



SVEDALA KOMMUN

2019-09-05 rev. 2024-03-26  
Dnr: 2019-000480

## PLAN PM

Detaljplan för del av fastighet Värby 61:528 m.fl. "Bara Söder Hotell mm" i Bara, Svedala kommun

---



Planområde

### SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med planen är att möjliggöra att bygga hotell med konferensanläggning och spa vid Spångholmsgården.

Syftet är också att säkerställa kulturmiljövärdet för Spångholmens ekonomibyggnad och befintlig allé med skydds- och eller bevarandebestämmelser.

Till hotellet anläggs en ny tillfartsväg som ansluts till The National Golf & resorts infart. The Nationals infart ändras från enskild väg till kommunal gata med kommunalt huvudmannaskap, då den blir en del av infarten till bostäder, hotell och galopp utöver golfbanan. En ny korsningspunkt/cirkulationsplats anläggs i vägens södra del mot föreslagen galoppänläggning.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

### Plandata

Planområdet ligger söder om Malmövägen utmed Spångholmsvägen i Bara. Planområdet omfattar fastighet Värby 61:528 och 61:406.

Områdets area är ca 20 ha.

Marken ägs av Värby Fastighets AB (Värby 61:528) och The National Golf & Resort AB (Värby 61:406).

### Planområdet

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

Planområdet utgörs av befintliga byggnader med tillhörande tomter och odlingsmark av klass 8 enligt Länsstyrelsens jord- och skogsklassificering. Jordbruksmarkens bedöms ha höga till mycket höga brukningsvärde enligt kommunens översiktliga analys utifrån jordbruksblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde.

### Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, M:K 116, Görslöv-Bara-Torup-Hyby, enligt MB 3 kap 6§. Riksintresset utgörs av ett "kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet i övergångsbygden mellan slätten och Romelåsen kring Segeå, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet samt har präglats av storgodsens förvaltning. Tejarp, under Hyby och Tranberga och Spångholmen under Torup är exempel på plattgårdar inom riksintresseområdet. Plattgården Spångholmen föreslås vara uttryck för riksintresset i framtaget underlag till riksintresseöversyn för M:K 116, Görslöv-Bara-Torup-Hyby.

Planområdet omfattas även av riksintresse för naturvård N87, Backlandskapet sydväst om Romelåsen, enligt MB 3 kap 6§. Det är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödstopografi i landet. Backlandskapet är beläget över den så kallade Alnarpsänkan, en förkastningsdal i berggrunden, orienterad i nordväst-sydostlig riktning. Förkastningsdalen uppvisar avlagringar med en komplex kvartär stratigrafi från bland annat äldre istider. Kärnområdet för riksintresse för naturvård ligger i rika lövskogsbiotoper, ängs- och betesmarker eller sjöar. Torup är

ett viktigt kärnområde. Aktuellt riksintresses värdekärnor i form av exempelvis naturbetesmarker, större våtmarker, fuktängar och större sjöar ligger dock inte inom planområdet.

Planområdet berör i öster riksintresse för rörligt friluftsliv, Sjö- och åslandskapet kring Romelåsen i Skåne, enligt MB 4 kap 2§. Skåneleden går utmed Spångholmsvägen och sedan österut mot Torups slott. 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.

Sjö- och åslandskapet vid Romelåsen ligger i en tätbefolkad del av Skåne. Området erbjuder goda möjligheter till vandring, cykling, golf, ridning och annan rekreation. Skåneleden löper förbi planområdet mellan Torup och Spångholmen och sedan vidare mot Bökeberg. Utöver Skåneleden finns ett stort antal andra vandringsleder/stigar i området.

#### Biotoper och rödlistade arter

Inom planområdet finns objekt som omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap 11 §. Allén som utgörs av lindar i norr och kastanjer i söder, är en viktig biotop. Märgelgraven vid Spångholmsgården omfattas inte av skyddet, eftersom den inte håller vatten större delar av året.

En inventering av rödlistade arter samt arter enligt artskyddsförordningen har genomförts av Ekoll AB 2023. Den samlade bedömningen är att inventeringsområdet mestadels hyser områden med lågt naturvärde i form av konventionellt odlad jordbruksmark, men området har ett antal värdekärnor för biologisk mångfald. De mest värdefulla miljöerna för biologisk mångfald utgörs av trädmiljöerna omkring Spångholmsgården, områdets skyddsvärda träd och småvatten samt Spångholmsbäcken. Allén samt träden vid Spångholmsgården har ett påtagligt naturvärde (klass 3). Spångholmsbäcken, äldre trädgårdar vid allén och småvatten har ett visst naturvärde (klass 4). Sju naturvårdsarter har inventerats vid allén och Spångholmsgården såsom kyrkogårdslav, ask, naverlön och blanksvart trämyra.

#### Skyddsvärda träd

Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement i området, främst utmed allén och vid Spångholmsgården. 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.

#### Skyddade arter:

Ett flertal groddjursarter är knutna till omgivningens våtmarker och kan obehindrat sprida sig emellan dessa. Groddjuren finner även övervintringsmöjligheter inom utpekade naturvärdesobjekt med landmiljöer.

Olika arter av fladdermöss har detekterats vid allén. Fladdermössen bedöms vara knutna till inventeringsområdets skyddsvärda träd. Områdets trädriddar, bryn och skyddsvärda träd utgör födosökmiljöer och viloplats för områdets fladdermöss. Inga fladdermöss eller tecken på överdagande fladdermöss har påträffats i ihåliga träd eller i Spångholmsgårdens ekonomibyggnad.

## Övriga naturvärden och kulturvärden

Hela området omfattas av Naturvårdsprogrammet för terrängformer i Skåne, Backlandskapet söder om Romelåsen. Det är ett av de mest utvecklade landskapen med dödstopografi i landet.

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram kulturvärde Skåne, Skabersjö-Bara-Mölleberga. Området är ett utpräglat godslandskap och till stor del präglat av gårdarna Skabersjö, Torup, Hyby och Klågerup. Utifrån de skilda godsanläggningarna kan spåras en utveckling av den skånska sätesgården från medeltid till nutid. De böljande markerna nordväst om Torup är ett av godset präglat odlingslandskap.

Restaurera har tagit fram en kulturmiljöutredning för Bara Söder 2024. Kulturmiljön runt Spångholmsgården är en del av det storskaliga landskapet som danats under flera århundraden genom skiften och godsens arbete med rationalisering av jordbruket. Området är en del av Torups tidigare arealer och direkt kopplat dit både historiskt och genom kvarvarande strukturer så som bebyggelse och allékantade vägar mm. Spångholmsallén som anlades i mitten av 1800-talet har en tydlig rätvinklig form, placering och delar gårdens arealer. Alléerna runt Torup har gamla anor och visar tydligt på godsets ägande och vägens dignitet.

Restaurera har utfört en statusinventering av ekonomibyggnaden 2023 för att fastställa utgångsläget och möjligheterna för användandet av byggnaden. Restaurera har översiktligt redovisat vilket åtgärdsbehov som måste utföras för att återställa byggnaderna i fungerande skick, för att de ska vara stabila och säkra samt kunna användas långsiktigt i befintligt utförande. Åtgärder som behövs utföras är bland annat utbyte av yttertak inklusive taktro, bjälkar, primärbalkar och golvbrädor i bjälklag.

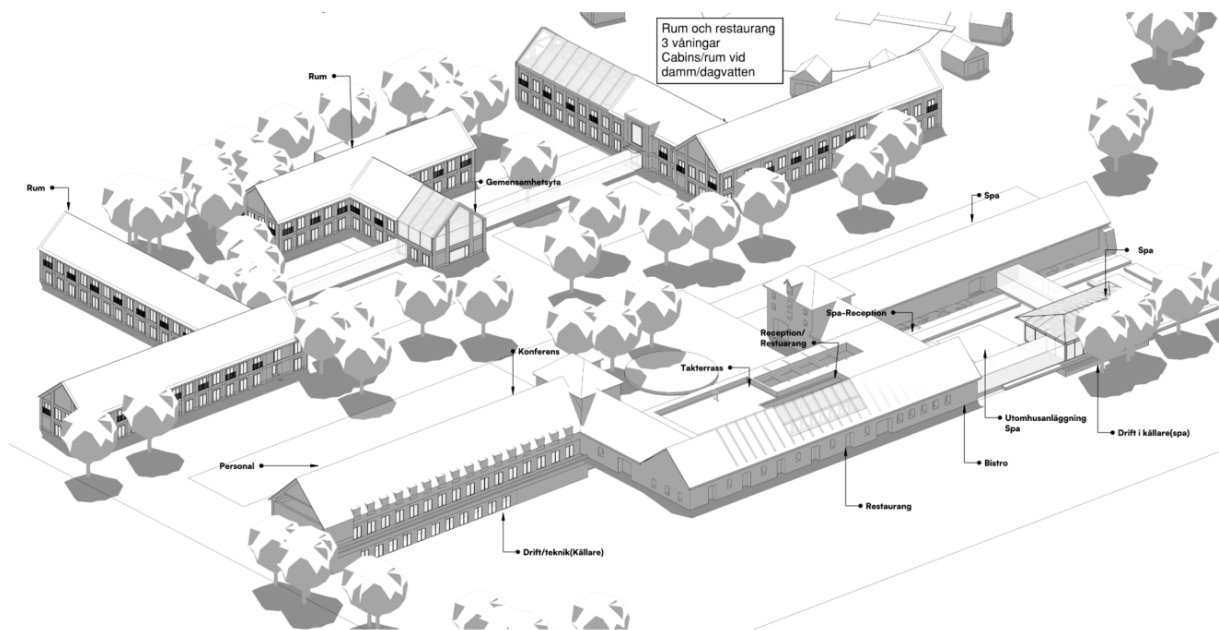
## Planförslag

Planerad åtgärd avser i denna första etapp för Bara Söder en hotellbyggnad med konferensanläggning och spa vid Spångholmsgården. Fokus är på spaupplevelser och lokala råvaror i restaurangerna. Befintlig ekonomibyggnad ska bevaras och byggas om för att innehålla en konferensanläggning med restaurang. Utformning och gestaltning av området behöver ske i samråd utifrån kulturmiljö, naturvärde, logistik och estetik. Tidiga programskisser är framtagna med en utformning med byggnader för restaurang och hotellrum öster om allén och andra funktioner, likt spa, restauranger, BackOffice mm i Spångholmsgården. Spångholmsgården föreslås kompletteras med en flygel i norr. Resorten kommer att innehålla ca 120–170 rum.

Den nya bebyggelsen vid Spångholmen kommer att anpassas till befintlig ekonomibyggnad i fråga om skala, färg- och materialval såsom tegel och sadeltak. Den nya bebyggelsens höjd ska underordnas sig de tornbyggnader som finns på Spångholmsgården. Nedan är en tidig skiss på hur funktioner och placering kan utföras. Denna kommer revideras utifrån expertis på kulturmiljö.

Den markanvändning som preliminärt föreslås i detaljplanen för hotell, konferensanläggning och Spa är huvudsakligen: Tillfällig vistelse (O)

Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattnings på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.



*Planskiss över resort för hotell, konferens och spa.*

Trafik till hotell- och konferensanläggningen kommer att angöras från Malmövägen via golfbanans infartsväg. Vid anläggningen föreslås ca 270–300 parkeringsplatser för bilar. Till anläggningen kommer det även att finnas cykelparkeringar.

Trafikbelastningen på Malmövägen (väg 841) behöver utredas i det fortsatta planarbetet där man tar höjd för hela utvecklingen i Bara.

Trädridån vid Spångholmen och de stora träd som finns i anslutning till gårdsbyggnaderna avses i största mån bli bevarade. Allén som har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan kommer att ha fortsatt skydd i ny detaljplan.

Inom planområdet föreslås dagvatten omhändertas i nya fördröjningsdammar/magasin på kvartersmark för att inte påverka dikningsföretaget. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp behöver studeras närmare då det kan krävas pumpstation för spillvatten för att nå överföringsledning i Malmövägen.

## Avtal

Planavtal ska tecknas med Wärby Utvecklings AB för detaljplanens kostnader. Erforderliga utredningar, MKB och kvalitetsprogram bekostas Wärby Utvecklings AB utanför planavtalet. Tills planavtal är tecknat debiteras nerlagt arbete enligt befintligt planavtal.

Exploateringsavtal beträffande marköverlåtelse, omfattning, tidpunkt för genomförandet av bebyggelsen, och kostnader för fastighetsbildning ska upprättas och godkännas av både kommunen och av exploatören Wärby Utvecklings AB innan planen antages. Huvudsyftet ska vara att exploatören åtar sig att utföra en i princip komplett exploatering av kvartersmark.

Spångholmsbäcken omfattas av ett dikningsföretag från 1947 (ej utfört) och 1959. Dikningsföretaget hanteras av Torups gård AB. Huvuddiket är dimensionerat för 0,9 l/s ha och sidodikena för 1,3 l/s ha. I dikningsföretaget finns fastställt bottennivåer för vattendraget. I området finns åkerdränering vars höjder är anpassade efter dikningsföretaget. Eftersom dagvatten ska anslutas till Spångholmsbäcken och sidodike vilka ingår i dikningsföretaget krävs tillstånd och en ny förrättning kan behöva upprättas. Samråd ska ske med dikningsföretaget.

## ÖVERRENSSTÄMMER MED ÖVERSIKTSPLANEN

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018.

## ÖVERRENSSTÄMMER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Länsstyrelsen framför i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen att det finns risk för att riksintresse för kulturmiljövärden inte tillgodoses för miljön kring Spångholmsgården. Länsstyrelsen understryker att gården är av utomordentligt stor betydelse för förståelsen av godslandskapets utveckling i området och för riksintressets värden. Att hitta ett sätt att bevara och utveckla gårdens byggnader är därför en förutsättning för att kulturvärdena i landskapet ska kunna förvaltas på ett hållbart sätt.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller detaljplan PGA Golfbana, B22, "Del av Värby 61:1 m.fl., LK 2006-03-11. Gällande detaljplan medger golfbana samt kontor, konferensanläggning och maskinhallar relaterade till golfanläggningen. Del av gällande detaljplan kommer att ersättas av framtagen detaljplan. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2011-03-11.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplan som medger att området tas i anspråk för hotell utanför sammanhållen bebyggelse enligt PBL 4 kap 34§ omfattas av krav på miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 6–7§§. En strategisk miljöbedömning ska genomföras genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MB 6 kap 3§ och PBL 4 kap 34§ med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) 3§.

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER

### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Landskapsvärden för natur- och kulturvärden som berörs är jordbruksmark av klass 8. Inom planområdet finns större träd som är rödlistade och alléer som är biotopskyddade. Det öppna odlingslandskapet och det raka vägnätet med dubbelsidig allé samt Spångholmsgårdens byggnader har stor betydelse för kulturmiljön. I det fortsatta planarbetet ska kompensationsåtgärder tillämpas enligt Svedalas handbok vid negativ påverkan på natur- och kulturmiljövärden.

Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är:

- God förutsättning för matproduktion
- Högt värde för kulturarv

## Kompensation av natur och kulturvärden

De förlorade natur- och kulturmiljövärdena för jordbruksmark och vegetation behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

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

- fördröjning och rening av dagvatten
- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- skyddsbestämmelser och eller varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön
- återuppbyggnad av riven länga för ekonomibyggnaden
- marklov för trädfällning
- vegetationsklädda tak
- faunadepåer
- odlingslotter

## KVALITETSPROGRAM

För detaljplanen föreslås att ett kvalitetsprogram ska tas fram som bekostas av Wärby Utvecklings AB.

## BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

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

- Trafikutredning med vägtrafikbuller för befintlig bebyggelse
- Externt buller från föreslagen hotell- och konferensanläggning
- Riskanalys avseende olyckor
- Dagvatten och VA-utredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Massbalansering
- Marksanering
- Inventering av hänsynskrävande och rödlistade arter
- Landskapsanalys
- Byggnadsteknisk utredning
- Ersättningsanspråk för skyddsbestämmelser
- Eventuellt omprövning av dikningsföretag
- Förprojektering

<b>PLANFÖRFARANDE</b>	Utökat förfarande.
<b>ANTAGANDE</b>	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
<b>SÖKANDE</b>	Värby Fastighets AB
<b>PLANPROGRAM</b>	Upprättas
<b>PLANBESKED</b>	Planbesked har inte begärts.
<b>GÄLLANDE DP</b>	Del av Värby 61:1 m.fl. "PGA Golfbana"

### Preliminär tidplan

Planuppdrag	KS 2019-09-30
Handläggningstid	Mål är 24 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	Preliminärt 4:e kvartalet 2026

### STATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg  
stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson  
planarkitekt