer som gynnar fågellivet så som öppna åkrar, ekonomibygnader samt gamla träd och alléer. Gamla byggnader och ihåliga träd i området kan fungera som häckningsplatser för hålhäckande fåglar. I det öppna jordbrukslandskapet fyller denna typ av miljöer en viktig funktion för många arter, inte minst som häcknings- och födosöksbiotop för småfågel. Det har särskilt noterats att svalor kan häcka i ekonomibygnaderna på gården.

KRONHJORT

Nominatunderarten av kronhjort tillhör hotkategori "Nära hotad" (NT) i rödlistan för hotade arter. Idag ha målet om en populationsstorlek på cirka 3 000 djur före jakt uppnåtts, och ligger därför precis över gränsen till NT, vilket innebär att den nu bedöms vara långsiktigt livskraftig.

Kronhjorten är mycket känsligt för olika typer av störningar till följd av mänsklig aktivitet. I Skåne är jakt den främsta dödsorsaken för arten och också den faktor som har störst inverkan på kronhjortens populationsutveckling och rörelsemönster. På grund av kronhjortens allmänna skygghet är den, jämfört med andra hjortdjur och vildsvin, mindre benägen att riskera skadas av trafik även om olyckor förekommer.

Enligt nationella viltolycksrådet (2015–2025) finns inga rapporter om olyckor med kronhjort i planområdets närområde. Närmsta rapporter finns längs E65. De få olyckor som finns rapporterade i närområdet, med annat vilt än kronhjort, är längs väg 837, väg 838 och väg 841.

I Skåne finns sju utpekade kronhjortsområden (med licensjakt) och enligt den karta som redovisas i förvaltningsplanen för kronhjort, berör programområdet en liten del av den västra delen av kronhjortsområde A, se figur 31. Inom detta kronhjortsområde är kärnområdet Häckeberga-Böringe där även inventeringar av arten genomförs.



Figur 31. Kronhjortsområden. Källa. Regional förvaltningsplan för kronhjort (Kronvilt) Nominatunderarten 2023-2026. (Länsstyrelsen i Skåne län 2023).

6.1.3 Detaljplanens konsekvenser

6.1.3.1 Riksintresseområde enligt 3 kap 6 § miljöbalken

Planområdet vid Spångholmsgården ligger inom riksintresset för naturmiljö Backlandskapet söder om Romeleåsen, vilket omfattar det småkuperade backlandskapet söder om Romeleåsen. Riksintressets värden är knutna till ett variationsrikt backlandskap med småkuperad topografi, dödishålor, småsjöar och torvbildningar samt ett mosaikartat jordbrukslandskap med småvatten, våtmarker, lövskogsdungar och naturbetesmarker. Den tydliga topografiska variationen och samspelet mellan öppna marker, trädjungar och gårdsmiljöer är centrala för områdets natur- och landskapsvärden.

Angivet riksvärde för riksintresseområdet är i första hand geovetenskapligt. Detta beror på att området utgör ett av de mest utvecklade backlandskapen med dödstopografi i landet. I riksintressets värdebeskrivning från Naturvårdsverket (2000) redovisas att backlandskapet med dödstopografi ligger över den så kallade *Alnarps-sänkan*. Alnarps-sänkan är belägen öster om Bara, varför riksvärdet för geovetenskap inte direkt berörs av det aktuella detaljplaneförslaget.

Riksintressets geovetenskapliga värden är främst kopplade till landskapets dödisrelaterade terrängformer och småskaliga topografi. Den planerade exploateringen bedöms inte innebära någon direkt påverkan på de större geomorfologiska strukturer som utgör grunden för riksintresset.

Bedömningen utgår från att omfattande terrängutjämning, schaktning eller utfyllnader inte avses genomföras samt att den planerade exploateringen är anpassad till den befintliga topografin. Vidare bevaras de äldre byggnaderna och att ny bebyggelse kommer att placeras i anslutning till den befintliga gårdsstrukturen. Under dessa förutsättningar bedöms påverkan på landskapets geologiska läsbarhet vara begränsad.

Riksintresset omfattar även naturvärden kopplade till småvatten, våtmarker och andra fuktiga sänkor i dödislandskapet, vilka utgör viktiga livsmiljöer för bland annat groddjur och fåglar. De groddjursarter som har påträffats inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget. Bedömningen baseras på att mörkelgraven bevaras, att Spångholmsbäcken inte berörs samt att planerade dagvattendammar kan bidra till att stärka livsmiljöer och spridningsmöjligheter. Sammantaget bedöms arternas ekologiska funktion kunna upprätthållas. Vidare bedöms detaljplaneförslaget inte medföra någon negativ påverkan på områdets fågelfauna.

Kronvilt är också en sådan art som anges som ett värde vid utpekandet av riksintresseområdet. Då området och dess närhet inte nyttjas av kronvilt idag, påverkas inte heller den kontinuerliga ekologiska funktionen med tanke på kronviltets rörelsemönster. Därmed bedöms inte några kumulativa eller sekundära effekter uppstå som kan påverka kronviltet negativt.

Den mest sannolika påverkan på riksintresseområdet bedöms avse landskapsbilden. Riksintresset kännetecknas av ett öppet och småskaligt backlandskap där samspelet mellan åkermark, trädgångar, småvatten och gårdsmiljöer är tydligt. Större byggnadsvolymer, såsom hotellbyggnader eller anläggningar, kan i ett sådant landskap bli synliga över de öppna backarna och därmed påverka landskapsupplevelsen. I detta fall har dock den föreslagna exploateringen anpassats till områdets skala, placering och gestaltning, vilket har säkerställts genom planbestämmelser i plankartan. Bebyggelsen knyter an till den befintliga gårdsmiljön och har integrerats i topografin samt den omgivande vegetationen. Mot denna bakgrund bedöms påverkan på landskapsbilden vara mycket begränsad.

Samttaget bedöms detaljplanen kunna genomföras utan någon större påverkan på riksintresset Backlandskapet söder om Romeleåsen. Riksintressets övergripande geologiska och ekologiska värden bedöms kvarstå. Mot bakgrund av att exploateringen har anpassats till områdets skala, topografi och befintliga gårdsstruktur bedöms konsekvenserna för riksintressets värden vara *små*. Någon risk för påtaglig skada bedöms inte föreligga.

6.1.3.2 Naturvärdesobjekt

Under år 2024 genomfördes en naturvärdesinventering (Ekoll AB 2024). Vid inventeringen avgränsades ett antal naturvärdesobjekt, där sex objekt riskerar att påverkas av detaljplaneförslaget (objekt fyra till åtta samt 11).

Naturvärdesobjekt 4 (Spångholmsallén), 5 (Träddunge) samt 6 (allé) bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget, då dessa är säkerställda på plankartan genom bestämmelserna *n₂ - Skyddsvärt och särskilt skyddsvärt träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* samt *ö₁ - Marken får inte föreses med byggnad*.

Vad gäller naturvärdesobjekt 7 (märgelgraven) kommer denna att bevaras, då den är belägen inom ett område som i detaljplanen regleras med bestämmelsen \ddot{o}_2 – *marken får inte förses med byggnadsverk*. Märgelgraven bedöms inte påverkas när resorten är i drift, men risk kan finnas för en negativ påverkan under byggskedet av den byggrätt som ligger i direkt anslutning till märgelgravens norra gräns. Markarbeten, schaktning och eventuell dränering kan förändra vattennivåerna i märgelgraven, vilket kan leda till uttorkning eller förändrade vattenförhållanden och därmed kan negativa konsekvenser uppstå tillfälligt för växt- och djurlivet i märgelgraven. För att minimera påverkan under entreprenadtiden kan olika skyddsåtgärder vidtas, vilket begränsar risken för negativ påverkan.

Naturvärdesobjekt 8 (Spångholmsallén söder om Spångholmsgården), är skyddad genom planbestämmelse n_2 - *Skyddsvärt och särskilt skyddsvärt träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Naturvärdesobjekt 11 (Spångholmsbäcken) berörs inte direkt av planförslaget, men kan indirekt beröras av förorenat dagvatten. Beräkningar av föroreningsmängder har genomförts (Tyréns 2026), vilket påvisar att utsläppsmängder av föroreningar blir mindre vid en jämförelse med nollalternativet.

6.1.3.3 Skyddsvärda träd

Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement utmed Spångholmsallén och inom planområdet. Träden berörs inte av den föreslagna exploateringen då de regleras med skyddsbestämmelser att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_2).

För att undvika att negativa konsekvenser uppstår för de skyddsvärda träden under byggskedet rekommenderas att ett skyddsavstånd tillämpas vid markarbeten. Skyddsavståndet bör uppgå till minst 15 gånger trädets stamdiameter, vilket också är angivet i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Skyddsavståndet bedöms kunna upprätthållas för samtliga träd, med undantag i anslutning till den södra byggrätten där skyddszonen delvis tangeras för fyra träd. Detta innebär en viss risk för negativ påverkan i samband med markarbeten.

6.1.3.4 Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns objekt som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Spångholmsallén (objekt 1 på figur 27) omfattas av planbestämmelsen n_2 , vilket innebär att skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Träden bedöms därför inte påverkas av den planerade exploateringen.

Vad gäller märgelgraven (objekt 2 i figur 27) kommer denna att bevaras, då den är belägen inom ett område som i detaljplanen regleras med bestämmelsen \ddot{o}_2 – *marken får inte förses med byggnadsverk*. Det finns dock en risk för negativ påverkan från den byggrätt som ligger i direkt anslutning till märgelgravens norra gräns under byggskedet. Se vidare bedömning under *avsnitt 6.1.3.2 Naturvärdesobjekt*, då märgelgraven också utgör naturvärdesobjekt 7.

Den befintliga bevattningsdammen (objekt 3 på figur 27) bedöms inte omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Vidare påverkas inte den befintliga stenmuren (objekt 4 på figur 27), då den ligger inom prickmark.

6.1.3.5 Strandskydd

Se vidare avsnitt 10. Sakprövningar.

6.1.3.6 Skyddade arter

FLADDERMÖSS

Detaljplaneförslaget medför att delar av området tas i anspråk för byggnation, vilket kan påverka fladdermössens sporadiska användning av Spångholmsgården. Fladdermöss är skyddade enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) och EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt skada, störa eller förstöra deras viloplats. Vid utformningen av detaljplanen har hänsyn tagits till fladdermöss och övriga naturvärden genom att bevara skyddsvärda träd och hålträd samt bibehålla befintliga brynmiljöer, som utgör både viloplats och viktiga flygrutter för fladdermössens rörelser i landskapet. Dessa strukturer är avgörande för att fladdermössen ska kunna fortsätta utnyttja området för jakt och tillfälliga viloplats, även efter att delar av marken tas i anspråk för byggnation.

För att ytterligare minimera påverkan och uppfylla Artskyddsförordningens krav bör byggnadsarbeten planeras utanför känsliga perioder, det vill säga under våren och sommaren, när fladdermössens reproduktion och uppfödning pågår. Tiden för arbetet är reglerad i detaljplanens genomförandebeskrivning. Kompletterande åtgärder, såsom installation av fladdermuslådor på byggnader eller träd, kan ge alternativa viloplats och kompensera för de byggnadsstrukturer som tas bort eller förändras. Dessutom kan anpassad belysning längs flygrutter och i anslutning till byggnader bidra till att minimera störning från ljus under nattlig jakt och rörelse. Riktad användning av belysning, med nedåtriktade och tidsstyrda armaturer, kan begränsa ljuspåverkan och säkerställa att fladdermössen kan fortsätta utnyttja området utan större störning.

Inventeringarna som genomförts under år 2025 visar att Spångholmsgården inte fungerar som övervintringsplats och att fladdermössen endast använder området sporadiskt och i begränsad omfattning, främst som enstaka individer. Detta innebär att den planerade exploateringen inte riskerar att förstöra någon koloniplats eller avgörande viloplats, vilket är centralt ur ett artskyddsperspektiv.

Med hänsyn till dessa fakta, tillsammans med bevarandet av gröna strukturer, skyddsvärda träd och brynmiljöer, samt riktade kompensations- och hänsynsåtgärder, bedöms exploateringen ha begränsad negativ påverkan på fladdermöss. Åtgärderna säkerställer att områdets funktion som viloplats, jaktområden och flygrutter bibehålls, och att exploateringen kan genomföras utan att strida mot Artskyddsförordningen eller leda till betydande långsiktig påverkan på fladdermössens förekomst och ekologiska funktion i området.

GRODDJUR

Inom planområdet har mindre vattensalamander konstaterats i mägerlgraven söder om den tidigare mangårdsbyggnaden (se figur 28). Inga andra groddjursarter har observerats inom planområdet. Den befintliga bevattningsdammen väster om Spångholmsgården (se figur 27) bedöms inte ha förutsättningar att fungera som lekvatten för groddjur, vilket beror både på kraftig igenväxning och otillräcklig vattenhållning.

Vad gäller mörkelgraven kommer denna att bevaras, då den är belägen inom ett område som i detaljplanen regleras med bestämmelsen \ddot{o}_2 – *Marken får inte föröses med byggnadsverk*. Mörkelgraven bedöms inte påverkas när resorten är i drift, men risk kan finnas för en negativ påverkan under byggskedet av den byggrätt som ligger i direkt anslutning till mörkelgravens norra gräns. Markarbeten, schaktning och eventuell dränering kan förändra vattennivåerna i mörkelgraven, vilket kan leda till förändrade vattenförhållanden och därmed kan en negativ påverkan uppstå tillfälligt för den mindre vattensalamandern.

Mindre vattensalamander leker i allmänhet under tidig vår, i södra Sverige vanligen under mars–april. Under denna period finns både ägg och larver i vattnet, vilket gör arten särskilt känslig för störningar. För att minimera påverkan bör entreprenadarbetet för den byggrätt som ligger i anslutning till mörkelgraven genomföras utanför lekperioden, det vill säga under perioden juni–februari, när arten inte vistas i vattnet. Om arbeten ändå behöver utföras under den känsliga perioden bör särskilda skyddsåtgärder vidtas, som exempelvis etablering av skyddszoner kring mörkelgraven. Genom att planera arbetena utanför lekperioden och vid behov tillämpa skyddsåtgärder minimeras risken för negativ påverkan på mindre vattensalamander och dess reproduktionscykel.

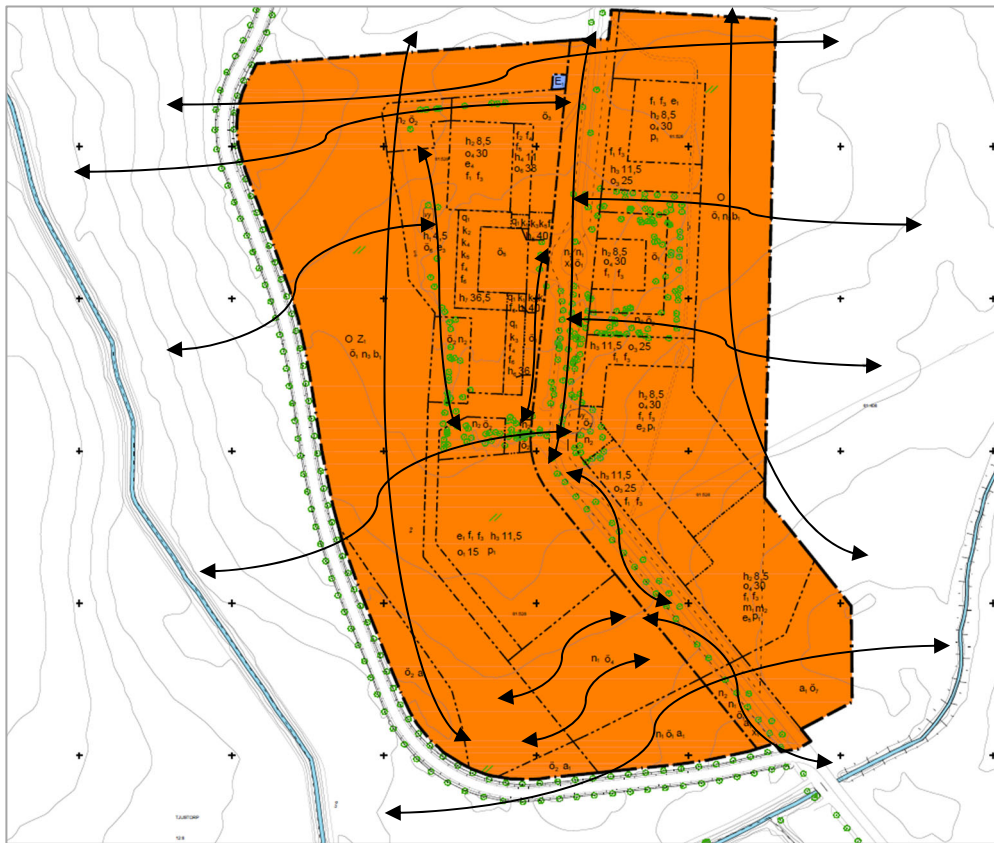
I områden i anslutning till planområdet har både åkergröda och större vattensalamander observerats, men inga individer av dessa arter har påträffats inom själva planområdet. Båda arterna omfattas av 4 a § i Artskyddsförordningen (SFS 2007:845), vilket innebär att det är förbjudet att:

- avsiktligt fånga eller döda individer
- avsiktligt störa arten, särskilt under parning, uppfödning, övervintring eller migration
- förstöra eller samla in ägg i naturen
- skada eller förstöra artens fortplantningsområden eller viloplats

Den sistnämnda punkten är särskilt relevant i planerings- och exploateringssammanhang, eftersom lekvatten, övervintringsplatser och vandringssmiljöer kan omfattas av skyddet även när arterna inte befinner sig där. Detta innebär att även om arterna inte har påträffats inom det aktuella planområdet, måste de beaktas vid utformningen av den föreslagna detaljplanen.

Detaljplaneförslaget bedöms säkerställa fortsatt konnektivitet i området, då breda stråk av natur säkerställs genom ett antal planbestämmelser, se figur 32. Inom planområdet föreslås även nya dagvattendammar, vilka kan fungera som mellanliggande livsmiljöer som underlättar spridning mellan större habitatområden. Detta är särskilt viktigt i jordbrukslandskap eller exploaterade miljöer. Genom att placera dammar på strategiska avstånd från varandra och från befintliga våtmarker stärks den ekologiska konnektiviteten i området. Detaljplanen säkerställer också bevarandet av mörkelgraven.

Vidare bedöms de groddjur som har identifierats inom planområdet och dess omgivning med stor sannolikhet övervintra i de utpekade naturvärdesobjekten som utgör lämpliga landmiljöer. Inga av de identifierade naturvärdesobjekten påverkas negativt av detaljplanen (se vidare under *avsnitt 6.1.3.2 Naturvärdesobjekt*), varför arternas fortsatta övervintringsmöjligheter fortsatt bedöms som goda i området.



Figur 32. Figuren visar hur detaljplanen har säkerställt konnektiviteten för groddjuren inom planområdet.



Figur 33. Figuren visar identifierade våtmarksområden inom programområdet för Bara Söder (röda punkter) samt hur konnektiviteten mellan det aktuella planområdet (markerat med rött) och omgivande våtmarksområden har säkerställts (gröna streck).

Sammantaget bedöms att de groddjursarter som omfattas av § 4a artskyddsförordningen (större vattensalamander och åkergroda) samt övriga groddjursarter såsom mindre vattensalamander inte berörs direkt eller indirekt av detaljplaneförslaget. Bedömningen baseras utifrån följande:

- Märgelgraven kommer att bevaras (säkerställs i detaljplanen genom bestämmelser). Genom att vidta skyddsåtgärder och anpassa arbetet tidsmässigt kan påverkan på groddjuren undvikas
- Spångholmsbäcken, som går söder om planområdet berörs ej. Spångholmsbäcken fungerar som ett vandringsstråk för bland annat groddjur som rör sig mellan olika vatten i området. Det finns även några få träd och buskage längs bäcken vars rotsystem kan fungera som viloplats för groddjur.
- De planerade dagvattendammarna kan fungera som lekvatten för groddjur. Det vore i så fall önskvärt att även skapa viloplats i form av träd- och buskplanteringar samt utläggning av stenrosen runt dessa. Baserat på forskning kring större vattensalamander i Sverige bedöms ett avstånd på upp till 50–100 m från ett lekvatten vara lämpligt att skapa lämpliga landmiljöer i form av naturmark för födosök och viloplats. På så vis kan populationerna av groddjur som finns i området idag gynnas.

Sammantaget bedöms den kontinuerliga ekologiska funktionen för de förekommande groddjursarterna i § 4 a artskyddsförordningen (och andra groddjursarter) inte påverkas negativt av detaljplanen. Förbuden enligt artskyddsförordningen bedöms ej utlösas.

FÅGLAR

Den planerade exploateringen innebär att delar av nuvarande livsmiljöer tas i anspråk, vilket kan medföra viss påverkan på framför allt markhäckande arter. Samtidigt visar detaljplanen på en medveten hänsyn till naturvärden, där skyddsvärda träd, inklusive hålträd, bevaras. Dessa strukturer är särskilt viktiga för hålhäckande fåglar och bidrar till att upprätthålla ekologiska funktioner inom området. Vidare kommer befintliga brynmiljöer att finnas kvar, vilket är positivt då dessa utgör viktiga livsmiljöer för många småfåglar samt fungerar som spridningskorridorer i landskapet.

Vid Spångholmsgårdens ekonomibyggnader förekommer häckande svalor, vilka är beroende av byggnader för sin häckning. Dessa arter är anpassningsbara och nyttjar ofta liknande strukturer i närliggande jordbrukslandskap, såsom andra gårdsbyggnader, stall eller brokonstruktioner. Det bedöms därför finnas alternativa häckningsmöjligheter i närområdet, även om en lokal påverkan kan uppstå om befintliga häckningsplatser tas bort. Genom att vidta riktade åtgärder, såsom bevarande av delar av befintliga byggnadsstrukturer eller installation av konstgjorda bon, kan påverkan på häckande svalor ytterligare minskas.

Med hänsyn till de anpassningar som har genomförts i detaljplanens utformning, bedöms påverkan på fågellivet bli mycket begränsad i ett lokalt perspektiv. Om kompletterande åtgärder vidtas, såsom anpassning av byggtid till perioder utanför häckningssäsong (mars till juni) samt fortsatt hänsyn till gröna strukturer, bibehålls områdets ekologiska funktion för fåglar även efter genomförandet av planen.

Sammantaget bedöms exploateringen, med föreslagna skydds- och hänsynsåtgärder, kunna genomföras utan att någon negativ påverkan på områdets fågelfauna uppstår. Förbudet enligt artskyddsförordningen bedöms ej utlösas.

KRONHJORT

Med tanke på att området där planprogrammet är lokaliserat inom ett område med omfattande mänsklig aktivitet och störningar bedöms den planerade exploateringen inte påverka kronvilt negativt. Då området och dess närhet inte nyttjas av kronvilt idag, 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.

6.1.3.7 Sammanfattande bedömning

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan påtaglig skada på riksintresset, där geologiska och ekologiska värden kvarstår och påverkan är liten. Naturvärdesobjekt, biotopskyddade objekt och skyddsvärda träd bevaras, och eventuell påverkan under byggskedet kan begränsas med skyddsåtgärder.

Påverkan på fladdermöss, groddjur och fåglar bedöms som begränsad genom bevarande av livsmiljöer och anpassade åtgärder. Kronhjort förekommer inte i området och påverkas inte. Föreslagen exploatering bedöms inte strida mot Artskyddsförordningen eller påverka områdets ekologiska funktion långsiktigt.

Sammantaget *bedöms små negativa konsekvenser* uppstå för naturmiljö.

6.1.4 Nollalternativets konsekvenser

Nollalternativet innebär att detaljplanen för ny resort vid Spångholmsgården i Bara inte genomförs och att området fortsätter att användas enligt dagens förhållanden. Detta innebär att befintlig vegetation, inklusive träd, buskage och öppna grönytor, inte påverkas. Särskilt skyddsvärda träd och äldre trädindivider behåller sina ekologiska värden. Befintliga habitatens funktioner för exempelvis fåglar, små däggdjur och insekter bevaras. Fladdermöss och andra känsliga arter får fortsatt tillgång till skogs- och trädmiljöer för födosök och häckning, och naturens struktur och kontinuitet förblir intakt.

Områdets eventuella skyddsvärda naturvärden, såsom äldre träd, buskage och eventuella småbiotoper, påverkas inte och bevaras på kort och lång sikt. Detta innebär att nollalternativet i hög grad upprätthåller ekologiska samband och habitatkvalitet i området.

Sammantaget bedöms inte nollalternativet medföra några negativa konsekvenser för naturmiljö.

6.1.5 Skadeförebyggande åtgärder

6.1.5.1 Åtgärder som är reglerade i detaljplanen

n₁ - Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig.

n₂ - Skyddsvärt och särskilt skyddsvärt träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

6.1.5.2 Övriga åtgärder

För att undvika påverkan på den mindre vattensalamandern under byggtiden bör mark- och anläggningsarbeten i anslutning till mörkelgraven utföras under perioden juni–februari. Om arbeten ändå behöver utföras under den känsliga perioden bör särskilda skyddsåtgärder vidtas som exempelvis etablering av skyddszoner kring mörkelgraven.

Installation av fladdermuslådor på byggnader eller träd, kan ge alternativa viloplatsar och kompensera för de byggnadsstrukturer som tas bort eller förändras.

Spångholmsallén bör inte belysas.

Belysningen längs fladdermössens flygrutter och i anslutning till byggnader bör anpassas för att inte påverka fladdermössen. Riktad användning av belysning, med nedåtriktade och tidsstyrda armaturer, bör användas.

För att ta hänsyn till skyddsvärda träd i samband med byggnation rekommenderas ett skyddsavstånd vid markarbeten på minst 15 ggr stamdiameterna.

För att begränsa påverkan på fåglar bör byggtiden förläggas till den period som är utanför häckningssäsong (mars till juni).

6.2 REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap MB) påverkan på riksintresse för friluftsliv (3 kap MB) samt Skåneleden.

6.2.1 Bedömningsgrunder

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Syftet med att peka ut områden av riksintresse för friluftslivet är att skydda områdena mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheter att använda dem för avsett ändamål. Med påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön avses påtaglig skada på värden som har betydelse från allmän synpunkt för friluftslivet och som inte kan återskapas eller ersättas om de en gång förstörs. Att ett område anges vara av riksintresse för friluftslivet innebär en indikation på att det finns värden som ska beaktas vid kommande beslut som rör markanvändningen.⁴

Friluftsliv - Vistelse utomhus i natur- eller kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling. Ett område som pekats ut som riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.⁵

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Enligt 4 kap. 2§ miljöbalken ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag.

⁴ Naturvårdverkets handbok 2005:5, Riksintresse för naturvård och friluftsliv

⁵ Naturvårdverkets handbok 2005:5, Riksintresse för naturvård och friluftsliv

6.2.2 Förutsättningar

Planområdets östra delar ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet, *Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne (enligt 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken)*. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivet, beaktas.

Riksintresset innefattar flera riksintressen för naturvård (Backlandskapet söder om Romeleåsen, Sandurområdet mellan Veberöd och Blentarp, Snogeholm – Skårbyområdet och delar av Klingavälsån). Tillsammans med naturvärdena utgörs landskapsbilden av kulturvärden såsom slottsmiljöer, fornminnen och ett omväxlande småskaligt och storskaligt jordbrukslandskap. I aktuellt fall omges planområdet och golfbanan av ett storskaligt jordbruk som tidigare varit en del av Spångholmsgårdens verksamhet. Torup är en välbesökt slottsmiljö i aktuellt fall. Möjligheten till upplevelser i detta varierande landskap är grunden till att området är utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet.

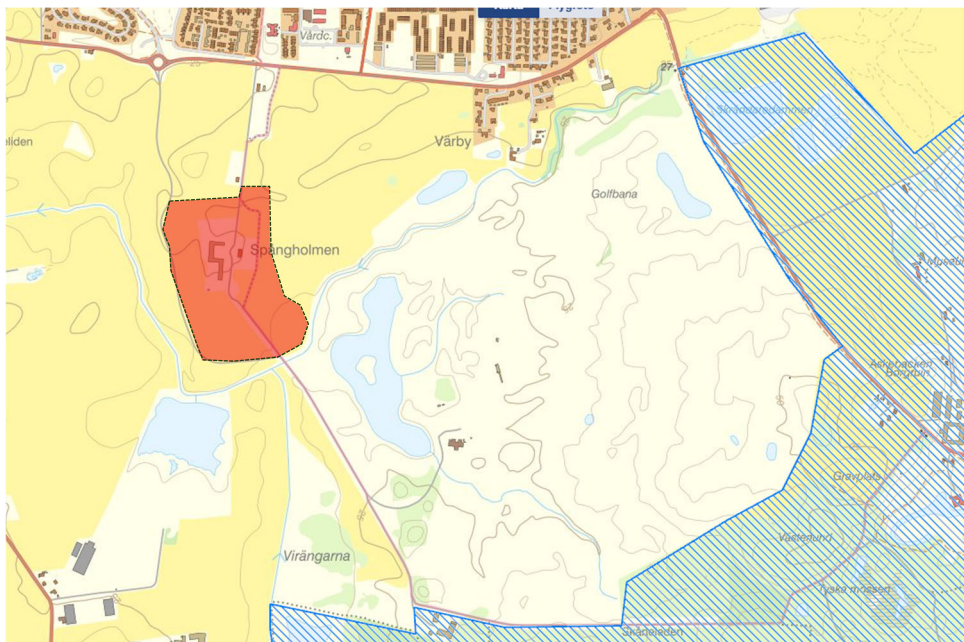
Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen ligger i en tätbefolkad del av Skåne. Området erbjuder goda möjligheter till vandring, cykling, golf, ridning och annan rekreation. Skåneleden går igenom planområdet och sedan vidare mot Torup och Bökeberg, se figur 34. Utöver Skåneleden finns ett stort antal andra vandringsleder/stigar i området. finns ett stort antal andra vandringsleder/stigar i närområdet, exempelvis Torup.



Figur 34. Skåneledens sträckning förbi Spångholmsgården, markerad med rött.

Leden ingår i riksintresseområdet för friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Utöver Skåneleden Riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15 (3 kap 6§ miljöbalken) ligger utanför planområdet se figur 35. I registerbladet för riksintresseområdet anges att huvudkriterierna för riksintresseområdet är följande:

Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö. Område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.



Figur 35. Riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15 (blå skrafferat) i förhållande till planområdet i rött.

I registerbladet anges även att Torupsområdet är av mycket stor betydelse för rekreation och friluftsliv och har ett stort antal besökare, inte minst från Malmö och Lund. Utmärkande för området är bokskogarna med lång kontinuitet, men värdefulla sumpskogar och ekmiljöer förekommer också. I området finns en intressant svamp- och lavflora och en exklusiv fauna av vedlevande insekter. Trots det intensiva friluftslivet är djurlivet är rikt och det är möjligt att se eller höra groddjur, fladdermöss, dovhjort, rådjur och många olika fågelarter. Godsmiljön kring Torups slott har mycket höga kulturhistoriska värden.

I Torupsskogen finns belysta motionsspår, flera olika promenadslingsor, ridslingsor samt temastigar för barn. I skogen finns möjlighet för allmänheten att orientera och geocaching förekommer. Skåneleden utgår i två sträckningar från området; dels mot öster genom bokskogen och vidare till Eksholms naturreservat och Svedala. Västerut går Skåneleden, här även kallad Utflyktsstigen, till Malmö, och där kan man både cykla och gå. Ett antal iordningsställda rastplatser, eldplatser samt vindskydd finns i området.

Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt bebyggelseexploatering, anläggande av vindkraft, täktverksamhet samt bullerstörande verksamheter.

6.2.3 Detaljplanens konsekvenser

6.2.3.1 Riksintresseområde enligt 3 kap MB

Riksintresseområdet för friluftsliv Torup (FM15) ligger i närheten av planområdet för den planerade resorten vid Spångholmsgården i Bara, men berörs inte direkt av exploateringen.

Området är utpekad som riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § i Miljöbalken (1998:808) och omfattar rekreativmiljöerna kring Torups rekreativområde, ett av de mest besökta friluftsområdena i regionen. Huvudkriterierna för riksintresset inkluderar tillgänglighet för allmänheten, närhet till naturmiljöer, möjligheter till varierad friluftsanvändning samt upplevelsevärden som tystnad och landskapets öppenhet. Området erbjuder idag ett omfattande nät av stigar, motionsspår och naturmiljöer som är lättillgängliga för besökare.

I kontrast till detta består delar av planområdet i dag av jordbruksmark, där allmänhetens tillgång är begränsad. Enligt Naturvårdsverket får åkermark som används för grödor inte beträddas, och odlad vall som används som vinterfoder för djur är också otillgänglig.⁶ Därmed uppfyller inte dessa delar av planområdet riksintresseområdets huvudkriterium om öppen tillgänglighet för allmänheten.

Eftersom riksintresset Torup FM15 ligger utanför planområdet bedöms detaljplanen inte medföra några direkta fysiska ingrepp i dess kärnvärden, såsom stigar, anläggningar eller naturmiljöer kopplade till friluftsliv. Det kan dock uppstå indirekta effekter av detaljplanen. Den planerade verksamheten kan bidra till ett ökat antal besökare i området, vilket i viss mån kan leda till ett ökat nyttjande av närliggande rekreativmiljöer, inklusive Torup FM15. Samtidigt bedöms denna ökning vara marginell i förhållande till det redan höga besöksantalet i området, som uppgår till omkring en miljon besök per år. Tillskottet av besökare från den aktuella etableringen bedöms därmed som försumbar. Vidare kan det antas att besökare till den planerade anläggningen i huvudsak vistas på platsen under en begränsad tid, exempelvis i samband med hotell- eller spavistelse, och inte i någon större utsträckning nyttjar omkringliggande friluftsområden. Därtill är exempelvis Torups slott inte öppet under vinterhalvåret, vilket ytterligare begränsar potentiell påverkan.

En annan möjlig indirekt effekt är förändringar i landskapsbilden i det omgivande odlingslandskapet. Den planerade bebyggelsen kan lokalt påverka upplevelsen av det öppna landskapet i anslutning till planområdet. Mot väster kommer viss påverkan att uppstå, där ny bebyggelse delvis skymts av befintlig trädallé och en trädridå som omger området. Mot öster bedöms ingen påtaglig förändring av landskapsbilden ske. Riksintresseområdets kärnvärden ligger också på ett visst avstånd från planområdet och präglas huvudsakligen av skogsmiljöer, varför påverkan på upplevelsevärdena inom Torup FM15 sammantaget bedöms som begränsad.

Vad gäller siktlinjer och visuella samband framhålls att särskilt skyddsvärda träd ska bevaras, vilket i sig bidrar till att begränsa insyn och påverkan. Spångholmsgården är i dagsläget främst synlig från Tjustorpsvägen i väster. Den planerade komplementbyggnaden (ö₆), med en säkerställd högsta nockhöjd om 4,5 meter (*h₁ 4,5 - Högsta nockhöjd är 4.5 meter*) bedöms inte i någon större utsträckning skymma gården, som därmed fortsatt kommer att vara delvis synlig.

Siktlinjer söderifrån kan påverkas i viss mån, men redan idag begränsas utblickar av befintliga vegetationsridåer. Exempelvis är Spångholmsgårdens torn inte synliga från dessa lägen i nuläget. Sammantaget bedöms påverkan på siktlinjer och visuella samband vara liten.

⁶ <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/allemsratten/sa-gor-vi-allemsratt/odlad-mark-och-hagar/#:~:text=%C3%85kermark%20anv%C3%A4nds%20f%C3%B6r%20att%20odla,respekterar%20och%20inte%20st%C3%B6r%20juren.>

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget inte medföra någon påtaglig skada på riksintresseområdet Torup (FM15). Påverkan bedöms som liten, och främst indirekt, och de värden som ligger till grund för riksintresset enligt miljöbalken, inklusive tillgänglighet, naturupplevelse och rekreativsmöjligheter, bedöms kunna bestå även efter planens genomförande.

6.2.3.2 Riksintresseområde enligt 4 kap MB

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Normalt innebär bestämmelsen att åtgärder inom riksintresseområden inte får medföra påtaglig skada och att särskild hänsyn ska tas till områdets värden. För riksintresseområden gäller dock att dessa restriktioner inte är tillämpliga om åtgärden avser utveckling av befintliga tätorter.

Detaljplaneförslaget avser etablering av en resort med hotell-, konferens- och spaverksamhet i anslutning till befintlig bebyggelse i Bara. Planområdet kan därmed betraktas som en del av tätortsutvecklingen, vilket motiverar åberopande av undantagsregeln. Projektet bidrar till regional utveckling, besöksnäring och rekreativsmöjligheter och är lokaliserat så att exploateringen inte kommer i direkt konflikt med riksintressets kärnvärden.

Även om planområdet ligger inom riksintressets geografiska avgränsning påverkas de centrala värdena för friluftsliv, såsom Torup FM15:s stigar, motionsspår och naturmiljöer, endast indirekt. Skåneleden, som passerar i området och är en viktig del av det regionala friluftssystemet, bedöms inte påverkas av projektet eftersom leden och dess tillgänglighet fortsatt kommer att gå genom planområdet, varför påverkan på Skåneledens upplevelsevärden och funktion bedöms vara begränsad.

Genom att den föreslagna exploateringen har en genomtänkt utformning av bebyggelse, landskapsgestaltning och rekreativa inslag, som säkerställs i detaljplanen, bedöms påverkan på de visuella och ekologiska värdena begränsas, samtidigt som resorten kan skapa nya rekreativsmöjligheter inom planområdet. Sammantaget kan undantagsregeln i 4 kap. 2 § MB tillämpas, vilket möjliggör att exploateringen genomförs utan att de formella begränsningarna för riksintresseområdet hindrar projektet, samtidigt som påverkan på riksintressets och Skåneledens centrala värden hålls låg och begränsad till indirekta effekter.

6.2.3.3 Sammanfattande bedömning

Utifrån ovanstående bedömning anses en exploatering inom riksintresseområdet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken vara möjlig. Det planerade projektet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på det rörliga friluftslivets intressen eller på Skåneleden. De värden som ligger till grund för riksintresset för friluftsliv Torup (FM15) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken bedöms inte påverkas.

Idag används inte området vid Spångholmsgården, och byggnaderna är i förfall medan omgivande mark växer igen. Mangårdsbyggnaden har brunnit ned och ekonomibygnaderna har utsatts för klotter och vandalisering. På grund av områdets perifera läge och övergivenhet har platsen blivit en samlingspunkt för ungdomar och olika former av kriminalitet, vilket skapar otrygghet för allmänheten.

Genom att omvandla området till en spa- och resortanläggning bidrar detaljplanen till att öka områdets rekreativa värden och förbättra allmänhetens tillgänglighet. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra *små till måttliga positiva konsekvenser* för rekreation och friluftsliv.

6.2.4 Nollalternativets konsekvenser

I nollalternativet förblir området i huvudsak jordbruksmark och Spångholmsgården står fortsatt i förfall. Området erbjuder inga nya rekreativsmöjligheter eller aktiviteter, och det sker ingen etablering som skulle kunna öka tillgängligheten för allmänheten. Det innebär att befintliga friluftsområden och riksintressen i närheten, såsom Torup FM15, inte påverkas.

Samtidigt kan området i dess nuvarande skick upplevas som en otrygg plats för allmänheten. Den förfallna bebyggelsen och det sparsamma underhållet gör att platsen fungerar som ett tillhåll och inte lockar till aktivt nyttjande. Stigar och öppna ytor används sparsamt, och den begränsade tillgängligheten bidrar till att området inte utgör ett attraktivt rekreativsalternativ.

Slitage på befintliga natur- och kulturvärden bedöms vara försumbart, och landskapsbilden samt siktlinjer mot omgivande områden förblir oförändrade. Sammantaget innebär nollalternativet att rekreation och friluftsliv i området förblir i princip opåverkade, samtidigt som platsens otrygghet och låga användning kvarstår.

Nollalternativet bedöms medföra *obetydliga till små negativa konsekvenser* för rekreation och friluftsliv.

6.2.5 Skadeförebyggande åtgärder

6.2.5.1 Åtgärder som är reglerade i detaljplanen

x₁ - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

6.2.5.2 Övriga åtgärder

Inga övriga åtgärder föreslås.

6.3 HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER – JORDBRUKSMARK

Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på jordbruksmark och förenligheten med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

6.3.1 Bedömningsgrunder

Jordbruk är en näring av nationell betydelse. Miljöbalken förordar en mycket restriktiv hållning till att upplåta jordbruksmark för exploatering. Jordbruksmarken är en resurs att förvalta och får endast bebyggas i undantagsfall. En god odlingsjord utvecklas genom biologiska processer och genom ett långsiktigt arbete för de som brukar den.

Att ta jordbruksmark i anspråk för exploatering är i princip oåterkalleligt eftersom det innebär stora ingrepp i jordmånen. Jordbrukslandskapen rymmer även andra värden i form av ett levande kulturlandskap, arbetstillfällen, energiproduktion, värdefulla biotoper och besöksnäring.

Om jordbruksmark ska exploateras bör det ske först efter noga överväganden kring jordbruksmarkens brukningsvärde, en bedömning om det är ett väsentligt samhällsintresse som ska ta marken i anspråk och om att det går att lokalisera detta väsentliga samhällsintresse på någon annan mark. Hänsyn skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Av 3 kap. 4 § första stycket miljöbalken framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Av andra stycket framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose *väsentliga samhällsintressen* och detta behov *inte* kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Länsstyrelsen i Skåne har upprättat en publikation. *Markhushållning i planeringen Jordbruksmarken i Skåne (2015:27)*. Syftet med publikationen är att ge en bakgrund till frågan om markhushållning, med fokus på jordbruksmarken i Skåne, samt sätta in frågan i ett regionalt, nationellt och globalt sammanhang. Planeringsunderlaget visar hur Länsstyrelsen Skåne ser på jordbruksmarkens värde i kommunernas planering, ur ett resurshushållningsperspektiv och som en regional och mellankommunal fråga. I publikationen anges att de starka kollektivstråken är strukturbildande och ny bebyggelse bör lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen med tillgång till service.

Den svenska åkermarken klassificerades under 1970-talet i en 10-gradig skala där klass 10 utgjorde den högsta klassen. Klass 8–10 jordar finns enbart i Skåne där de med cirka 200 000 hektar utgör nästan hälften av åkermarken. Klassningen bygger på markens produktionsförmåga sett som det ekonomiska avkastningsvärdet på 70-talet. Ändrade prisförhållanden och teknisk utveckling med mera har delvis ändrat förutsättningarna för klassningen, men i avsaknad av bättre material brukar den ändå användas i olika sammanhang.

6.3.2 Förutsättningar

Det aktuella planområdet utgörs idag till vissa delar av odlingsmark och omfattas av jordbruksblock för åker med huvudsakligen kategori 2 enligt Jordbruksverket. Jordbruksmarkens bedöms ha höga till mycket höga brukningsvärde enligt kommunens översiktliga analys utifrån jordbruksblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde.

Utifrån länsstyrelsens framtagna jordbruksklassificering från början av 70-talet är jordbruksmarken av klass 8 i en 10-gradig skala. Graderingen bygger på ekonomiska avkastningsnivåer för år 1969 och är inte uppdaterat sedan dess (Länsstyrelsens jordbruksklassificering). Marken brukas idag för spannmål.

6.3.3 Detaljplanens konsekvenser

För att kunna bedöma effekter och konsekvenser av planförslaget på hushållning med naturresurser (jordbruk) måste en bedömning göras om planförslaget är *förenligt med 3 och 4 kap i miljöbalken*, samt länsstyrelsens publikation *Markhushållning i planeringen - Jordbruksmarken i Skåne (2015:27)*. Vidare är också förenlighet med kommunens gällande översiktsplan och bostadsförsörjningsstrategi av vikt när en exploatering av jordbruksmark är aktuell.

6.3.3.1 Förenlighet med miljöbalken

Av 3 kap. 4 § första stycket miljöbalken framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Av andra stycket framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose *väsentliga samhällsintressen* och detta behov *inte* kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Nuvarande 3 kap. 4 § miljöbalken är hämtad från den tidigare naturresurslagen (NRL) där en motsvarande och i princip identisk bestämmelse återfanns i 2 kap. 4 §. Specialmotiveringen i förarbetena till 3 kap. 4 § miljöbalken är mycket kortfattade, varför man i stället kan finna stöd i specialmotiveringen i förarbetena till 2 kap. 4 § NRL. Av specialmotivering till 2 kap. 4 § NRL (prop. 1985/86:3) framgår följande:

- Med *brukningsvärd jordbruksmark* avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.
- *Väsentliga samhällsintressen* kan till exempel vara bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreativintressen.
- I ärenden som rör tillstånd till exploateringsföretag som berör brukningsvärd jordbruksmark måste utredas om inte lokalisering av företaget på *ett tillfredställande sätt* kan ordnas på annan mark. Med uttrycket "*tillfredställande*" avses att lokaliseringen av exploateringsföretaget ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt. Självfallet inryms däri att den alternativa lokaliseringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.
- Det *ianspråktagande* som avses innefattar åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur biologisk produktion. Det är naturligt att tänka på utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar, ledningar etcetera.

Hur ovanstående begrepp tolkas är därför centralt för hur 3 kap 4 § i miljöbalken ska kunna efterföljas. Därför görs en bedömning/analys om den markanvändning som föreslås i detaljplaneförslaget kan innefattas i dessa.

BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK

I proposition 1985/85:3 som är ett förarbete till naturresurslagen, numer ersatt av Miljöbalken, står "*med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.*" För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken brukas eller har brukats i närtid.

Inom det aktuella planområdet klassas jordbruksmarken till klass 8 på en 10-gradig skala (Länsstyrelsens framtagna jordbruksklassificering). Vidare bedöms jordbruksmarken ha höga till mycket höga brukningsvärden enligt kommunens översiktliga analys utifrån jordbruksblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde. Sammantaget bedöms jordbruksmarken som brukningsvärd.

VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

I regeringens proposition 1985/86:3 definieras *väsentligt samhällsintresse* som projekt eller åtgärder som är av stor betydelse för allmänna intressen, samhällsutveckling eller hushållning med naturresurser, där hänsyn till enskilda restriktioner, riksintressen eller markanvändningsbegränsningar kan vägas mot projektets samhällsnytta. Faktorer som att stärka den lokala ekonomin, öka serviceutbudet och stödja långsiktig samhällsutveckling är centrala för att ett intresse ska kunna betraktas som *väsentligt samhällsintresse*. Begreppet handlar alltså inte enbart om skydd av natur- eller kulturvärden, utan omfattar även samhällsutvecklingsfrågor där exploatering eller investeringar kan främja allmännyttiga och långsiktiga betydelsefulla mål för samhället, både lokalt och regionalt. Föreliggande detaljplaneförslag bedöms kunna betraktas som ett väsentligt samhällsintresse, vilket motiveras av flera faktorer;

1. *Regional utveckling och näringsliv:* Detaljplaneförslaget förväntas skapa nya arbetstillfällen och bidra till utveckling av besöksnäringen i Svedala kommun. Detta stärker den lokala ekonomin, ökar serviceutbudet och stödjer långsiktig samhällsutveckling, vilket är centralt för definitionen av väsentligt samhällsintresse.
2. *Hushållning med naturresurser och markeffektivitet:* Planområdet består idag av övergiven jordbruksmark och byggnader i förfall. Genom att exploatera marken inom befintlig tätort möjliggörs en effektivare användning av marken, vilket är i linje med miljöbalkens krav på hållbar hushållning med naturresurser. Projektet minskar även trycket på att exploatera mer värdefulla jordbruks- och naturmarkområden i regionen.
3. *Rekreation, tillgänglighet och trygghet:* Området används idag sparsamt, och övergivenheten har lett till olämplig användning och otrygghet. Genom omvandling till resort med rekreativa inslag ökas allmänhetens tillgång till natur och landskap, tryggheten förbättras och områdets rekreativa värden förstärks. Detta stärker samhällsnyttan, vilket är ett centralt kriterium i propositionen.

Mot bakgrund av ovanstående faktorer kan detaljplanen för Spångholmsgården betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Projektet bidrar till ekonomisk utveckling, effektiv markanvändning, förbättrad tillgång till rekreation och ökad trygghet, samtidigt som riksintressens värden och naturresurser påverkas i begränsad omfattning. Därmed motiverar projektets samhällsnytta att exploateringen kan genomföras även inom riksintresseområden, i enlighet med miljöbalkens intentioner och proposition 1985/86:3.

LOKALISERING

Föreliggande lokaliseringsalternativ har bedömts vara tillfredställande, och fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt. Lokaliseringen är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. Ytterligare information kan ses i avsnitt 5.2 *Alternativ lokalisering*.

IANSPRÅKTTAGANDE

Detaljplaneförslaget tar cirka 11 hektar jordbruksmark i anspråk. Den markanvändning som föreslås i detaljplanen på jordbruksmarken medför att marken på ett varaktigt sätt tas ur biologisk produktion, det vill säga att det är oåterkalleligt att marken går tillbaka till en jordbruksproduktion.

I Skåne län uppgår andelen jordbruk till 500 000 hektar (år 2025). Detaljplaneförslaget tar cirka 0,02 promille i anspråk av andelen jordbruksmark i Skåne län, vilket är en försumbar del ur ett regionalt perspektiv.

Svedala kommun består av cirka 11 615 hektar åkermark (år 2022). Detaljplaneförslaget medför att cirka 0,95 promille av andelen total jordbruksmark inom kommunen tas i anspråk av föreslagen exploatering.

Med utgångspunkt från ovanstående bedöms både de nationella, regionala och lokala effekterna som försumbara av ianspråktagandet.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING AV FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Utifrån ovanstående resonemang gällande faktorerna brukningsvärd jordbruksmark, väsentlig samhällsintresse, lokalisering samt ianspråktagande, bedöms detaljplaneförslaget vara förenligt med 3 och 4 § miljöbalken.

6.3.3.2 Förenlighet med ”Markhushållning i planeringen Jordbruksmarken i Skåne (2015:27)

Länsstyrelsen i Skåne har upprättat en publikation, *Markhushållning i planeringen Jordbruksmarken i Skåne (2015:27)*. I publikationen anges att de starka kollektivstråken är strukturbildande och ny exploatering bör lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen med tillgång till service. Det aktuella planområdet ligger strategiskt i regionen nära Malmö, Lund och Köpenhamn med goda kollektivtrafikförbindelser. Läget möjliggör en smidig daglig utpendling till städerna samt ett utmärkt läge för hållbart resande till den planerade resorten både nationellt och internationellt.

Planområdet vid Spångholmsgården har goda förutsättningar för kollektivtrafik och hållbar mobilitet. Regionbusslinje 150 trafikerar sträckan Klågerup – Bara – Malmö Central – Hyllie – Vellinge med cirka 20-minuterstrafik under högtrafik. Hållplatserna Bara Västra och Spångholmen längs Malmövägen samt Bara centrum vid Värbyvägen ger god tillgänglighet för boende och besökare. På vardagar genomförs cirka 46 turer i vardera riktning, varav 27 turer kör en lokal slinga inom Bara norr om Malmövägen.

Busslinje 148 trafikerar sträckan Torup – Bara – Malmö Södervärn med fem turer per riktning på vardagar och sex turer per riktning på helger, med hållplatser vid Spångholmen och Bara Västra.

Busshållplatsen Spångholmen, som ligger närmast planområdet, ger cirka 15 minuters restid till Klågerup och cirka 30 minuter till Malmö, vilket underlättar pendling och besök. Vid det norra hållplatsläget finns en mindre cykelparkering, vilket möjliggör kombinerad cykel- och busstransport.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget vara förenligt med publikationen *Markhushållning i planeringen Jordbruksmarken i Skåne (2015:27)*.

6.3.3.3 Förenlighet med kommunens översiktsplan

Planområdet är utpekade och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020. Den planerade åtgärden är även förenligt med markanvändningen i samrådshandling för ny översiktsplan.

6.3.3.4 Sammanfattande bedömning

Detaljplanen för Spångholmsgården berör brukningsvärd jordbruksmark, men exploateringen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse då den stärker lokal ekonomi, besöksnäring och rekreationsvärden samt möjliggör effektiv markanvändning. Cirka 11 hektar tas i anspråk, vilket är en försumbar andel av jordbruksmarken på både kommunal och regional nivå. Lokaliseringen är tekniskt och funktionellt lämplig, och området har god tillgång till kollektivtrafik, vilket stödjer hållbart resande. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalken, länsstyrelsens riktlinjer och kommunens översiktsplan. De negativa konsekvenserna bedöms som *obetydliga till små*.

6.3.4 Nollalternativets konsekvenser

I nollalternativet fortsätter de områden som utgör jordbruksmark att brukas som idag. Ingen ny bebyggelse eller förändring av markanvändningen sker, och marken behåller därmed sin nuvarande funktion och produktionskapacitet. Det sker inga direkta ingrepp som påverkar jordmån, dränering eller de förutsättningar som behövs för fortsatt odling. *Inga negativa konsekvenser* bedöms uppstå.

6.3.5 Skadeförebyggande åtgärder

6.3.5.1 Åtgärder som är reglerade i detaljplanen

Inga åtgärder föreslås som är reglerade i detaljplaneförslaget.

6.3.5.2 Övriga åtgärder

Inga övriga åtgärder föreslås.

6.4 KULTURMILJÖ

Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på riksintresse för kulturmiljövård samt andra kulturmiljövärden i området.

6.4.1 Bedömningsgrunder

Sverige omfattas av Landskapskonventionen. Konventionen trädde i kraft 1 maj år 2011, efter att Sverige ratificerat den. Genom att ratificera landskapskonventionen har Sverige åtagit sig att skydda, förvalta och planera landskapet i enlighet med konventionens intentioner. Detta innebär bland annat att Sverige ska erkänna landskapets betydelse i den egna lagstiftningen, öka medvetenheten om landskapets värde och betydelse, samt främja delaktighet i beslut och processer som rör landskapet. I Sverige ansvarar Riksantikvarieämbetet för genomförandet av konventionen.

Med kulturmiljö menas av människan påverkade spår i landskapet som berättar om de historiska skeenden och processer som lett fram till dagens landskap. Människors livsmönster under olika tider kan följas i landskapets fysiska strukturer, samband och rörelsemönster.

Riksintressen för kulturmiljövården regleras enligt 3 kap 6§ Miljöbalken. Ett område som pekats ut som riksintresse bedöms ha så stora kulturhistoriska värden att det är av vikt för hela landet, ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.

I den fysiska planeringen ska utpekade riksintressen ges en särskilt tyngdvikt gentemot andra allmänna intressen.

Kulturmiljölagen anger att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön samt att den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen kap 2. Övriga kulturhistoriska lämningar som är yngre än år 1850 skyddas genom Skogsvårdslagen (SVL) och genom Kulturmiljölagens portalparagraf, "det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön". Länsstyrelsen får endast lämna tillstånd om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse (2 kap. 12 § KML).

År 2024 har en kulturmiljöutredning över Bara södra (Restaurera 2024) upprättats. Utredningen utgör underlag för bedömning av konsekvenserna.

6.4.2 Förutsättningar

6.4.2.1 Riksintresse för kulturmiljö

Aktuellt planområde omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården, Görslöv-Bara-Torup-Hyby [M116] (delen i Bara, Hyby och Bjärshög sn:r), se figur 36.



Figur 36. Riksintresseområdets avgränsning. Planområdet i gult.

Under år 2022 togs det fram ett underlag till riksintresseöversyn för aktuellt riksintresse, då smärre justeringar genomfördes i texten och avgränsningen justerades något. Riksintresseöversynen antogs i april år 2024. Riksintressebeskrivningen för området lyder enligt följande:

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

Förutom slotts-, herrgårds-, kyrko-, och bymiljöer ingår det öppna landskapet präglat av laga skiftet i riksintressets värdebeskrivning. I uttrycket för riksintresset ingår bland annat även plattgårdarna Tejarp, Traneberga och Spångholmen.

Kulturvärden som ingår i delområdet Spångholmen har förtydligats av Länsstyrelsen i rapporten, *Riksintresseprecisering för tre delområden inom riksintresset [M 116] Görslöv-Torup i Svedala kommun (2008)*. Den kulturhistoriska bedömningen i utredningarna redovisar att Spångholmen är en del av ett större kärnområde där Torup ingår och att det är av största vikt att byggnaderna bibehålls och inte förvanskas. För området anges följande viktiga karaktärsdrag:

- Odlingslandskapets ägostruktur, gränser och vägar
- Tätortens tydliga gräns mot det öppna odlingslandskapet
- Skiftesreformerna har inneburit att öppenheten i landskapet bevarats
- Storskaligt gods- och skifteslandskap
- Allékantad väg med mangårdsbyggnad samt ekonomibyggnader och arbetarbostäder vid Spångholmen

Rekommendationer:

- Strukturer som visar på gods- och skifteslandskapet såsom alléer, det raka vägnätet, plattgården och det öppna odlingslandskapet bör ej förvanskas.
- Kopplingen mellan Värby by och Spångholmen bör även fortsättningsvis vara läsbar genom att landskapet bibehålls öppet mellan de två enheterna.
- Det öppna odlingslandskapet bör bibehållas för att områdets kulturhistoriska läsbarhet ska kvarstå.
- Samråd bör tas med länsstyrelsen/länsmuseum om förändringar övervägs som kan inverka på miljön

6.4.2.2 Spångholmsgården

Spångholmens gård ingår i riksintresseområdet, och utgör även uttryck för riksintresset. Gården ligger som en ö i det storskaliga jordbrukslandskapet. Gården nås historiskt via den allékantade Spångholmsvägen som utgår rätvinkligt från Malmövägen, i enlighet med skiftenas rationella strukturering av landskapet.

Längs med Spångholmsvägen ligger två äldre arbetarbostäder, så kallade statarhus, som ursprungligen tillhört Spångholmsgården. Historiskt har det funnits ett flertal statarhus längs vägen, de senaste två rivna så sent som år 2017. Gården med sina imponerande ekonomibyggnader ligger samlade väster om Spångholmsvägen.

På andra sidan låg tidigare en större mangårdsbyggnad (uppförd år 1901) men som brann ner år 2022. Runt den tidigare mangårdsbyggnaden ligger en större trädgård med uppvuxna träd ut mot omgivande åkrar. Även trädgårdarna till de två äldre arbetarbostäderna finns kvar.

6.4.2.3 Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade lämningar enligt Riksantikvarieämbetet.

6.4.3 Detaljplanens konsekvenser

Planområdet vid Spångholmsgården ligger inom riksintresset för *kulturmiljövård Görslöv–Bara–Torup–Hyby*. Riksintresset utgör ett välbevarat skånskt odlingslandskap där strukturen av stora gods, plattgårdar, alléstråk, ekonomibyggnader och det öppna åkerlandskapet tydligt speglar det historiska jordbrukets organisation. Bland de viktigaste uttrycken för riksintresset återfinns stora plattgårdar med tillhörande ekonomibyggnader, gårdsstrukturer ordnade längs alléer, statarbostäder, trädriddäer samt det öppna och storskaliga odlingslandskapet med långa siktlinjer. Spångholmsgården utgör en del av denna historiska struktur och representerar en av de plattgårdar som bidrar till riksintressets karaktär och läsbarhet. Under de senaste cirka 40 åren har gården stått obrukad, vilket har lett till ett successivt förfall av byggnaderna samt intrång och vandalisering. Utan åtgärder finns därför en risk att gårdens kulturhistoriska värden gradvis går förlorade. Mot denna bakgrund bedöms ett omhändertagande och återbruk av gårdsmiljön kunna bidra positivt till bevarandet av riksintressets värden.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av området till en resort där befintliga byggnader tas till vara och kompletteras med ny bebyggelse. Genom att restaurera och återanvända den befintliga gårdsmiljön bedöms planförslaget kunna synliggöra och stärka Spångholmens kulturhistoriska värden. Samtidigt innebär tillkommande bebyggelse en förändring av den befintliga miljön, men planens utformning bedöms ta hänsyn till och bevara de strukturer som är typiska för gods- och skifteslandskapet, såsom alléer, det raka vägnätet, plattgårdens organisation och det öppna odlingslandskapet. Genom att ny bebyggelse lokaliseras i gårdsformation (säkerställs genom planbestämmelse p_1) längs med den befintliga Spångholmsallén, som fortsatt utgör en central axel, bevaras den historiska gårdsstrukturen och de rumsliga samband som bedöms vara typiska för platsen.

För förståelsen av den gamla gårdsstrukturen bedöms det särskilt viktigt att den befintliga ekonomibyggnaden fortsatt framträder som huvudvolym. Bedömningen är att detaljplanens utformning i hög grad bevarar byggnadens roll som huvudvolym och säkerställer att den särskiljer sig från nya tillägg. De nya byggnaderna har givits en underordnad höjd och anpassade taklutningar, vilket regleras genom planbestämmelser om byggnadshöjd ($h_14,5$, $h_28,5$, $h_311,5$, h_411 samt h_814) och taklutningar (o_1-o_6). Genom att dela upp tilläggen i mindre volymer skapas en kontrast till plattgårdens större byggnadsvolymer, samtidigt som gårdsstrukturen förblir tydligt läsbar.

Återuppförandet av den norra längan i ekonomibyggnaden i en modern tolkning med motsvarande skala och volym bedöms stärka förståelsen av ekonomibyggnadernas historiska utbredning och gårdens funktionella organisation. Den nya bebyggelsen placeras i grupper längs allén, vilket säkerställs genom planbestämmelsen p_1 om placering i gårdsformation, och knyter därmed an till den historiska dispositionen. Restaurangbyggnaden ges en mer framträdande roll i anslutning till gårdens centrala stråk, vilket bedöms förstärka områdets läsbarhet och funktionella struktur.

Utformningen av de nya byggnaderna bedöms på ett tydligt sätt anknyta till platsens karaktär genom inspiration från lokala byggnadstyper och historiska förebilder, såsom mindre korsvirkeshus, statarlängor och traditionella ekonomibyggnader. Val av takformer, material, byggnadshöjder och konstruktionsprinciper bedöms skapa en samtida arkitektur som

harmoniserar med den befintliga miljön. Materialen tolkas på ett modernt sätt, samtidigt som de nya byggnaderna tydligt kan avläsas som samtida inslag, vilket möjliggör att olika tidslager framträder utan att helheten förlorar sin sammanhållning. Genom planbestämmelser (f_1 – f_6) säkerställs att material och färgsättning följer denna avsikt.

Ur ett kulturmiljöperspektiv är det av särskild betydelse att bevara Spångholmsgårdens läsbarhet och dess historiska roll som arrendegård under Torups slott. Planområdet har flera viktiga siktlinjer, där framför allt sambandet mellan Spångholmsgården och byn Värby i öster är avgörande för att förstå kulturmiljön. Dessa siktlinjer tydliggör den historiska kopplingen mellan gården och byn. Planförslaget säkerställer att dessa siktlinjer bevaras, vilket bidrar till att upprätthålla relationen mellan byn och arrendegården. Den öppna och storskaliga landskapskaraktären, som formats genom skiftesreformerna, bevaras huvudsakligen genom att ny bebyggelse koncentreras till den befintliga gårdsmiljön och inte sprids ut i det omgivande odlingslandskapet, vilket även säkerställer en tydlig gräns mellan bebyggelsen och det öppna landskapet.

Inom planområdet finns flera äldre och höga träd som bidrar till att skapa rumslighet i kontrast till de vidsträckta åkermarkerna. Dessa trädelement fungerar på samma sätt som historiska träridåer som traditionellt använts för att rama in gårdar i det öppna jordbrukslandskapet. I planförslaget förstärks denna struktur genom ny grönska som definierar gårdsrummen och skapar mjuka övergångar till det omgivande landskapet, samtidigt som viktiga siktlinjer och landskapets storskaliga karaktär bevaras. Träden omfattas av bestämmelser i detaljplanen som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (n_2).

6.4.4 Sammanfattande bedömning

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en viss påverkan på kulturmiljön inom riksintresset, där vissa inslag av större byggnadsvolymer och utbredning av ny bebyggelse samt ianspråktagande av delar av jordbruksmark förekommer, samtidigt som landskapets öppenhet i huvudsak bibehålls.

Samtidigt bidrar detaljplaneförslaget till att återaktivera och synliggöra en förfallen gårdsmiljö, där gården utgör ett av de värdebärande uttrycken för riksintresset. Påverkan på riksintressets bärande värden bedöms som begränsad och innebär inte risk för påtaglig skada.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplaneförslaget medföra *obetydliga till små negativa konsekvenser* för kulturmiljö.

6.4.5 Nollalternativets konsekvenser

I nollalternativet förblir området kring Spångholmsgården och den omgivande jordbruksmarken i huvudsak oförändrat, och inga nya etableringar eller markanvändningsförändringar genomförs. Detta innebär att de direkta kulturmiljövärdena inom riksintresset Görslöv–Bara–Torup–Hyby inte påverkas genom fysisk förändring eller exploatering.

Befintliga byggnader vid Spångholmsgården fortsätter dock att stå i förfall, vilket innebär att gårdens kulturhistoriska värden riskerar att försämrans över tid på grund av bristande underhåll. Den kvarvarande bebyggelsen och de tillhörande kulturmiljöerna bibehåller sin struktur och placering, men deras skick fortsätter att försvagas.

Området används i nuläget sparsamt av allmänheten och upplevs som en otrygg plats, vilket begränsar både tillgänglighet och rekreationsanvändning. Detta innebär att platsens kulturmiljövärden inte får den aktiva användning eller tillsyn som skulle kunna bidra till ett långsiktigt bevarande.

Sammanfattningsvis innebär nollalternativet att riksintresset för kulturmiljö inte utsätts för exploateringsrelaterad påverkan, men att de befintliga kulturhistoriska värdena riskerar en fortsatt försämring på grund av förfall och bristande underhåll. Den kulturhistoriska miljöns struktur och landskapets karaktär förblir dock i huvudsak opåverkad.

Sammanfattningsvis bedöms nollalternativet medföra *små till måttliga negativa konsekvenser* för kulturmiljö.

6.4.6 Skadeförebyggande åtgärder

6.4.6.1 Åtgärder som är reglerade i detaljplanen

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad.

ö₂ – Marken får inte förses med byggnadsverk

ö₃ - Marken får endast förses med andra anläggningar än byggnad ovan mark och byggnadsverk under mark.

ö₄ - Marken får endast förses med byggnad för teknisk anläggning och andra anläggningar än byggnader.

ö₅ - Marken får endast förses med entréer som får kraga ut högst 3,0 meter från fasadliv.

ö₆ - Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader och parkering.

h₁ 4,5 - Högsta nockhöjd är 4.5 meter.

h₂ 8,5 - Högsta nockhöjd är 8.5 meter.

h₃ 11,5 - Högsta nockhöjd är 11.5 meter.

h₄ 11 - Nockhöjden ska vara 14 meter.

h₈ 14 - Nockhöjden ska vara 11 meter.

p₁ - Byggnad ska placeras i gårdsformation.

q₁ - Befintliga fasader i naturstensmur ska bevaras. Öppningar för fönster, dörrar och portar i muren tillåts.

o₁ 15 - Minsta takvinkel är 15 grader.

o₃ 25 - Minsta takvinkel är 25 grader.

o₄ 30 - Minsta takvinkel är 30 grader.

o₆ 38 - Minsta takvinkel är 38 grader.

f₁ - Tak ska vara av plåt, papp, spån, trä, tegel eller vegetationstäkt. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt eller skivtäckt.

f₂ - Tak ska vara av plåt eller papp i mörkgrå eller svart kulör. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt, skivtäckt eller korrugerat.

f₃ - Fasader ska utformas i sten, tegel, lera, trä och/eller puts i grå, beige, brun, gul, ockra, terrakotta, faluröd, grön, svart och/eller vit kulör. Inslag av glas tillåts.

f₄ - Takkupor får tillsammans anordnas till högst 1/3 av takfallets längd och att de placeras huvudsakligen inom nedre halvan av takfallets höjd. Takkupor utformas med samma kulör som taket.

f₅ - Fasader ska utformas i sten, tegel, lera, trä och/eller puts i grå, beige, brun, ockra, gul och/eller gulröd kulör. Inslag av glas tillåts.

f₆ - Tak ska vara av plåt eller papp i mörkgrå eller svart kulör och utformas med form och proportioner likt ursprungligt tak. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt, skivtäckt eller korrugerat.

e₁ - Största byggnadsarea är 40% inom egenskapsområdet.

e₂ - Största byggnadsarea är 35% inom egenskapsområdet.

e₃ - Största byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 400 kvadratmeter.

e₄ - Störst byggnadsarea är 15% inom egenskapsområdet.

e₅ - Störst byggnadsarea är 55% inom egenskapsområdet.

k₁ - Ekonomibygnadens torn med valmat tak och fasader i gulrött och gult tegel med murade gördelband och hörnkedjor av rött tegel ska bibehållas.

k₂ - Murade stickbågiga dörr- och fönstervalv, ankarslut samt murade solbänkar ska bibehållas.

k₃ - Murade stickbågiga dörr- och fönstervalv samt ankarslut ska bibehållas.

k₄ - Fasader ska vara av gulrött och gult tegel för tidigare stallbyggnad.

k₅ - Frontespis ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

6.4.6.2 Övriga åtgärder

Inga övriga åtgärder föreslås.

6.5 VATTEN OCH VATTENKVALITÉ

Aspekten avgränsas till att bedöma detaljplanens påverkan på MKN för vatten.

6.5.1 Bedömningsgrunder

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk- och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser; god eller uppnår ej god. Dessa beskrivs i VISS (Vatteninformationsystem Sverige). En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas *god status*.

För alla vattenförekomster gäller försämrings- och äventyrandeförbudet. Detta innebär förbud mot att försämma och äventyra möjligheten till förbättring. Det innebär också att statusklassen för en kvalitetsfaktor inte får försämmas.

Svedala kommun har en antagen dagvattenstrategi från år 2018. I denna beskrivs bland annat kommunens fyra huvudmål för att uppnå en hållbar dagvattenhantering:

1. Minska dagvattenbildning, motverka uppkomsten av höga dagvattenflöden och utjämna dagvattnet nära källan
2. Undvika skadliga och kostsamma översvämningar
3. Minska dagvattnets negativa påverkan på recipienten
4. Nyttja dagvatten som en resurs så att mångfunktionella ytor kan skapas

Till målen beskrivs strategiska åtgärder, exempelvis att hårdgjorda ytor ska begränsas, att lokala förhållanden i form av lågstråk och grönområden ska nyttjas och att dagvattenanläggningar ska utformas så att de kan underhållas. Svedala kommun har även nyligen tagit fram en checklista för dagvattenutredningar som har använts vid framtagandet av den dagvattenutredning (Tyréns 2024) som har upprättats inom ramen för projektet.

För beräkning av dimensionerande flöden används rationella metoden och Dahlströms formel enligt Svenskt Vattens publikation P110 (2019). För framtida scenarier multipliceras regnintensiteten i beräkningarna med en klimatfaktor. Detta för att ta höjd för ökad nederbörd i samband med pågående klimatförändringar.

En dagvatten och skyfallsutredning (Tyréns 2026) har upprättats och utgör underlag för konsekvensbedömningen av aspekten. Denna kan ses som bilaga till övriga planhandlingar.

6.5.2 Förutsättningar

Marknivåerna inom området varierar från cirka +20.0 meter och stiger till omkring +25.0 meter i den centrala delen där Spångholmsgården är belägen. Västerut fortsätter terrängen att höja sig till cirka +27,5 meter.

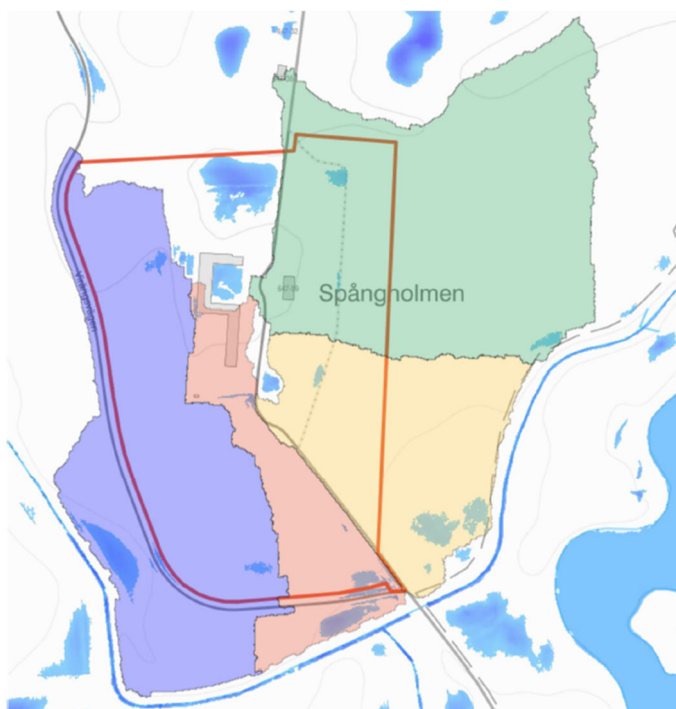
En mark- och geoteknisk utredning för planområdet, daterad år 2024, visar att jordlagren huvudsakligen består av fyllning med humushaltig jord ovanpå naturliga lager med varierande sammansättning av lera, sand, silt och lermorän. Geologin inom området beskrivs som heterogen, vilket medför varierande förutsättningar för infiltration. I de delar där sand förekommer i de övre jordlagren, särskilt ner till cirka två meters djup, bedöms genomsläppligheten vara god, vilket ger gynnsamma förutsättningar för infiltration av dagvatten. Större delen av området utgörs dock av lerjordar och lermorän med låg permeabilitet, vilket begränsar infiltrationen, särskilt från omkring en meters djup och nedåt.

Planområdet är beläget inom båtnadsområdet för Spångholmsbäcken. Vattenförekomsten Spångholmsbäcken utgör ett dikningsföretag som registrerades år 1959 enligt akt: 12-LN-2121. Dikningsföretagets huvuddike är dimensionerat för 0,9 l/s,ha och sidodikena för 1,3 l/s,ha.



Figur 37. Kartbild med Spångholmsbäcken och dess båtnadsområde i lila. Källa. Dagvatten och skyfallsutredning (Tyréns 2026).

Planområdet avvattnas via tre utlopp till dikningsföretaget Spångholmsbäcken. Till följd av detta är avrinningsområdet uppdelat i fyra delavrinningsområden, varav ett saknar direkt utlopp och i stället avvattnas lokalt genom ansamling i lågpunkter. Delavrinningsområdena redovisas i figur 38 nedan.



Figur 38. Planområdet med delavrinningsområden redovisade i blått, rött, gult och grönt. Det vita området inom planen hanterar de flöden som förblir innanför planens gränser. Källa. Dagvatten och skyfallsutredning (Tyréns 2026).

Det aktuella planområdet ingår i delavrinningsområdet för vattenförekomsten Spångholmsbäcken. Bäckens omfattas av miljö kvalitetsnormerna för vattendrag och avrinner från Yddingesjön i nordöstlig riktning söder om planområdet och slutligen till Sege å. Både Segeå och Yddingesjön omfattas också av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Den ekologiska statusen för Spångholmsbäcken har bedömts till otillfredsställande på grund av att den är påverkad av både övergödning och miljögifter. Halten för totalfosfor som är ett mått på näringsstatusen är uppmätt till 82 µg/l, och för att nå god status krävs en minskning med 42 µg/l ner till 40 µg/l. Ån är även rätad och ensad, vilket påverkar morfologi och hydrologi samt förutsättningar för fisk i vattendraget.

Den kemiska statusen uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Detta beror till största del av atmosfärisk deposition och dessa ämnen omfattas därför av undantag då det inte anses tekniskt och ekonomiskt genomförbart att minska halterna ner till satta gränsvärden endast genom nationella åtgärder.

Tabell 4. Kemisk och ekologisk status samt MKN för Spångholmsbäcken (VISS, 2023).

Status	Statusklassning	MKN	Påverkanskällor
Ekologisk	Otillfredsställande	God ekologisk status 2027 förutom avseende näringsämnen där tidsfrist beslutats till 2033	-Urban markanvändning -Jordbruk -Enskilda avlopp -Atmosfärisk deposition -Artificiella dammar och barriärer -Påverkan på vattendragets form
Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver	Se ovan

6.5.3 Detaljplanens konsekvenser

6.5.3.1 Flöden av dagvatten

Beräkningar i dagvattenutredningen (Tyréns 2026) visar att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar från 0,15 hektar till cirka 0,28 hektar, vilket medför att flödesavrinningen förväntas öka. Det finns därför ett behov av att hantera dagvattnet inom planområdet för att undvika ytterligare belastning av recipienten med ökade flöden och föroreningar.

Dagvatten från området kommer att ledas direkt till Spångholmsbäckens dikningsföretag. Utsläppskravet är fastställt till 0,9 l/s per hektar, vilket motsvarar ett totalt utflöde om cirka 13 l/s från planområdet.

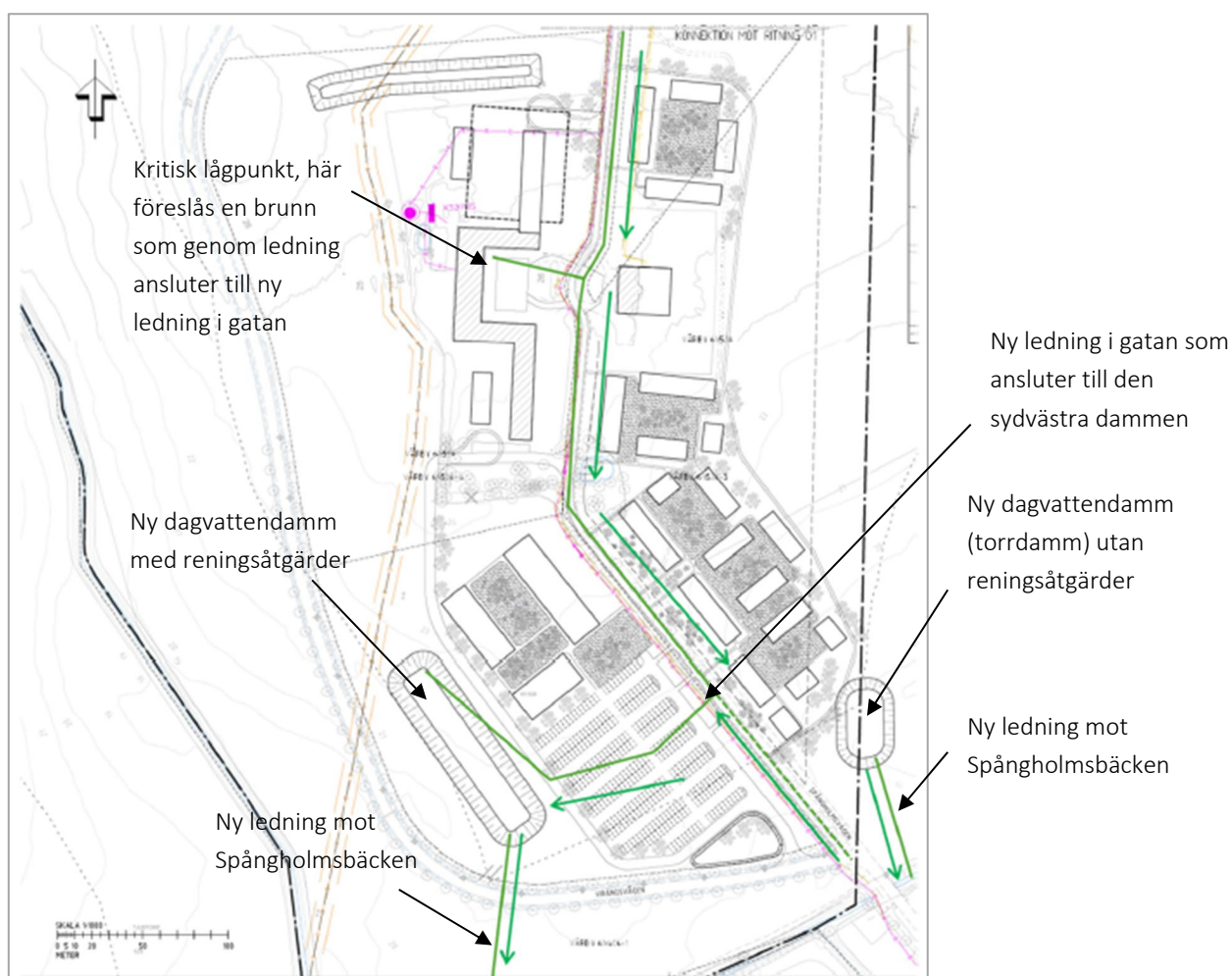
Fördröjning ska enligt Svedala kommun anordnas för ett 20-årsregn justerat med klimatfaktor 1,25. På grund av det strypta utsläppsflödet uppgår dimensioneras fördröjningsvolymen upp till 24h varaktighet. Utifrån dessa utgångspunkter har den erforderliga fördröjningsvolymen för den västra delen av planen beräknats till 1610 m³, medan för den östra delen uppgår motsvarande volym till 1030 m³. Den totala fördröjningsvolymen uppgår således till 2640 m³.

6.5.3.2 Föreslagen dagvattenhantering

Inom planområdets sydvästra delar föreslås en ny dagvattendamm med en fördröjningskapacitet om 1 610 m³. Dammen har en central funktion för rening av dagvatten från de mest föroreningsbelastade ytorna, såsom parkeringsytor och vägar.

Dammen föreslås därför utformas som en dagvattendamm med permanent vattenspiegel för att möjliggöra effektiv sedimentation och rening. För att optimera reningsprocessen rekommenderas att inloppet lokaliseras till dammens nordligaste del, medan utloppet placeras i dess sydligaste del, där avledning av vattnet till Spångholmsbäcken sker. Denna utformning skapar en lång uppehållstid och en genomströmning som främjar sedimentation av partiklar, vilket bidrar till förbättrad reningseffekt. Anslutning från dammen till Spångholmsbäcken föreslås genom ledning.

Vidare föreslås en ny dagvattendamm i planområdets sydöstra del med en fördröjningskapacitet om 1 030 m³. Denna del av planområdet utgörs huvudsakligen av ytor med låg föroreningsbelastning, såsom grönytor och takytor, varför ytterligare rening inte anses nödvändig. Den östra dagvattenanläggningen föreslås därför utformas som en torrdamm vars huvudsakliga funktion är att fördröja och magasinera dagvatten. Anslutning från dammen till Spångholmsbäcken föreslås genom ledning.



Figur 39. Princip för hantering av dagvatten. Ledningar markerade med grönt. Källa. Dagvatten och skyfallsutredning (Tyréns 2026).

En kritisk lågpunkt har observerats mot den befintliga byggnaden i nordväst, se figur 39. Här är marknivån vid fasaden är lägre än omgivningen, vilket gör området instängt och vatten blir stående. En utredning har genomförts av möjligheten att ytligt avleda vatten från den befintliga lågpunkten genom en höjdstivering av marken.

Åtgärden skulle dock medföra att en ny lågpunkt behöver skapas närmare gatan, där flera skyddsvärda träd finns som riskerar att påverkas negativt. Mot denna bakgrund föreslås i stället att en brunn anläggs i den befintliga lågpunkten som genom ledning ansluts till ledning i gatan.

6.5.3.3 Recipientpåverkan

Vid beräkning av föroreningsituationen från planområdet har det webbaserade verktyget StormTac använts. Beräkningar utgår från referensvärden för olika typer av markanvändningar och ska därför inte ses som exakta värden. Svedala kommun har inte satta riktvärden för föroreningar i utgående dagvatten. Således redovisas reningseffekten i kg/år där ambitionen är att inte försämra möjligheten för recipienten att uppnå MKN.

Inom planområdet uppstår det mest förorenade dagvattnet främst från hårdgjorda ytor, såsom parkeringsplatsen, leveransvägen väster om parkeringen samt vägen som passerar genom området. Detta innebär att dagvattnet i den västra delen behöver tas om hand och renas. I den östra delen kommer dagvattnet däremot huvudsakligen från tak, gångytor och grönytor, vilka generellt är mindre förorenade. Därför bedöms det inte vara nödvändigt att komplettera denna del med ytterligare tekniska reningsåtgärder. Reningsåtgärder har således endast föreslagits för den västra delen, se vidare under *avsnitt 6.5.3.2 Föreslagen dagvattenhantering*.

Beräkningar har genomförts separat för den västra och östra delen av planområdet. Resultatet från föroreningsberäkningen redovisas i tabell 5. Beräkningarna visar att utan rening ökar föroreningsbelastningen från planområdet, vilket innebär att åtgärder är nödvändiga för att undvika en försämring av recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN).

Tabell 5. Genomsnittlig föroreningsmängd från befintlig och planerad bebyggelse, både med och utan rening. Röda siffror påvisar ökade mängder i jämförelse med mängder från befintlig markanvändning. Källa. Dagvatten och skyfallsutredning (Tyréns 2026).

Ämne	Föroreningsmängd (kg/år)		
	Befintlig markanvändning	Planerad markanvändning	Planerad markanvändning med rening i västra dammen
P	5.1	6.2	2.9
N	130	68	50
Pb	0.4	0.3	0.11
Cu	0.6	0.9	0.4
Zn	2.0	2.7	1.0
Cd	0.02	0.02	0.008
Cr	0.14	0.25	0.10
Ni	0.09	0.16	0.08
Hg	0.0006	0.0013	0.0007
SS	2600	2200	730
Olja	11	15	6
PAH16	0.004	0.009	0.005
BaP	0.0005	0.0010	0.0005

Föroreningsberäkningar har därför genomförts för den planerade markanvändningen med rening inkluderad. I beräkningarna har reningsåtgärder endast tillämpats i den västra delen, eftersom dagvattnet i de östra delarna huvudsakligen härrör från takytor, gångytor och grönytor, vilka generellt är rena och inte medför någon betydande föroreningsbelastning.

Enligt beräkningarna (se tabell 5) uppnår den västra dagvattendammen en reningseffekt som bedöms vara tillräcklig för att inte försämra recipientens möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

6.5.3.4 Sammanfattande bedömning

Beräkningarna visar att en exploatering utan rening skulle öka halterna av bland annat fosfor, koppar, zink och olja. Med den västra dagvattendammens rening reduceras dock föroreningsmängderna till nivåer som inte överstiger dagens. Förutsatt att anläggningen utformas enligt rekommendationerna och att avståndet mellan in- och utlopp maximeras bedöms planförslaget därför inte försämra recipientens möjligheter att uppfylla miljökvalitetsnormerna. Den östra dammen behöver inte utformas för rening, och dikningsföretaget påverkas inte eftersom utflödet till Spångholmsbäcken är reglerat.

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

6.5.4 Nollalternativets konsekvenser

Vid en jämförelse med nollalternativet visar beräkningar av föroreningsmängder i dagvatten att nivåerna är högre i nollalternativet än i det föreslagna planförslaget. I dagsläget avleds dagvatten från jordbruksmark direkt till ån, vilket bidrar till den befintliga föroreningsbelastningen. Den planerade utbyggnaden, med föreslagna dagvattenåtgärder, innebär därmed en minskad belastning jämfört med nuvarande situation. Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små negativa konsekvenser i förhållande till detaljplaneförslaget.

6.5.5 Skadeförebyggande åtgärder

6.5.5.1 Åtgärder som är reglerade i detaljplanen

ö₇ - Marken får endast förses med dagvattenanläggning.

n₁ - Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig.

b₁ - Marken ska vara genomsläpplig.

m₁ - Färdigt golv ska vara 30 cm över marknivån samt ska färdigt golv inte understiger 20,4 meter över angivet nollplan för huvudbyggnad inom Spångholmsbäckens svämplan.

m₂ - Erosionsskydd ska anordnas mot slänt.

m₃ - Färdigt golv ska vara 15 cm över marknivån för huvudbyggnad som gränsar till märkegravens avrinningsområde.

6.5.5.2 Övriga åtgärder

Höjdsättningen inom området bör säkerställa att ytlig avrinning sker mot Spångholmsbäcken. .

6.6 KLIMATANPASSNING

Aspekten omfattas till att utreda och bedöma översvämningsrisker från Spångholmsbäcken samt vid ett skyfall på det aktuella planområdet.

6.6.1 Bedömningsgrunder

Se avsnitt 6.5.1 bedömningsgrunder (*Vatten och vattenkvalité*).

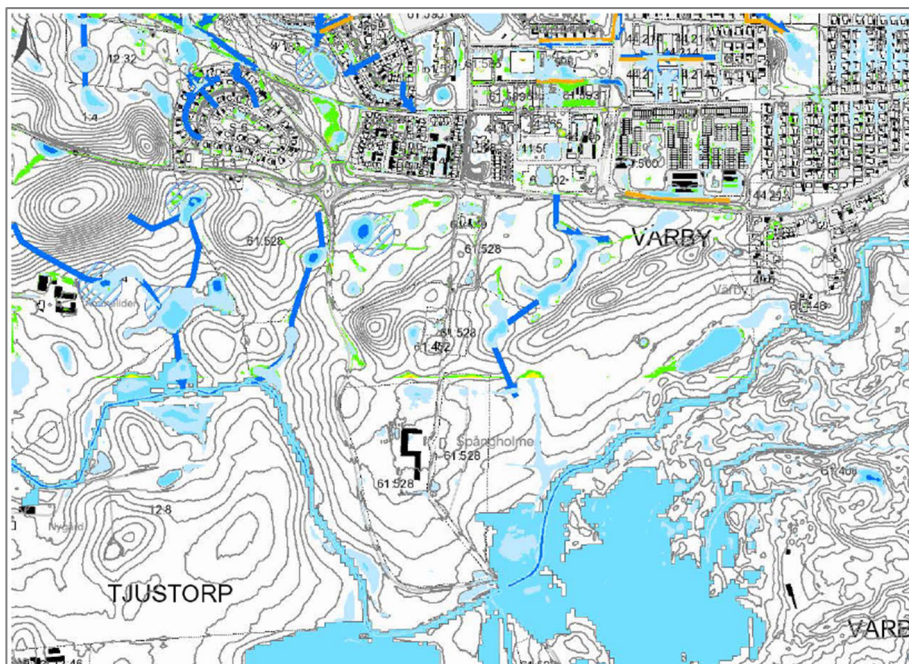
6.6.2 Förutsättningar

För geotekniska och topografiska förutsättningar se avsnitt 6.5 Vatten- och vattenkvalité.

Idag finns ett antal lågpunkter inom planområdet som vid extremhändelser omhändertar stora regnmängder. Fördröjningskapaciteten i lågpunkterna har med hjälp av programmet Mike beräknats för ett 20-årsregn med mättad mark. Kapaciteten uppgår till cirka 1550 m³, varav 1450 m³ inryms i en stor lågpunkt mot planområdets norra gräns, cirka 75 m³ i mindre lågpunkter inom planområdets västra sida och cirka 20 m³ inom planområdets östra sida.

Planområdets topografiska läge innebär att det ligger högre än omgivande mark, vilket medför att inga naturliga rinnvägar eller skyfallsleder som passerar genom området.

Kommunens framtagna Skyfallskartering 2024 för Svedala kommun redovisar lågpunkter där vatten kan ansamlas vid större regnmängder. Svämplananalysen redovisar att den sydöstra delen av planområdet kan översvämmas vid högre vattennivå i bäcken, 1,5 meter.



Figur 40. Karta över skyfallskartering för ett 100 års regn samt svämplan 1,5 meter för Spångholmsbäcken, Svedala kommun.

6.6.3 Detaljplanens konsekvenser

6.6.3.1 Risk för översvämning av planområdet vid skyfall

För information om föreslagen dagvattenhantering se avsnitt 6.5.3.2 Föreslagen dagvattenhantering.

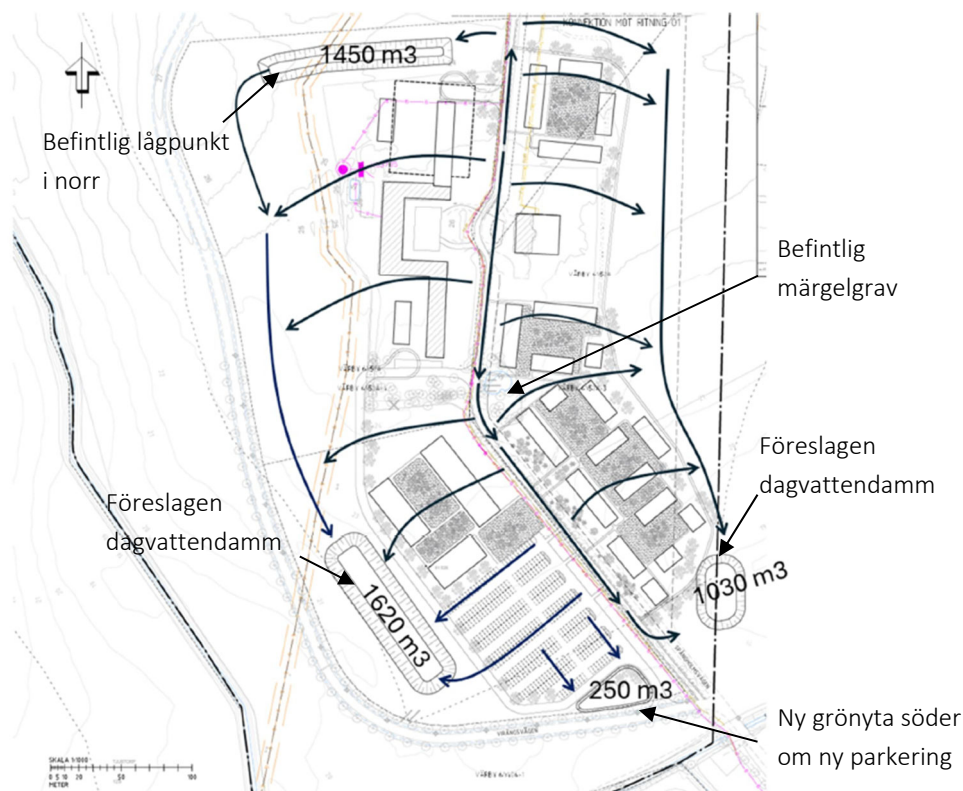
Beräkningar för västra och östra planområdet har gjorts för ett 100-årsregn upp till 6h varaktighet, justerat med klimatfaktor 1,4, vilket är i enlighet med Svedala kommuns skyfallskartering. Vidare har även en skyfallsmodell för mättad mark tagits fram för ett 20-årsregn med 6h varaktighet, justerad med klimatfaktor 1,4. Mättad mark avser den situation som kan uppstå när genomsläppliga ytor blir vattenmättad till följd av exempelvis en långvarig snösmältning i kombination med att ett medelstort regn inträffar. Beräkningarna visar att avrinningen inom planområdet vid skyfall ökar vid ett klimatjusterat 100-årsregn, se tabell 6.

Tabell 6. Skyfallsavrinningen vid planerad bebyggelse, för västra respektive östra planområdet justerat med klimatfaktor 1,4. Rinntiden har bestämts till 10 minuter som baseras på planområdets storlek, och ger den maximala flödesavrinningen. Källa. Dagvatten och skyfallsutredning (Tyréns 2026).

Delavrinningsområde	Avrinning (l/s)
Västra planområdet	2220
Östra planområdet	1710

För att hantera det vatten som uppkommer i samband med skyfall, föreslås vattnet att ledas till de nya dagvattendammarna. För att kontrollera om kapacitet finns, har volymen för att hantera vatten vid skyfall beräknats. Beräkningarna visar att från den västra delen av planområdet ökar den avrunna skyfallsvolymen från 3600 m³ (före exploatering) till 3830 m³ (efter exploatering), vilket motsvarar en ökning med 230 m³. Förutsatt att den befintliga lågpunkten på 1 450 m³ vid den norra plangränsen bevaras (se figur 40), behöver endast ytterligare 75 m³ kompenseras. Denna volym finns tillgänglig i den planerad dagvattendammen inom planområdets västra sida (se vidare *avsnitt 6.5.3.2 Föreslagen dagvattenhantering*). Från planområdets östra delar medför exploateringen en ökning av den vattenvolym som behöver hanteras vid skyfall med cirka 600 m³.

Eftersom flera av de befintliga lågpunkterna, som idag tar emot skyfallsvatten, försvinner i samband med exploateringen, uppgår det totala behovet till cirka 620 m³ som behöver omhändertas. Även denna volym bedöms finnas i den planerad dagvattendammen inom planområdets östra sida. Sammantaget visar beräkningarna att de planerade dagvattendammarna är tillräckligt stora för att hantera ökade skyfallsflöden från planområdet.



Figur 41. Planområdet med förslag på rinnvägar vid skyfall med fördröjningsmagasin. Nedsänkningen i norr ska fånga upp skyfall från uppströms avrinningsområde. Källa. Dagvattenutredning Tyréns 2026.

I den västra delen av planområdet har dock en höjdrygg rakt över den föreslagna parkeringsplatsen identifierats. Detta innebär att hela parkeringsplatsen inte kan avvattas västerut, mot den västra dagvattendammen. Därför föreslås en nedsänkning av den grönyta som ligger söder om parkeringsplatsen. Med antagandet om att hälften av parkeringsplatsens yta går att avleda mot den västra dagvattendammen, behöver det finnas tillgänglig kapacitet om 250 m³ inom grönytan söder om parkeringsplatsen.

Vid skyfall kan befintlig mörkelgrav översvämmas. Då förväntas avrinning från denna ske österut till föreslagen låglinje. För att minimera risken för påverkan på berörda nya byggnader regleras färdig golvhöjd till 10–15 cm över marknivån (m_3).

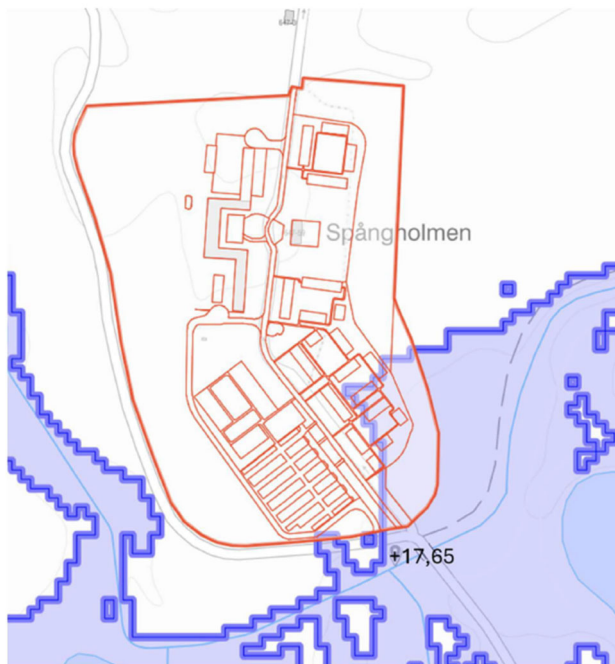
Sammantaget bedöms skyfallshanteringen kunna säkerställas inom planområdet på ett tillfredsställande sätt, utan att oacceptabla översvänningsrisker uppstår.

6.6.3.2 Risk för översvämning av planområdet från Spångholmsbäcken

Svämplanets utbredning från Spångholmsbäcken kan påverka planområdets sydöstra del, se figur 42. För att undvika att negativa konsekvenser uppstår, reglerar detaljplanen att färdig golvhöjd ska vara 30 cm över marknivån samt att färdigt golv inte ska understiga 20,4 meter över angivet nollplan för huvudbyggnad inom Spångholmsbäckens svämplan, i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns 2026).

Mot söder innebär planområdets höjdsättning att en slänt bildas ned mot Spångholmsbäcken. I denna slänt finns risk för ras och skred, särskilt i den sydöstra delen där marken periodvis kan bli vattenmättad vid kraftig nederbörd och höga vattennivåer i bäcken. Eftersom byggrätter föreslås inom slänten kan detta medföra betydande negativa konsekvenser.

För att minska risken för ras regleras i plankartan att erosionskydd ska anordnas i slänten (m_2). Därutöver behöver en geoteknisk utredning tas fram för att klargöra hur slänten påverkas av återkommande stående vatten samt för att identifiera eventuella ytterligare skyddsåtgärder.



Figur 42. Svämplanets utbredning vid +2,5 meter i höjddled kan påverka den sydöstra bebyggelsen i planområdet. Källa. Dagvattenutredning Tyréns 2026.

Sammantaget bedöms risken för översvämning, ras och skred i planområdets sydöstra del kunna hanteras genom föreslagna planbestämmelser och tekniska åtgärder. Reglering av färdig golvhöjd, krav på erosionsskydd samt kompletterande geoteknisk utredning innebär att förutsättningar skapas för att begränsa negativa konsekvenser. Under dessa förutsättningar bedöms påverkan kunna hållas på en acceptabel nivå.

6.6.3.3 *Sammanfattande bedömning*

Sammantaget bedöms vattenhanteringen inom planområdet vid skyfall kunna lösas på ett tillfredsställande sätt. Planerade dagvattendammar, ytliga rinnvägar och bevarande av lågpunkter bedöms hantera ökade skyfallsvolymer utan att oacceptabla översvämningrisker uppstår.

I den sydöstra delen, där slänt mot Spångholmsbäcken medför risk för ras och skred, skapar reglering av färdig golvhöjd, krav på erosionsskydd och kompletterande geoteknisk utredning förutsättningar för att begränsa negativa konsekvenser.

Slutligen bedöms genomförandet av planförslaget inte medföra oacceptabla risker för översvämning, ras eller skred, och påverkan på området kan hållas på en acceptabel nivå under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs.

6.6.4 **Nollalternativets konsekvenser**

Nollalternativet innebär att detaljplanen för ny resort inte genomförs, och att området fortsätter att användas enligt dagens förhållanden, främst för jordbruk och öppna ytor. I detta scenario kvarstår områdets naturliga topografi och befintliga dräneringsförhållanden.

Under nollalternativet kvarstår riskerna för översvämning i lågt belägna delar av området, exempelvis i närheten av Spångholmsbäcken. Risken för översvämningar förväntas öka över tid på grund av klimatförändringar. Konsekvenserna bedöms främst påverka markanvändning och temporära habitatförhållanden. Eftersom inga byggnader eller anläggningar planeras i nollalternativet finns inga risker för skador på ny bebyggelse. Dock är risken hög för fysisk skada på den befintliga Spångholmsgården, där lågpunkter har identifierats i närheten av fasaden.

Risk kan finnas på längre sikt att översvämningarna medför temporära vattenansamlingar på delar av jordbruksmarken inom planområdet, vilket har flera konsekvenser för markens användbarhet och produktivitet. Dock bedöms andelen som påverkas vara liten.

Sammantaget bedöms nollalternativet medföra *små negativa konsekvenser*, med ökande risk i takt med klimatförändringarna.

6.6.5 **Skadeförebyggande åtgärder**

6.6.5.1 *Åtgärder som är reglerade i detaljplaneförslaget*

ö₇ - Marken får endast förses med dagvattenanläggning.

n₁ - Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig.

b₁ - Marken ska vara genomsläpplig.

m₁ - Färdigt golv ska vara 30 cm över marknivån samt ska färdigt golv inte understiger 20,4 meter över angivet nollplan för huvudbyggnad inom Spångholmsbäckens svämplan.

m₂ - Erosionsskydd ska anordnas mot slänt.

m₃ - Färdigt golv ska vara 15 cm över marknivån för huvudbyggnad som gränsar till mörkelgravens avrinningsområde.

6.6.5.2 Övriga åtgärder

En geoteknisk utredning bör genomföras för att bedöma hur slänten påverkas av återkommande stående vatten samt för att identifiera behov av eventuella kompletterande skyddsåtgärder.

Höjdsättningen inom området bör säkerställa att yttlig avrinning sker mot Spångholmsbäcken.

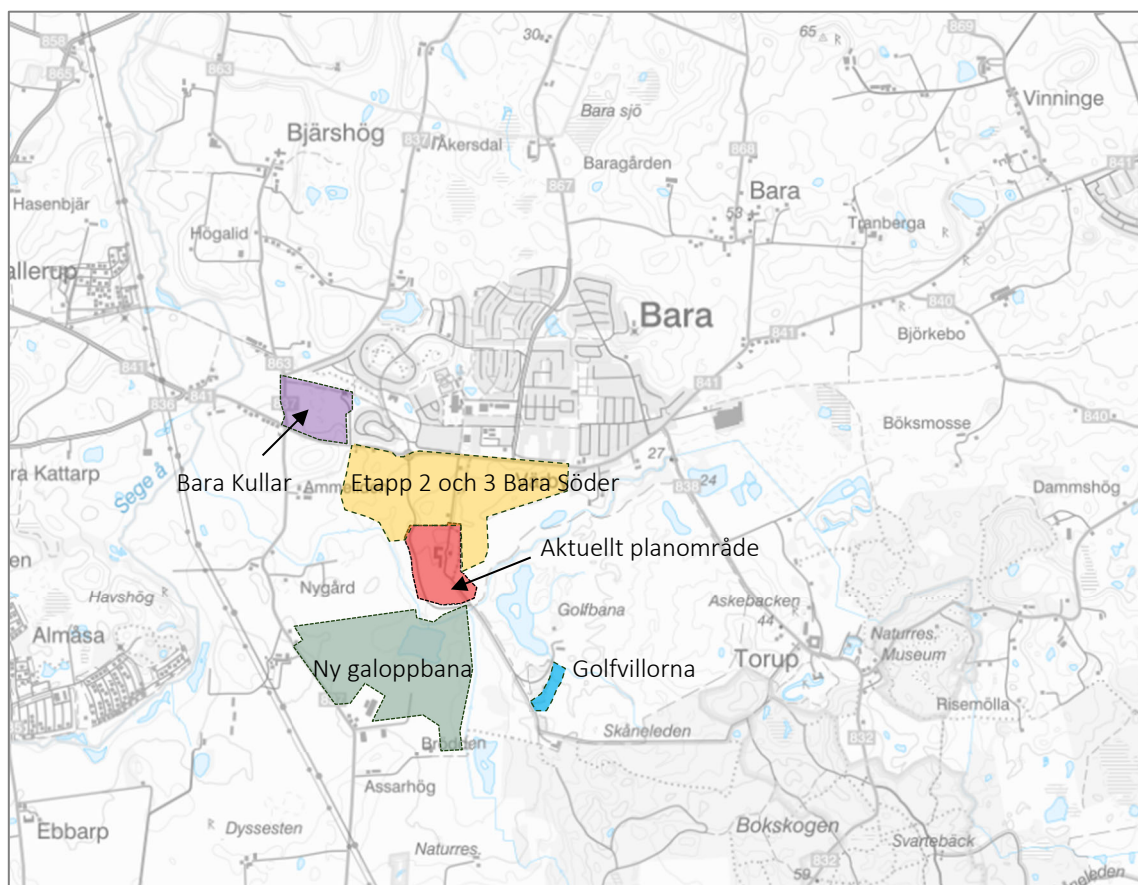
7 KUMULATIVA EFFEKTER

7.1 BEGREPPET KUMULATIVA EFFEKTER

Kumulativa effekter uppstår när flera olika effekter samverkar med varandra. Det kan handla om att olika typer av effekter från en och samma detaljplan samverkar eller att effekter från olika detaljplaner samverkar⁷.

7.2 PROJEKT SOM KAN BIDRA TILL KUMULATIVA EFFEKTER

Inom planområdets närområde finns flera projekt som i förlängningen kan medföra kumulativa effekter på ett antal olika miljöaspekter. Projekten har dock olika tidshorisonter, där etapp 2 och 3 inom planprogrammet för Bara Söder (se figur 43) bedöms ha en tidshorizont på cirka tjugo år, medan projekten Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna (se figur 43) har en tidshorizont på cirka fem år. Denna femåriga period motsvarar den tid som föreslagna byggrätter inom föreliggande detaljplan antas utnyttjas till fullo.



Figur 44. Omkringliggande projekt som kan bidra till kumulativa effekter.

Utifrån ovanstående redovisas de samlade, kumulativa effekterna i både ett kortsiktigt och ett långsiktigt perspektiv. För att skapa tydlighet och struktur har dessa effekter delats upp under två separata rubriker enligt nedan. Denna uppdelning möjliggör en mer nyanserad förståelse av hur konsekvenserna utvecklas över tid, samt hur de omedelbara effekterna skiljer sig från de som uppstår gradvis på längre sikt.

⁷ Prop. 2016/17:200, s 185

7.3 BEDÖMNING AV KUMULATIVA EFFEKTER FÖR PROJEKT INOM KORT SIKT

Projekt Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna – Tidsperiod fem år.

7.3.1 Naturmiljö

Det aktuella planförslaget för Spångholmsgården bedöms kunna genomföras utan att betydande negativa effekter på naturmiljön uppstår. Projekten Bara Kullar och Ny galoppbana bedöms kunna medföra en viss lokal påverkan på naturmiljön, framför allt genom förändringar i markanvändning och landskapsstruktur. Vad gäller Golfvillorna bedöms dessa kunna genomföras utan att naturmiljön påverkas negativt, vilket beror på att den planerade bebyggelsen inte berör något av riksintresseområdets kärnvärden, och påverkar inte på ett betydande sätt utpekade naturvärden. Den mark som tas i anspråk består i sin helhet av mark som redan idag tillhör golfbanan, och utgörs av anlagd natur.

Den kumulativa bedömningen visar att projekten tillsammans medför lokala förändringar i landskapets karaktär och ekologiska samband, men påverkan begränsas av att exploateringen huvudsakligen lokaliseras till redan påverkade områden, vilket minimerar intrång i mer orörda naturvärden.

Särskild hänsyn tas till skyddade arter, såsom fladdermöss och groddjur. Befintliga häcknings- och rastplatser, spridningsvägar samt vattensamlingar för groddjur bevaras, och planeringen syftar till att minimera störningar under känsliga perioder, exempelvis häckning och övervintring. Planbestämmelser och gröna korridorer säkerställer ekologiska kopplingar mellan olika naturmiljöer och motverkar fragmentering, vilket stärker förutsättningarna för arternas långsiktiga förekomst. Kronhjorten berörs inte.

För Spångholmsgården koncentreras ny bebyggelse till den befintliga gårdsmiljön, vilket säkerställer att den öppna landskapskaraktären, som är central för riksintresseområdet, bevaras. Den befintliga rumsliga strukturen med alléer, trädridåer och grönytor förstärks, vilket skapar ekologiska kopplingar mellan områdena och upprätthåller livsmiljöer för fladdermöss, groddjur och andra skyddade arter. Kompletterande åtgärder i grönstruktur bidrar till att landskapets storskaliga karaktär och ekologiska funktionalitet bibehålls, även när flera samtidiga projekt genomförs.

Kumulativa effekter på riksintresset för naturvård bedöms därför som små till måttliga. De planerade projekten bidrar i vissa fall till förändrad markanvändning, men projektens utformning och hänsyn till befintliga naturvärden gör påverkan på riksintresseområdet begränsad, och riksvärdena bevaras. Positiva effekter kan dessutom uppstå genom återställande av grönytor, nyplantering av träd och förbättrade livsmiljöer för skyddade arter, vilket stärker områdets biologiska mångfald. Sammantaget bedöms den kumulativa påverkan av Spångholmsgårdens detaljplan i kombination med Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna vara hanterbar och ingen risk för påtaglig skada föreligger.

7.3.2 Kulturmiljö

Stora delar av området runt om Bara omfattas av riksintresseområde för kulturmiljö. En försvagning av riksintresseområdets värdebärande delar har skett successivt sedan år 2009 i det aktuella området. Etableringen av golfbanan har inneburit att en mycket stor del av den

utpekade riksintressanta jordbruksmarken söder om Bara har tagits i anspråk till golfbana. Tillhörande infrastruktur med den allékantade Virängsvägen har försvårat läsbarheten av det för området karakteristiskt rätvinkliga vägsystemet till plattgården Spångholmen. Rivning av två statabostäder och den nedbrunna mangårdsbyggnaden har ytterligare försvagat förståelsen för och läsbarheten av Spångholmen som en värdebärande del av riksintresset. Mot denna bakgrund är det stor risk att nya projekt inom området kumulativt riskerar att ytterligare försvaga och förvanska värdebärande delar av delområde Spångholmen inom riksintresseområdet. Det innebär att projekt inom området, och i dess direkta närhet, måste ske med stor varsamhet om riksintressets värdebärande uttryck fortsättningsvis ska vara möjliga att utläsa och uppleva.

Föreliggande detaljplaneförslag för ny resort vid Spångholmsgården samt projekten Bara Kullar, Ny galoppbana samt Golfvillorna kan sammantaget medföra kumulativa effekter på riksintresseområdets uttryck, främst genom förändringar i landskapsbild, gårdsstruktur och siktlinjer. Golfvillorna är i huvudsak lokaliserade till redan påverkat område och stör inte de centrala odlingslandskapen eller de historiska plattgårdsstrukturerna i någon större utsträckning. Projektet Bara Kullar tar jordbruksmark i anspråk, men kontakten med riksintresseområdets värdebärande uttryck är idag påverkade av Malmövägen och annan infrastruktur och befintlig bebyggelse i området. Ny galoppbana introducerar nya öppna ytor och funktioner, men planeras med hänsyn till befintliga siktlinjer, öppna landskapets storskaliga karaktär och alléer, vilket begränsar påverkan på riksintressets huvuduttryck.

Föreliggande detaljplaneförslag bedöms stärka områdets kulturhistoriska värden genom restaurering och återanvändning av befintlig gårdsmiljö. Den befintliga mangårdsbyggnaden framträder fortsatt som huvudvolym, och ny bebyggelse placeras i gårdsformation längs allén, vilket säkerställer att den historiska gårdsstrukturen bevaras. Restaurangbyggnaden ges en mer framträdande roll i anslutning till gårdens centrala stråk, medan övriga tillägg ges underordnad höjd och anpassade taklutningar, vilket bibehåller hierarkin mellan huvudbyggnad och ekonomibyggnader. Återuppförandet av den norra längan i ekonomibyggnaden i modern tolkning bidrar till att synliggöra gårdens historiska organisation och funktionella samband.

De kumulativa effekterna av de fyra projekten bedöms, med hänsyn till de uttryck som definierar riksintresset, vara begränsade. Siktlinjer mellan Spångholmsgården och Värby bevaras, plattgårdarnas struktur längs alléer upprätthålls. Genom att koncentrera ny bebyggelse till redan påverkade områden och samtidigt restaurera och komplettera befintlig gårdsmiljö förstärks läsbarheten av riksintressets historiska strukturer och de rumsliga sambanden mellan gårdar, alléer och landskap bibehålls. Trädridåer och äldre träd bevaras och kompletteras med ny grönstruktur, vilket upprätthåller landskapets storskaliga karaktär och bidrar till ekologiska och visuella samband.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms de kumulativa effekterna på riksintresset för kulturmiljö Görslöv–Bara–Torup–Hyby [M116] som små. Bedömningen grundar sig på att planerna i hög grad tar hänsyn till de historiska strukturerna som definierar riksintressets karaktär, att siktlinjer och öppna landskap bibehålls, samt att restaurering och varsam nybyggnad stärker områdets kulturhistoriska värden. De negativa effekterna grundar sig på ett delvis ianspråktagande av ett öppet jordbrukslandskap.

7.3.3 Hushållning med naturresurser

De kumulativa effekterna på jordbruksmarken av föreliggande detaljplaneförslag samt projekten Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna bedöms främst påverka areal och landskapets strukturella kontinuitet. Den totala markanvändningen för projekten är relativt begränsad i förhållande till den totala jordbruksarealen i området; exempelvis utgör 11 hektar (ianspråktagen jordbruksmark i föreliggande projekt) av 11 615 hektar (andelen jordbruksmark i Svedala kommun) mindre än en promille av den totala arealen, vilket innebär att projekten endast påverkar en mycket liten del av den regionala jordbruksmarken. Trots detta innebär varje projekt en lokal permanent omvandling av jordbruksmark till bebyggelse, infrastruktur och anläggningar, vilket kan påverka den produktiva markens användning och den lokala landskapsbilden.

Det finns även en viss risk för fragmentering av jordbrukslandskapet om projekten sprids över det öppna odlingslandskapet, särskilt för projekt som Bara Kullar och den nya galoppbanan som kräver större sammanhängande ytor. Genom detaljplanen för resorten vid Spångholmsgården och planeringen för Golfvillorna säkerställs dock att ny bebyggelse koncentreras till redan påverkade områden eller tidigare störd mark. Detta begränsar fragmenteringen och bidrar till att bevara stora sammanhängande fält i området.

Vidare utgör jordbruksmarken en viktig del av landskapets historiska struktur och riksintresseområdet för kulturmiljö Görslöv–Bara–Torup–Hyby. Fragmentering och omvandling kan därför påverka upplevelsen av plattgårdar, alléer, raka vägar och öppna åkermarker. Projekten bedöms dock, genom koncentration av ny bebyggelse till befintliga gårdsmiljöer samt beaktande av siktlinjer, i stor utsträckning bevara de karakteristiska strukturerna i landskapet.

Sammantaget bedöms de kumulativa effekterna på jordbruksmarken vara lokala och begränsade. Den totala påverkan på regionens jordbruksproduktion är marginell, och eventuella negativa effekter på landskapskaraktär och kulturhistoriska samband bedöms som begränsade.

7.3.4 Rekreation och friluftsliv

Sammantaget bedöms projekten sammantaget kan ge positiva effekter för rekreation och friluftsliv, samtidigt som hänsyn tas till de nationella riksintressena för friluftsliv (riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. MB samt riksintresset för rekreation och friluftsliv enligt 3 kap. MB). Projektens lokalisering och utformning bedöms i stor utsträckning kunna genomföras utan att påverka de centrala friluftsvärdena negativt. Särskilt värdefulla siktlinjer, landskapsrum och tillgängliga stråk bevaras, vilket säkerställer att områdets kultur- och naturmiljöer fortsatt till stora delar är tillgängliga och upplevbara för allmänheten.

Bara Kullar skapar nya möjligheter för rekreation i det öppna landskapet, medan den nya galoppbanan tillför variation och nya upplevelser utan att begränsa befintliga rutter. Golfvillorna bidrar med utökade sociala och sportrelaterade aktiviteter och ökad tillgång till friluftsytor, samtidigt som landskapskaraktären bevaras. Den nya resorten vid Spångholmsgården gör den historiska gårdsmiljön tillgänglig för fler besökare och förstärker områdets rekreationsvärden, samtidigt som viktiga siktlinjer, landskapsrum och kulturhistoriska värden bevaras.

Sammantaget bedöms de kumulativa effekterna av projekten på rekreation och friluftsliv vara övervägande positiva. Projekten bidrar till att stärka områdets attraktionskraft, skapa fler möjligheter för utomhusaktiviteter och tillgängliggöra landskapet, samtidigt som både riksintressena för rörligt friluftsliv och rekreation samt kultur- och naturvärden bevaras.

7.3.5 Sammanfattande bedömning

De kumulativa effekterna inom en femårsperiod av detaljplaneförslaget tillsammans med projekten Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna bedöms som små och möjliga att hantera. På naturmiljön är påverkan lokal och begränsad, med hänsyn till skyddade arter och bevarad ekologisk struktur. Kulturmiljön och riksintresset för Görslöv–Bara–Torup–Hyby [M116] stärks genom restaurering och varsam nybyggnad, medan jordbruksmarkens omvandling är marginell och påverkan av lokal karaktär.

Projektet Ny galoppbana introducerar nya öppna ytor och funktioner, men har utformats med hänsyn till befintliga siktlinjer, öppna landskapets storskaliga karaktär och alléer, vilket begränsar påverkan på områdets kulturmiljövärden och riksintresset. Vidare bidrar samtliga av projekten positivt till rekreation och friluftsliv.

7.4 BEDÖMNING AV KUMULATIVA EFFEKTER FÖR PROJEKT INOM LÅNG SIKT

Projekt Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna samt etapp 2 och 3 inom planprogrammet för Bara Söder – Tidsperiod tjugo år.

7.4.1 Kulturmiljö

Som tidigare har nämnts, omfattas stora delar av området kring Bara av riksintresse för kulturmiljö, vars värdebärande delar successivt har försvagats flera år tillbaka. Etableringen av golfbanan har tagit omfattande jordbruksmark i anspråk, samtidigt som tillhörande infrastruktur, såsom den allékantade Virängsvägen, har försämrat läsbarheten av det rätvinkliga vägsystemet kopplat till Spångholmen och Spångholmsgården. Rivning av statabostäder och förlusten av mangårdsbyggnaden har ytterligare minskat förståelsen för platsens historiska sammanhang. Mot denna bakgrund finns en betydande risk att nya projekt kumulativt förstärker denna negativa utveckling och ytterligare försvagar riksintressets värden. Det ställer höga krav på varsamhet i kommande exploateringar för att säkerställa att de kulturhistoriska uttrycken fortsatt kan avläsas och upplevas.

Projekten etapp 2 och 3 inom Bara Söder, tillsammans med Golfvillorna, en ny resort vid Spångholmsgården, Bara Kullar och Ny galoppbana, innebär sammantaget en successiv och omfattande omvandling av landskapet kring Bara. Sett i ett tjugooårs perspektiv leder detta till kumulativa effekter där landskapets karaktär gradvis förändras från ett agrart präglat område till ett mer urbaniserat landskap med inslag av rekreation, bostäder och kommersiella verksamheter. Detta medför en risk att riksintressets bärande värden, såsom det öppna jordbrukslandskapets kontinuitet, historiska samband och storskalighet, försvagas. Samtidigt finns möjligheter att genom medveten gestaltning och anpassning till historiska strukturer integrera ny bebyggelse på ett sätt som i stället stärker dessa värden, förutsatt att planeringen utgår från kulturmiljöns grundläggande kvaliteter.

I projekten bedöms det finnas en tydlig ambition om att anpassa utformningen till landskapets övergripande struktur. Exploateringen har i stor utsträckning lokaliserats i anslutning till befintliga miljöer eller i randzoner, vilket bidrar till att bevara större sammanhängande delar av det öppna odlingslandskapet. Även hänsyn till topografi och historiska ägo gränser har tagits, vilket gör att landskapets rumsliga struktur och läsbarhet delvis kan upprätthållas.

Utbyggnaden söder om Bara (etapp 2 och 3 i planprogrammet Bara Söder) innebär dock att jordbruksmark kopplad till Spångholmen och Torup tas i anspråk, vilket påverkar landskapsbilden och vyerna mot godslandskapet. Även om viktiga siktlinjer i viss mån bevaras, försvagas delvis sambandet mellan åkermarken och Spångholmsgården. Bebyggelsen har koncentrerats söder om Malmövägen och placerats med hänsyn till kulturmiljön, vilket minskar påverkan, bland annat genom lokalisering i de naturliga sänkorna.

När det gäller den nya galoppbanan finns det även här en risk att anläggningens storskalighet förändrar landskapets karaktär. Samtidigt har utformningen anpassats till landskapets struktur genom låg och utspridd bebyggelse, hänsyn till vegetationsstråk samt en gestaltning som anknyter till gårdsmiljöer, vilket begränsar påverkan. Vidare är anläggningen ett ruralt inslag där verksamheten är förenlig med landskapets karaktär, vilket kan ses som en positiv utveckling av landsbygden.

Sammantaget bedöms de kumulativa effekterna på kulturmiljön som måttligt negativa i ett tjugooårsperspektiv, där utbyggnaden inom etapp 2 och 3 i planprogrammet står för den största negativa påverkan. Möjligheter finns dock att i samband med detaljplanläggning begränsa de negativa effekterna genom vidare bearbetningar av utformningen. Vidare finns inslag i samtliga projekt som bidrar till att stärka och integrera kulturmiljövärdena i planeringen.

7.4.2 Hushållning med naturresurser

En del av de projekt som avses genomföras i bara tätort tar jordbruksmark i anspråk. Totalt bedöms cirka 100 till 110 hektar tas i anspråk av projekten. Då Svedala kommun består av 11 615 ha åkermark (Jordbruksverket 2022) är det cirka 0,9 % av kommunens jordbruksmark som tas i anspråk. Då den ianspråktagna andelen som tas i anspråk är liten, bedöms inga negativa kumulativa effekter uppstå på hushållning med naturresurser (jordbruksmark) ur ett lokalt perspektiv.

7.4.3 Sammanfattande bedömning

De kumulativa effekterna inom en tjugooårsperiod av detaljplaneförslaget tillsammans med projekten Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna samt etapp 2 och 3 inom planprogrammet för Bara Söder begränsas till påverkan på kulturmiljön. Då den ianspråktagna andelen jordbruksmark som tas i anspråk bedöms som liten bedöms inga negativa kumulativa effekter uppstå på hushållning med naturresurser (jordbruksmark) ur ett lokalt perspektiv.

Sammantaget bedöms projekten kumulativt bidra till *måttligt negativa konsekvenser*. Drivande för de negativa kumulativa effekterna inom ett tjugooårsperspektiv är etapp 2 och 3 i planprogrammet för Bara Söder. Vidare bearbetningar av utbyggnadens utformning i kommande detaljplaner krävs för att begränsa de negativa effekterna.

Vidare finns inslag i samtliga projekt som bidrar till att stärka och integrera kulturmiljövärden i planeringen, vilket är i linje med Riksantikvarieämbetets rapport *Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken* (Riksantikvarieämbetet 2014). I rapporten anges att det är viktigt att kulturmiljöfrågan integreras i den fysiska planeringen om kulturvärden berörs. Diskussionerna ska då inte handla om att undvika intrång och skydda området från förändring, då anses inte kulturmiljövärdena vara integrerad i projektet. Att integrera kulturhistoriska värden i ett projekt handlar om att lyfta fram kulturmiljöns behov och potential i relationen mellan den specifika platsen och det aktuella projektet.

8 MILJÖMÅL

Riksdagen har beslutat att det övergripande målet för Sveriges miljöpolitik är att till nästa generation lämna över ett samhälle där landets stora miljöproblem är lösta. För att uppnå detta har 16 miljö kvalitetsmål antagits⁸. Enligt miljöbalken ska en MKB innehålla en beskrivning av hur relevanta miljö kvalitetsmål och annan miljö hänsyn beaktas i planen.

Målen beskriver den miljömässiga dimensionen av politiken för hållbar utveckling och anger det tillstånd i miljön som det samlade miljö arbetet ska leda till senast år 2025 (år 2050 för klimatmålet). Några av de nationella och lokala miljö målen berörs av detaljplanen. Nedan beskrivs huruvida planprogrammet medverkar eller motverkar till att uppnå miljö målen.

En detaljplan för ett resort vid Spångholmsgården i Bara kan påverka flera av Sveriges nationella miljö mål. Bedömningen nedan fokuserar på de mål som bedöms vara mest relevanta utifrån markanvändning, naturmiljö, klimat och vatten.

Ett rikt odlingslandskap

Miljö målet syftar till att säkerställa att jordbruksmarkens produktionsförmåga samt odlingslandskapets biologiska och kulturhistoriska värden bevaras. Den mark som tas i anspråk inom ramen för detaljplanen utgör en begränsad areal och bedöms inte påverka odlingslandskapets övergripande struktur eller funktion i området. Mot denna bakgrund bedöms detaljplanen inte försvåra möjligheterna att uppnå miljö målet på lokal eller regional nivå.

Levande sjöar och vattendrag

Beräkningarna visar att en exploatering utan rening skulle leda till ökade halter av bland annat fosfor, koppar, zink och olja i dagvattnet. Med den västra dagvattendammens rening minskas dock föroreningsmängderna till nivåer som inte överstiger dagens, vilket bidrar till att bevara vattenkvaliteten i Spångholmsbäcken. Förutsatt att dammen utformas enligt rekommendationerna och att avståndet mellan in- och utlopp maximeras bedöms planförslaget inte försämra bäckens möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna. Den östra dammen behöver inte ha reningsfunktion, och dikningsföretaget påverkas inte eftersom utflödet till Spångholmsbäcken är reglerat. På detta sätt stödjer planförslaget miljö målet Levande sjöar och vattendrag, genom att säkerställa att vattenkvaliteten inte försämras och att ekosystemens funktioner i vattendraget bevaras.

Ett rikt växt- och djurliv

Detaljplanen bedöms medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön, där riksintressets geologiska och ekologiska värden i huvudsak kvarstår. Naturvärdesobjekt, biotopskyddade miljöer och skyddsvärda träd bevaras, och påverkan under byggskedet kan begränsas genom skyddsåtgärder. Påverkan på fladdermöss, groddjur och fåglar bedöms som begränsad och exploateringen bedöms inte strida mot Artskyddsförordningen eller påverka områdets ekologiska funktion långsiktigt.

Sammantaget bedöms planförslaget inte motverka miljö målet *Ett rikt växt- och djurliv*, då biologisk mångfald och livsmiljöer i området i huvudsak kan bevaras.

⁸ Miljö målsportalen, <http://miljomal.nu/>

God bebyggd miljö

Miljömålet innebär att bebyggda miljöer ska utvecklas på ett hållbart sätt, med goda livsmiljöer och med hänsyn till natur- och kulturvärden. En utveckling av området till en resort kan bidra till att stärka besöksnäringen och rekreativsmöjligheterna samt skapa nya förutsättningar för friluftsliv och turism i området. Samtidigt innebär ny bebyggelse en viss förändring av landskapsbilden och kan påverka upplevelsen av det öppna landskapet.

I nuläget används inte Spångholmsgården och byggnaderna är i ett förfallet skick samtidigt som området håller på att växa igen. På flera platser har byggnaden utsatts för klotter och vandalisering. Områdets perifera läge och övergivna karaktär har också bidragit till att platsen blivit en samlingspunkt för ungdomar och viss kriminalitet, vilket upplevs som otryggt för allmänheten. Sedan 2023 har kommuner i Sverige ett lagstadgat ansvar att arbeta brottsförebyggande och med trygghetskapande åtgärder inom samhällsbyggnadsprocessen. Att utveckla Spångholmsgården till en resort och rusta upp omgivningen kan därför ses som en åtgärd som bidrar till ökad trygghet och ett mer aktivt nyttjande av platsen.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget kunna bidra positivt till miljömålet genom att skapa en mer attraktiv, trygg och aktivt använd miljö samtidigt som nya möjligheter för rekreation och turism utvecklas.

9 SAMLAD BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

9.1 DETALJPLANEFÖRSLAGETS MILJÖKONSEKVENSER

Påverkan, effekt och konsekvens har för ett antal aspekter har bedömts i föreliggande miljökonsekvensbeskrivning. De två alternativ som har bedömts, och jämförts med varandra utgörs av detaljplaneförslaget samt nollalternativet. Bedömningen av konsekvenserna har utgått från att maximal byggrätt utnyttjas till fullo. Nedanstående tabell 7 sammanfattar de konsekvenser som bedöms uppstå av föreslagen detaljplan samt nollalternativet.

Tabell 7. Sammanfattning av bedömda konsekvenser för detaljplaneförslaget och nollalternativet.

Aspekt	Detaljplaneförslaget	Nollalternativet
Naturmiljö	Små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Rekreation och friluftsliv	Små till måttliga positiva konsekvenser	Obetydliga till små negativa konsekvenser
Hushållning med naturresurser (Jordbruksmark)	Obetydliga till små negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser
Kulturmiljö	Obetydliga till små negativa konsekvenser	Små till måttliga negativa konsekvenser
Vatten och vattenkvalité	Inga negativa konsekvenser	Små negativa konsekvenser
Klimatanpassning	Inga negativa konsekvenser	Små negativa konsekvenser

Sammanfattningsvis framstår detaljplaneförslaget som det mest fördelaktiga alternativet. Trots vissa små negativa konsekvenser för naturmiljö, jordbruksmark och kulturmiljö, vägs dessa upp av positiva effekter för rekreation och friluftsliv samt av att förslaget inte medför negativa konsekvenser för vattenkvalitet eller klimatanpassning. Nollalternativet innebär visserligen färre direkta ingrepp i natur och mark, men leder samtidigt till negativa konsekvenser inom flera områden, särskilt för rekreation, kulturmiljö, vattenkvalitet och klimatanpassning. Sammantaget talar detta för att detaljplaneförslaget ger en mer balanserad och långsiktigt hållbar utveckling.

På kort sikt (cirka fem år) bedöms de kumulativa effekterna av detaljplanen tillsammans med projekten Bara Kullar, Ny galoppbana och Golfvillorna som små och möjliga att hantera. Påverkan på naturmiljön är begränsad och lokal, med hänsyn tagen till skyddade arter och ekologiska samband. Kulturmiljön stärks genom restaurering och varsam ny bebyggelse, och även om viss jordbruksmark tas i anspråk är omfattningen liten. Projekten bidrar dessutom positivt till rekreation och friluftsliv.

På längre sikt (cirka tjugo år), när även etapp 2 och 3 inom Bara Söder genomförs, ökar de kumulativa effekterna, framför allt på kulturmiljön. Påverkan på jordbruksmark och naturresurser bedöms fortfarande vara begränsad ur ett lokalt perspektiv. De totala konsekvenserna bedöms som måttligt negativa, där etapp 2 och 3 i planprogrammet för Bara

söder är den främsta orsaken. För att minska dessa effekter krävs fortsatt noggrann utformning i kommande detaljplaner.

Samtidigt innehåller alla projekt inslag som aktivt integrerar och lyfter fram kulturmiljövärden. Detta ligger i linje med Riksantikvarieämbetets synsätt om att kulturmiljö bör vara en del av utvecklingen, där dess kvaliteter tas tillvara och utvecklas i samspel med ny bebyggelse, snarare än att enbart skyddas från förändring.

9.2 ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER

Miljöbalkens kapitel 2 behandlar de så kallade allmänna hänsynsreglerna. Reglerna innebär bland annat att den ansvarige måste ha kunskap om verksamheten eller åtgärden, att man ska vidta skadeförebyggande åtgärder och att verksamheten eller åtgärden också ska lokaliseras till en lämplig plats, hushålla med råvaror samt använda bästa produkt och teknik.

Kommunen har via planeringsprocessen med översiktsplan och detaljplan med miljöbedömning utrett alternativa lokaliseringar. Ytterligare krav på kvalitetssäkring, miljöhänsyn och säkerhet under byggtiden behöver ställas under bygglovsprövningen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med de allmänna hänsynsreglerna.

9.3 RIKSINTRESSEOMRÅDEN

Planområdet berör flera riksintressen enligt miljöbalken, men detaljplanen har utformats med hänsyn till dessa värden. För riksintresset för kulturmiljövård (Görslöv–Bara–Torup–Hyby) bedöms påverkan som liten, då projektet genom restaurering av gårdsmiljön, bevarande av den historiska strukturen och anpassad ny bebyggelse snarare kan bidra till att stärka och synliggöra kulturmiljövärdena.

Även för riksintresset för naturvård (Backlandskapet sydväst om Romeleåsen) bedöms påverkan vara begränsad. De geologiska och ekologiska värdena kvarstår, och exploateringen har anpassats till landskapets skala, topografi och befintliga strukturer, vilket medför små konsekvenser.

Den del av planområdet som omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv bedöms påverkas i liten omfattning. Genom en genomtänkt utformning och landskapsgestaltning kan negativa effekter begränsas, samtidigt som nya rekreativa möjligheter skapas. Även närliggande riksintresse för friluftsliv (Torup) bedöms endast påverkas marginellt och indirekt, utan att dess kärnvärden försämras.

Vidare ligger Svedala kommun inom MSA-ytan för Malmö Airport, där höga objekt kan påverka flygprocedurer och flygtekniska system. Objekt över 20 meter kräver remiss till flygplatsoperatör och LFV. Detaljplaneförslaget medger inga byggnader över 20 meter och bedöms därför inte påverka riksintresseområdet.

Sammantaget bedöms detaljplanen kunna genomföras utan påtaglig skada på något av de berörda riksintressena, och deras värden bedöms i huvudsak kunna bevaras eller i vissa fall stärkas.

9.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning.

9.4.1 Luft

Det aktuella området är öppet och välventilerat. Andelen trafik som ökar på grund av exploateringen bedöms inte vara så omfattande för att MKN för luft ska påverkas. Ingen risk bedöms föreligga för att detaljplanen ska medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas.

9.4.2 Omgivningsbuller

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Svedala kommun har cirka 20 000 invånare och miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

9.4.3 Vattenförekomster

Recipient för planområdet är Spångholmsbäcken, som i sin tur leder ut till Segeå, se figur 37. Spångholmsbäcken omfattas av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Enligt VISS har bäcken idag en otillfredsställande ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Dess tillkomst/härkomst bedöms vara naturlig.

Utförda beräkningar av föroreningar i dagvatten (Tyréns 2026) visar att en exploatering utan rening skulle öka halterna av bland annat fosfor, koppar, zink och olja. Med den västra dagvattendammens rening reduceras dock föroreningsmängderna till nivåer som inte överstiger dagens. Förutsatt att anläggningen utformas enligt rekommendationerna och att avståndet mellan in- och utlopp maximeras bedöms planförslaget därför inte försämra recipientens möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

9.5 NATIONELLA MILJÖMÅL

Detaljplaneförslaget bedöms ha begränsad påverkan på flera relevanta miljö mål. Odlingslandskapet påverkas endast marginellt då liten areal tas i anspråk. Vattenkvaliteten i Spångholmsbäcken bedöms kunna bibehållas genom dagvattenhantering, vilket stödjer målet om levande sjöar och vattendrag. Naturmiljön påverkas i liten omfattning, där biologisk mångfald och livsmiljöer i huvudsak bevaras, vilket innebär att målet om ett rikt växt- och djurliv inte motverkas.

Samtidigt bedöms planförslaget bidra positivt till målet om en god bebyggd miljö genom att området rustas upp, tryggheten ökar och nya möjligheter för rekreation och turism skapas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med aktuella miljö mål.

10 SAKPRÖVNINGAR

10.1 STRANDSKYDD

10.1.1 Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan för Svedala kommun (Svedala 2018) ska strandskyddade sjöar och vattendrag undantas från exploatering när det saknas särskilda skäl och när allmänhetens tillgänglighet till strandområdet påtagligt försvåras. För Bara anges särskilt att det är av stor vikt att säkerställa god tillgänglighet till de områden som omfattas av riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv, samt av strandskydd. I samband med tätortsutveckling framhålls även att strandskyddets avgränsning kan behöva justeras i syfte att möjliggöra en mer ändamålsenlig utformning.

I samrådsversion av förslag till ny översiktsplan för kommunen anges att strandskyddade sjöar och vattendrag ska skyddas från exploatering om det saknas särskilda skäl och om allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas negativt.

10.1.2 Strandskyddets syfte

Strandskyddets syfte är att långsiktigt,

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

10.1.3 Nuläge

Marken där strandskyddet föreslås upphävas utgörs idag huvudsakligen av odlad mark som inte får beträdas och alltså inte är allemansrättsligt tillgänglig⁹. Odlingsmarken bedöms inte heller ha några särskilda naturvärden med koppling till strandmiljön.

I anslutning till Spångholmsallén finns träd som omfattas av generellt biotopskydd och som har värde för bland annat fladdermöss. I allén går också Skåneleden, som säkerställer allmänhetens möjlighet att röra sig genom jordbrukslandskapet.

Väster om Spångholmsallén går Virängsvägen mellan området och stranden. Vägen är enskild men tillgänglig för allmän trafik. Gång- och cykelbana saknas, och vägen är relativt smal vilket bedöms medföra att dess användning för gående och cyklister är begränsad, vilket också stärks av att marken på båda sidor av vägen är odlingsmark som är otillgänglig för allmänheten samt av diken på båda sidorna som utgör fysiska barriärer för passage över vägen.

10.1.4 Förslag om upphävande av strandskyddet

Inom det område där strandskyddet föreslås upphävas planeras anläggningar i form av infartsväg, parkeringsytor samt anordningar för dagvattenhantering, lokaliserade till delar som idag utgörs av odlingsmark. På den östra sidan föreslås anläggande av en dagvattendamm. Dagvattenanläggningarna avses utformas med hänsyn till ekologiska värden och så att de kan bidra till ökad biologisk mångfald.

⁹ <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/allemansratten/sa-gor-vi-allemansratt/odlad-mark-och-hagar/>

Vid Spångholmsallén ska befintliga träd bevaras och vid behov kompletteras i syfte att återskapa de delar av allén som idag är fragmenterade. Skåneleden föreslås fortsatt gå genom allén. Inga större förändringar planeras inom detta område, men viss upprustning och löpande skötsel kan bli aktuell.

10.1.5 Ställningstagande

Spångholmsgården är utpekad som en värdebärande del i riksintresset för kulturmiljö Görslöv - Bara - Torup - Hyby [M116]. En förutsättning för att Spångholmsgården långsiktigt ska kunna bevaras som en värdebärande del i riksintresset är att hitta en ny användning för gården.

Förslaget att utveckla området till en resort bedöms vara ett lämpligt sätt att utveckla området och samtidigt ta tillvara byggnadernas och miljöernas befintliga natur- och kulturvärden och tillgängliggöra kulturmiljön för fler besökare.

Dagvattenhantering och fungerande trafik är förutsättningar för att ordna en fungerande verksamhet som uppfyller dagens krav på infrastruktur samt rening och fördröjning av dagvatten. Motivet till att placera infart och parkeringar i söder är dels att undvika påverkan på naturvärdena i allén, dels att bevara det öppna landskapet så orört som möjligt i väster, norr och öster där det bedöms att vikten av att bevara öppet landskap och siktlinjer i förhållande till kulturmiljön är viktigare. Av samma anledning har dagvattenhantering föreslagits i södra delarna av planområdet, vilket också är den bästa placeringen utifrån terrängen och befintliga avrinningsområden.

Förslaget innebär att området blir mer tillgängligt för allmänheten, eftersom resorten blir en publik verksamhet som riktar sig till besökare. Ytorna inom kvartersmarken kommer ha mindre avhållande effekt än odlad åkermark och Skåneleden kommer fortsatt kunna gå genom allén vilket säkerställs med planbestämmelse.

De naturvärden som idag finns vid Spångholmsallén kommer bevaras och skyddas med planbestämmelser. De kan även utvecklas genom att nya träd planteras i allén där det idag finns luckor och kompletteras med nya livsmiljöer i anslutning till dagvattendammarna, vilket kan öka förutsättningarna för biologisk mångfald.

Strandskyddet föreslås upphävas med stöd av särskilt skäl nr 5, *Angeläget allmänt intresse*, då bevarande och utveckling av Spångholmsgården bedöms avgörande för att bevara områdets riksintressanta kulturmiljö. Även särskilt skäl nr 1, *Redan ianspråktaget område* bedöms stödja ett upphävande då jordbruksmarken öster och väster om allén är ianspråktaga på ett sätt som innebär att de i dagsläget inte är allemansrättsligt tillgängliga. Att nyttja områdena för dagvattenhantering, tillfartsväg och parkering bedöms inte påverka möjligheten att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet, utan förbättra allmänhetens möjligheter att röra sig inom planområdet. Tillgängligheten till områden för friluftsliv och rörligt friluftsliv bedöms inte heller påverkas negativt.

Upphävandet bedöms inte heller påverka möjligheterna att långsiktigt bevara goda livsmiljöer för djur- och växtlivet, eftersom de naturvärden som finns inom planområdet inte är kopplade till stranden och kommer bevaras vid planens genomförande. Dessutom kan dagvattendammarna utformas så att nya livsmiljöer tillskapas som kan främja biologisk mångfald.

10.2 DAGVATTEN

Anläggande av dagvattenanläggningar, såsom dagvattendammar, diken och fördröjningsmagasin, klassas normalt som miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. miljöbalken, då de medför utsläpp av vatten som kan påverka miljön. Sådana åtgärder är därför i regel anmälningspliktiga (C-verksamhet) enligt miljöprövningsförordningen. För den aktuella detaljplanen kan denna anmälningsplikt komma att aktualiseras.

10.3 FÖRORENAD MARK

Om en förorening upptäcks inom planområdet eller i anslutning till planerade åtgärder, föreligger en lagstadgad skyldighet att omedelbart underrätta tillsynsmyndigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

11 UPPFÖLJNING

Uppföljningen av miljökonsekvenserna för detaljplanen för resort vid Spångholmsgården i Bara syftar till att säkerställa att identifierade miljöeffekter överensstämmer med de bedömningar som gjorts i MKB:n samt att föreslagna skyddsåtgärder får avsedd effekt. Uppföljningen ska också möjliggöra tidig upptäckt av oförutsedda negativa konsekvenser så att korrigerande åtgärder kan vidtas.

Exploatören ansvarar för att genomföra uppföljningen i samråd med kommunen och berörda tillsynsmyndigheter. Resultat från uppföljningen ska redovisas löpande och sammanställas i återkommande rapporter. En strukturerad och kontinuerlig uppföljning är avgörande för att säkerställa att detaljplanen genomförs på ett miljömässigt hållbart sätt. Genom tydliga indikatorer, ansvarsfördelning och återkoppling skapas goda förutsättningar för att minimera negativ miljöpåverkan och stärka områdets värden över tid. Följande uppföljningsområden har identifierats:

- *Naturmiljö* - Uppföljning bör ske av påverkan på skyddade arter och ekologiska samband. Detta kan inkludera inventeringar före, under och efter genomförandet samt kontroll av att skyddsåtgärder, såsom bevarande av vegetation och hänsynszoner, efterlevs.
- *Kulturmiljö* - Kontroll bör genomföras av att restaureringsåtgärder och ny bebyggelse genomförs i enlighet med gestaltungsprinciper och att kulturhistoriska värden bevaras och stärks.
- *Vatten och vattenkvalitet* - Dagvattenhantering och eventuell påverkan på yt- och grundvatten bör följas upp genom provtagning och kontroll av anläggningar. Funktion hos dagvattenlösningar ska säkerställas över tid.

12 UPPFYLLELSE AV SAKKUNSKAP

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram med den sakkunskap som krävs i fråga om projektets särskilda förutsättningar och förväntade miljöeffekter.

Ansvarig för miljökonsekvensbeskrivningen har varit *Jessica Andersson*, planeringsarkitekt och specialist på MKB och miljöbedömningar. Hon har arbetat med miljö- och hållbarhetsfrågor kring samhällsbyggnadsplanering i över tjugofem år. Jessica har lång erfarenhet av att upprätta olika konsekvensbeskrivningar enligt SMB-direktivet (direktiv 2001/42/EG) och MKB-direktivet, direktivet (2011/92/EU).

13 REFERENSER

Länsstyrelsen i Hallands län. 2022. Jordbruksmarken i planeringen – En vägledning från länsstyrelsen om jordbruksmarken i samhällsplaneringen. Meddelande 2022:13.

Länsstyrelsen i Skåne län. 2001. Skånes värdefulla jordbruksmark – tätortsexpansion och utbyggnad av infrastruktur på högt klassad åkermark.

Länsstyrelsen i Skåne län. 2015. Markhushållning i planeringen Jordbruksmarken i Skåne (2015:27).

Malmö muséer. Kulturmiljösektionen. 2017. Kulturmiljöprogram för Bara tätort.

Naturvårdsverket. 2000. Registerblad Backlandskapet söder om Romeleåsen.

Naturvårdsverket. 2005. Allmänt råd SNV NFS 2005:17.

Naturvårdsverket. 2014. Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) - Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning. Svensk standard SS 199000:2014. Samt SIS, 2014: Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) - Komplement till SS 199000. Teknisk Rapport. SIS-TR 199001:2014.

Riksantikvarieämbetet. 2014. Kulturmiljöns riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Handbok.

Riksantikvarieämbetet. 2024. Aktualitetsprövning och omprövning av område av riksintresse för kulturmiljövården, Görslöv- Bara-Torup-Hyby (M116), Staffanstorps och Svedalas kommuner, Skåne län

Svedala kommun. 2020. Översiktsplan 2018.

Svedala kommun. Uttag våren 2025. Detaljplaner.

Svedala kommun. 2023. Analys av jordbruksmarkens brukningsvärde.

www.viss.lansstyrelsen.se

<https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

<https://app.raa.se/open/fornsok/>

<https://www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor>