



## SVEDALA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

2026-04-24

Dnr: KS2019-000480

Detaljplan för del av fastighet Värby 61:528 m.fl. "Bara söder, hotell m.m" i Bara, Svedala kommun

## PLANBESKRIVNING



Figur 1. Ortofoto över planområdet

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

### Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande.

Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

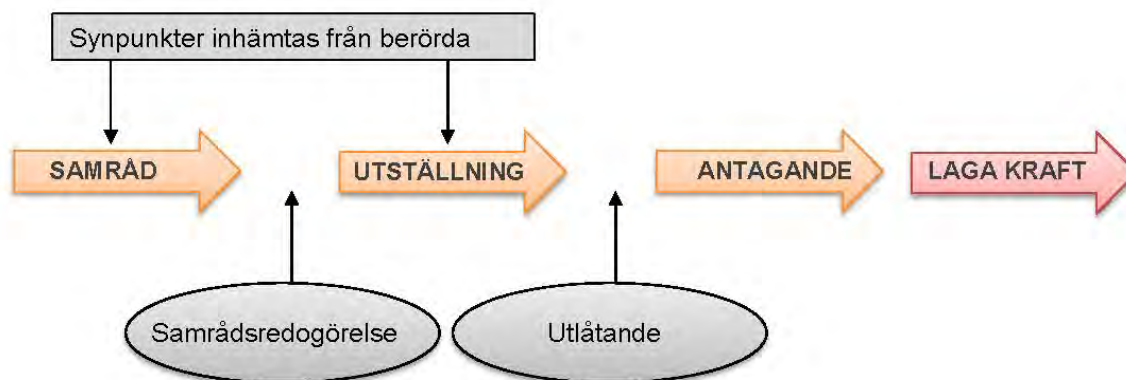


Bild över planprocessen.

**INNEHÅLL**

<b>1 DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>5</b>
1.1 Syfte	5
<b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>5</b>
2.1 Hela detaljplanen	5
2.2 Genomförandetid	7
2.3 Allmän plats	7
2.4 Kvartersmark	7
2.5 Befintligt	19
2.6 Annat	21
<b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>22</b>
3.1 Motiv till reglering	22
<b>4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>27</b>
4.1 Fastighetsrättsliga frågor	27
4.2 Tekniska frågor	28
4.3 Ekonomiska frågor	29
4.4 Organisatoriska frågor	30
4.5 Kulturvärden	30
4.6 Prövning enligt annan lagstiftning	31
4.7 Upplysningar	31
<b>5 KONSEKVENSER .....</b>	<b>31</b>
5.1 Fastigheter och rättigheter	31
5.2 Miljö	32
5.3 Miljö kvalitetsnormer	35
5.4 Hälsa och säkerhet	36
5.5 Natur	38
5.6 Riksintresse	39
5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	43
5.8 Sociala konsekvenser	43
5.9 Trafik	44
5.10 Mellankommunala frågor	45

<b>6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>45</b>
6.1 Kommunala	45
6.2 Regionala	48
6.3 Riksintressen	49
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	53
6.5 Miljö kvalitetsnormer	54
6.6 Miljö	55
6.7 Hälsa och säkerhet	58
6.8 Geotekniska förhållanden	61
6.9 . Hydrologiska förhållanden	62
6.10 Kulturmiljö	63
6.11 Fysisk miljö	65
6.12 Sociala	73
6.13 Teknik	73
6.14 Service	73
6.15 Trafik	73
6.16 Mellankommunala intressen	75
<b>7 PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>76</b>
7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen	76
7.2 Kommunala planeringsunderlag	78
7.3 Regionala planeringsunderlag	78

## 1 DETALJPLANENS SYFTE

### 1.1 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 m<sup>2</sup> BTA.

Syftet är också att säkerställa kulturmiljövärdet för Spångholmsgårdens ekonomibyggnad med skydds- och bevarandebestämmelser samt att säkerställa rödlistade fladdermöss livsmiljö knutna till skyddsvärda träd.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 Hela detaljplanen

#### Sammanfattning av planförslaget

Konceptet för Wärby Resort är att vara en avkopplande plats för återhämtning och rekreation i nära kontakt med naturen. Platsens historia ska integreras med den föreslagna resorten för att skapa en upplevelse som både bevarar och lyfter fram platsens kulturarv, samtidigt som den känns relevant för dagens besökare. Gården, allén och det öppna jordbrukslandskapet utgör bärande delar för förståelsen av kulturmiljön och blir centrala element i upplevelsen. Resorten kommer även att bidra med mervärde för Bara genom att, utöver spat och de två restaurangerna, ha verksamheter såsom bageri och destilleri. Anläggningens gestaltning utgår från platsens kulturmiljövärde och historia, som ger resorten en identitet. Byggnaders utformning och placering inspireras av befintliga äldre gårdar i närområdet med särskild fokus på Torups karaktär. Kärnan i förslaget är den gamla ekonomibyggnaden med allén som löper rakt genom gården och utgör en central axel, med tidigare mangårdsbyggnaden mitt emot samt trädridåer runt bebyggelsen.

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 samt Torup, och på så sätt blir en del av ett större nätverk av natur- och upplevelsevärden.

Anläggningen kan ge upphov till ca 55 000 gästnätter per år vilket skapar 100–120 arbetstillfällen. Planförslaget kommer även att bidra till att områdets besöksnäring stärks.

Planförslaget innebär:

- Hotellanläggning
- Konferensanläggning
- Spa
- Restauranger, en av restaurangerna ersätter nedbrunnen mangårdsbyggnad
- Kompletterande verksamheter som bageri och destilleri inom högst 3000 m<sup>2</sup> BTA

- Tillbyggnad av en ny länga till ekonomibygnadens norra del
- Parkeringsyta
- Ny tillfartsväg från Virängsvägen
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för Spångholmens ekonomibygnader
- Skyddsbestämmelser för skyddade träd

Kvartersmark ca 15 ha  
BTA: ca 14 000 m<sup>2</sup>  
Småskalig tillverkning och försäljning inom högst 3000 m<sup>2</sup> BTA  
Antal hotellrum: ca 170–180  
Antal parkeringsplatser: ca 320

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- O – Tillfällig vistelse
- Z<sub>1</sub> – Småskalig tillverkning med tillhörande försäljning inom högst 3000 m<sup>2</sup> BTA



Figur 1. Axonometri över planförslaget, källa Norm arkitekter.

### Överensstämmer med översiktsplan

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

### Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2019-09-30. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning. Plankartan är upprättad enligt Boverkets planbestämmelsekatalog version BFS 2024.05.02.

Detaljplan utförs med utökat förfarande eftersom detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan för kultur- och naturmiljön i den mening som avses i 6 kap 11–12 §§ miljöbalken samt att strandskyddet upphävs inom område som är av betydelse för strandskyddets syfte.

### **Plandata**

Planområdet ligger söder om Malmövägen utmed Spångholmsvägen i Bara vid Spångholmsgården. Planområdet omfattar del av fastighet Värby 61:528 och 61:406. Områdets area uppgår till ca 15 ha.

### **Markägoförhållanden**

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

### **Plansökande**

Plansökande är Värby Fastighets AB.

## **2.2 Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år, från det datum planen har fått laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

## **2.3 Allmän plats**

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

## **2.4 Kvartersmark**

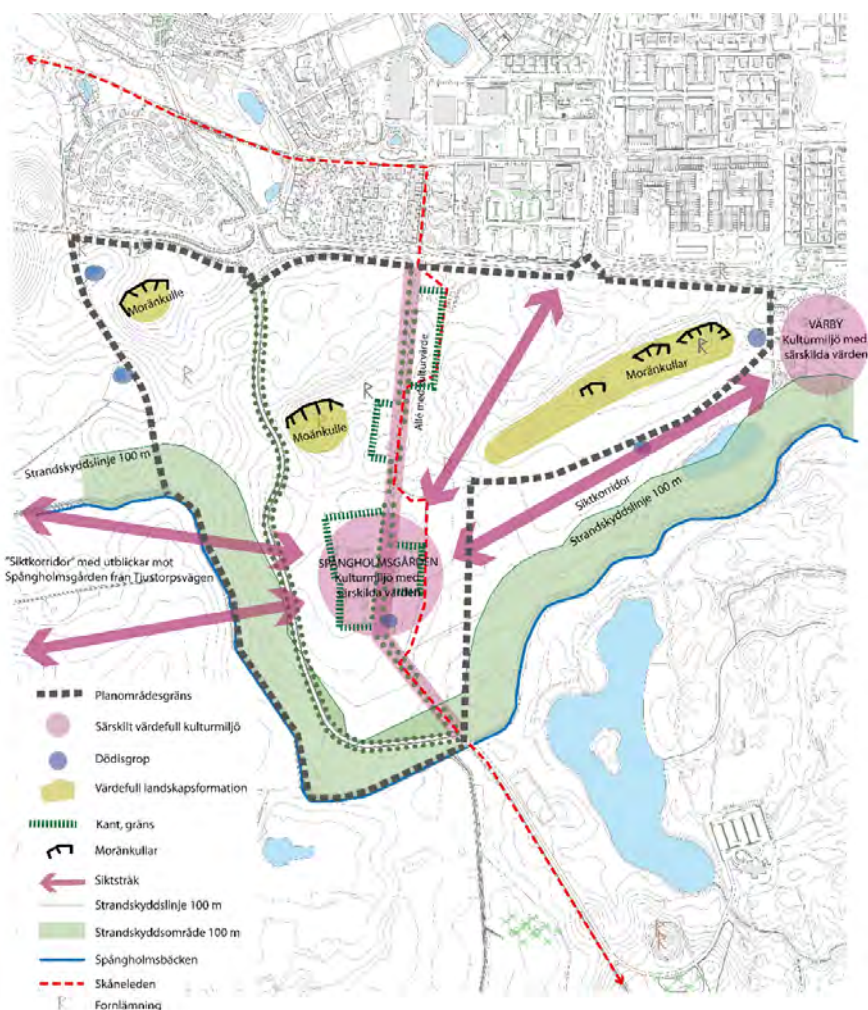
### **Gestaltning**

Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram av Norm arkitekter 2026-03-16 som beskriver bland annat landskapsbild, kulturvärden samt strukturella gestaltungsprinciper för både nya byggnader och befintliga ekonomibygnaderna. Värby Resorts vision är att bevara och förstärka platsens kvaliteter och identitet, samt där igenom skapa en unik destination på den skånska landsbygden. Genom att ge den befintliga byggnaden och platsen nytt liv öppnas den kulturhistoriska miljön upp och blir tillgänglig för fler. Gestaltningen utgår från platsens värden, landskapet, historien och den arkitektoniska karaktären och ska genomföras med stor varsamhet i syfte att bevara, utveckla och långsiktigt stärka befintliga kvaliteter. Målet är också att skapa sammanhängande grönt stråk med landskapsrum med höga rekreativa kvaliteter, där naturen och det sociala livet samverkar och bidrar till en attraktiv helhetsupplevelse året om.

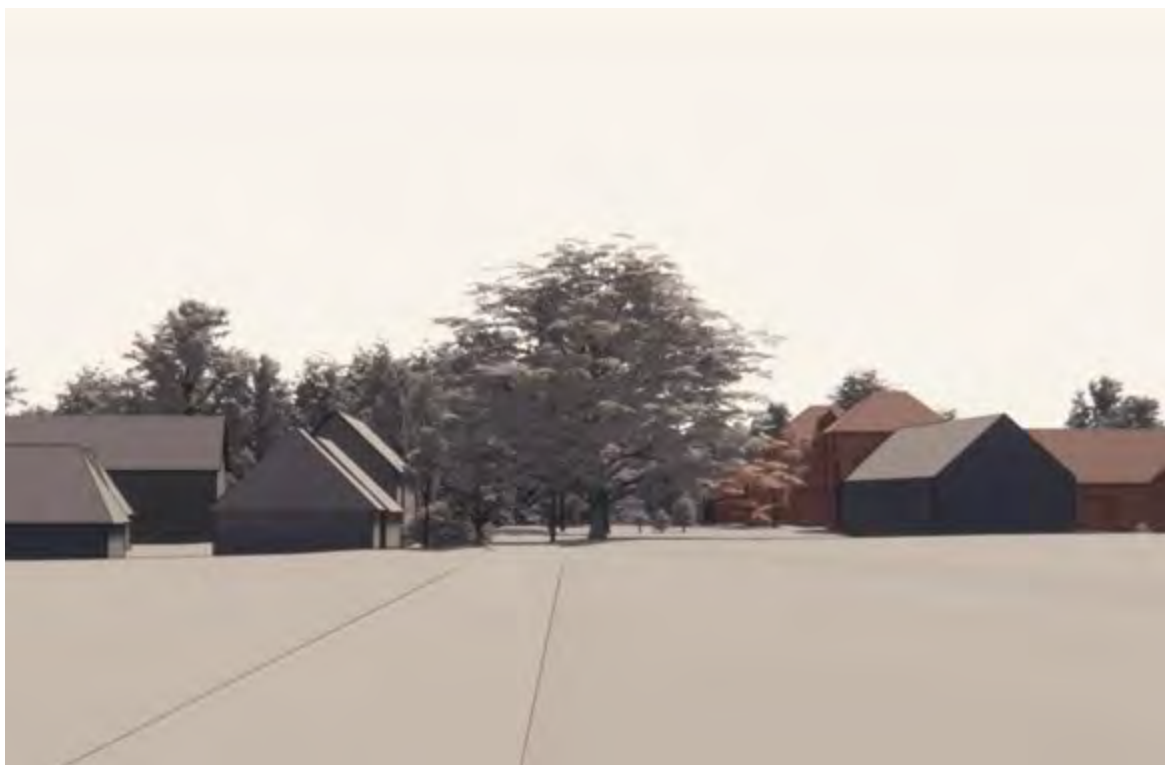
Analysen av Spångholmens ursprungliga gårdsstruktur visar tydligt hur olika byggnader och landskapselement har förhållit sig till varandra: mangårdsbyggnaden låg öster om allén som huvudbyggnad, medan ekonomibyggnaderna låg väster om allén.

De bevarade plattgårdarna har en stor historisk relevans, och det är avgörande att den ursprungliga hierarkin bibehålls. Den befintliga byggnaden, med dess hörntorn, ska fortsatt framträda som huvudvolym och särskilja sig i både skala och uttryck från de nya tilläggen. De nya byggnaderna har därför utformats med underordnad höjd och anpassade taklutningar för att inte överstiga den befintliga byggnadens volym. Genom att dela upp den nya bebyggelsen i mindre, uppbrutna volymer placerade i gårdsformationer skapas en medveten kontrast till den stora plattgårdens sammanhållna form, samtidigt som helheten behåller en tydlig läsbarhet och respekt för den historiska strukturen.

Spångholmgårdens läsbarhet och förståelse som arrendegård till Torups slott är viktig att värna. Mot och från planområdet finns flera olika siktstråk. De tydligaste siktstråken mot Spångholmgården är från Tjustorpsvägen, då detta siktstråk inte bryts av någon befintlig vegetation eller kullar. Siktlinjer mot Spångholmgården samt mellan Värby och Spångholmen är värdebärande för förståelsen av kulturmiljön. Spångholmen har haft en stark förbindelse med byn Värby. Dessa siktstråk bibehålls i planförslaget.



Figur 2. Bild över kulturmiljöanalys för Bara Söder och Spångholmgården.



Figur 3. Perspektiv från norr mot föreslagen resort utmed Spångholmsallén, källa Norm arkitekter.



Figur 4. Perspektiv från öster mot föreslagen resort, källa Norm arkitekter.

### Tillfällig vistelse, verksamheter

Planerad åtgärd avser i denna första etapp för planprogram Bara Söder, en resort innehållande hotell med ca 170–180 hotellrum, konferensanläggning, restauranger och spa. Inom resorten föreslås även verksamheter såsom exempelvis bageri och destilleri inom en yta på högst 3000 m<sup>2</sup> BTA.

Befintliga ekonomibyggnader ska bevaras och byggas om. De planeras innehålla konferensanläggning, restaurang och hotellrum. Då taken och takstolarna är i dåligt skick kommer dessa att ersättas med samma form och proportioner som de har idag. Plankartan reglerar att takbeläggning utgörs av plåt eller papp i mörkgrå eller svart kulör. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt, skivtäckt eller korrugerat. För att få in ljus till hotellrum i takvåningen föreslås att takkupor anläggs. Plankartan reglerar att takkupor tillåts anordnas tillsammans 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.



Figur 5. Illustration över föreslagna takkupor, dörröppningar och portar för Spångholmsgården, källa Norm arkitekter.

En återuppbyggnad föreslås av tidigare rivna länga i ekonomibyggnadens norra del. Den norra längan, som har en byggnadsarea på ca 800 m<sup>2</sup>, återskapas med ett formspråk som överensstämmer med ekonomibyggnadernas proportioner. Detaljplanen reglerar att takbeläggning utgörs av plåt eller papp i mörkgrå eller svart kulör. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt, skivtäckt eller korrugerat. Takvinklar regleras till att vara lägst 38 grader. Detaljplanen reglerar fasadmaterial i sten, tegel, lera, trä och eller puts i varma dova jordnära kulörer. Sten och trämaterial kan vara obehandlat och ha sin naturliga yta. Inslag av glas tillåts.

Föreslagen spaavdelningen förläggs under mark, norr om ekonomibyggnaderna för att inte dölja Spångholmsgården från Tjustorpsvägen. Vid spat föreslås även en byggnad i 1 plan med sadeltak eller valmat tak.

På östra sidan av Spångholmsallén föreslås hotellbyggnader i 1–2 plan med sadeltak eller valmat tak. Byggnader i två plan föreslås mot Spångholmsallén och befintlig trädricka mot tidigare mangårdsbyggnad. Byggnader i ett plan föreslås mot det öppna landskapet. Hotellbyggnaderna föreslås vara placerade i gårdsformationer, dels som en anpassning till lokala byggnadstraditioner, dels för att skapa olika rum och upplevelser, samt för att skapa sociala värden och mötesplatser.



Figur 6. Illustrationsplan över föreslagen resort, källa Norm arkitekter och Okidoki arkitekter.

Mangårdsbyggnaden har historiskt varit den vackraste byggnaden inom plattgården och ersätts med en ny byggnad som den nya juvelen i den befintliga trädgården till den nedbrunna mangårdsbyggnaden. Byggnaden föreslås uppföras i ett plan med sadeltak eller valmat tak, likt tidigare mangårdsbyggnad, och innehålla en restaurang.

Söder om Spångholmsgården på västra sidan av Spångholmsallén föreslås kompletterande byggnader till ekonomibygnaderna i två plan innehållande verksamheter såsom bageri och destilleri inom högst 3000 m<sup>2</sup> BTA förutom hotellrum och konferensrum. Även dessa byggnader föreslås placeras så det bildas en innergård för möten och interaktion. Verksamheter möjliggörs även inom ekonomibygnaderna.

Nya byggnader ska vara underordnade Spångholmsgårdens torn och ska anpassas till kulturmiljön i skala, färg och materialval. Nockhöjd regleras till högst 8,5 meter för 1-planshus och 11,5 meter för 2-planshus. Takbeläggning utgörs av plåt, papp, spån, trä, tegel eller vegetation. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt eller skivtäckt. Takvinklar regleras till att vara lägst 30 grader för nya 1-planshus och lägst 25 grader för nya 2-planhus, förutom för nya byggnaderna söder om ekonomigården där takvinklar regleras till lägst 15 grader. Detaljplanen reglerar fasadmaterial i sten, tegel, lera, trä och eller puts i varma dova jordnära kulörer. Sten och trämaterial kan vara obehandlat och ha sin naturliga yta. Inslag av glas tillåts.

### **Gata och trafik**

Trafik till resorten föreslås att angöras från Virängsvägen via en ny tillfart inom kvartersmark i södra delen av planområdet. Leveranser till resorten föreslås huvudsakligen ske via en ny leveransväg väster om föreslagen parkering. Lastzon för varor föreslås dels söder om Spångholmsgården, där den huvudsakliga varutransporten kommer att ske, och dels norr om gården för leveranser huvudsakligen till föreslaget spa.

Föreslagen resort beräknas alstra cirka 300 fordon/dygn. Den trafik som alstras av resortanläggningen varierar kraftigt över såväl året, som veckan och dygnet. Spaverksamheterna kan antas alstra mest trafik under veckoslutet och även i viss utsträckning under eftermiddag och kvällar. Konferensverksamheten kan antas alstra mest trafik under vardagarna, medan hotellverksamheten kan antas alstra trafik såväl under veckan av t ex konferensdeltagare som under helgen. Den redovisade trafikstringen avser ett genomsnittligt årsdygn, dvs ett årsmedeldygn.

För hotellet är besöksstatistiken enligt prognos runt 50 000 gästnätter per år, vilket ger ett genomsnitt på ca 140 gästnätter per dygn. Om det antas att ca 80% av hotellgästerna kommer med bil och att man i genomsnitt är 1,5 personer i varje bil genererar detta ca 75 bilar per årsmedeldygn.

Konferensverksamheten antas ha kapacitet att ta emot maximalt 500 deltagare vid ett och samma tillfälle. Om det antas att ca 50% av deltagarna inte bor på hotellet och att ca 80% av dessa kommer med bil med i genomsnitt 1,5 personer per bil genererar konferensverksamheten totalt ca 135 bilar per dygn då konferens med maximalt antal deltagare genomförs. Under antagandet att konferenser av den storleksordningen förekommer ca 3 gånger per vecka, 36 veckor per år (inga

eller färre konferenstillfällen kring storhelger och under sommaren) beräknas konferensverksamheten i genomsnitt generera ca 40 fordon per årsmedeldygn.

Spaanläggningen har enligt prognos i genomsnitt ca 50 dagsbesökare, dvs besökare som inte bor på hotellet. Om det antas att ca 80% av dessa kommer med bil med i genomsnitt 2 personer per bil genererar spaverksamheten totalt ca 20 bilar per årsmedeldygn.

Hotellens restaurang kommer även att vara öppen för allmänheten. Hur många gäster som kommer till anläggningen enbart för att äta lunch eller middag är svårt att bedöma, men antas uppgå till ca 50 gäster/genomsnittligt dygn. Om det antas att ca 80% av dessa kommer med bil med i genomsnitt 2 personer per bil genererar restaurangen totalt ca 20 bilar per årsmedeldygn.

Antalet leveranser till hotell-, konferens- och spaverksamheterna uppskattas till i genomsnitt 5 per årsmedeldygn. Varje fordon antas generera två fordonsrörelser per årsmedeldygn.

Pågående och planerade övriga utbyggnader i Bara och Klågerup bedöms alstra cirka 6500 fordon/dygn på Malmövägen. Trafiken antas fördelas med 75 % västerut mot Malmö och 25 % österut mot väg 108. Trafikalstringsverket har använts för beräkning av övriga planerade utbyggnader som kan påverka trafikmängderna på Malmövägen, väg 841.

*Beräknade trafikmängder alstrade utanför planområdet. Antalet bostäder är uppskattat för ej pågående detaljplaner Bara söder, etapp 2 (planprogram) och Klågerup.*

Pågående och planerad utbyggnad utanför planområdet	Antal bostäder	Beräknad trafikstring fordon/dygn
Dp Galoppplanläggning	-	300
Dp Bara Backar	90	440
Dp Bara Centrum	140	345
DP Bara Kullar	180	735
Bara söder, etapp 2 (planprogram)	900	3200
Klågerup (ÖP 2018)	330	1480
<b>Summa</b>	<b>1640</b>	<b>6500</b>

För en framtida trafiksituation vid prognosåret 2045 har den genomgående trafiken på Malmövägen, bedömd till 2000 fordon/dygn, räknats upp med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal gällande från 2024-04-02, till 2600 fordon/dygn. Resterande trafik på sträckan och på anslutningarna till vägen antas inte omfattas av en generell trafikökning

## Parkering

Hotellet bedöms ha ett bilplatsbehov på 0,75–1,0 bilplats per rum, vilket ger ett bilplatsbehov upp till 170–180 bilplatser för 170–180 rum. För konferens- och spaanläggningen uppskattas parkeringsbehovet till 135 platser per maxtillfälle. Parkeringsbehovet uppskattas till cirka 10 bilplatser för restaurangerna. Totalt sett beräknas parkeringsbehovet för hotell-, konferens- och spaanläggningens besökande uppgå till cirka 320 bilplatser.

Baserat på att antalet samtidigt närvarande anställda som mest uppgår till 100 personer bedöms behovet av bilplatser för anställda uppgå till 40–50 platser. Parkeringsplatser för personal föreslås inom lämpliga ytor som medger parkering.

Utöver bilplatserna bedöms behovet av cykelplatser till verksamheterna uppgå till ca 30–40 platser baserat på att antalet samtidigt närvarande anställda som mest uppgår till ca 100 personer. För besökande till spaverksamheten antas behovet av cykelplatser uppgå till ca 10 platser.

*Beräknat parkeringsbehov för resorten.*

Resort	Anställda	Gäster/angöring
Bilplatser	40–50	320
Cykelplatser	20–30	10

### Gång- och cykeltrafik

Spångholmsallén som är avstängd för allmän fordonstrafik, men allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik kommer även fortsättningsvis nyttjas för allmän gång- och cykeltrafik. Plankartan reglerar utmed Spångholmsallén ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, vilket ska säkras i ett avtal mellan kommunen och exploitören. Söder om föreslagen resort fortsätter gång- och cykelstråket i blandtrafik mot golfbanan och sedan söderut på mindre grusade vägar mot Torup. En gång- och cykeltunnel är detaljplanelagd under Malmövägen vid Spångholmsallén, vilket kommer att skapa goda möjligheter för gående och cyklande att säkert korsa Malmövägen till målpunkter både i Bara och söder om Bara.

Skåneleden som idag går öster om tidigare mangårdsbyggnad för att sedan ansluta Spångholmsallén föreslås gå öster om den nya hotellbebyggelsen och ansluta Spångholmsallén vid Virängsvägen. Det finns även möjlighet att gå utmed Spångholmsallén genom planområdet.

### Grönstruktur

Det finns flertalet stora och gamla träd som skapar rumslighet och en kontrast till de vidsträckta vidderna, som man har utsikt över mellan träden. Runt den nya bebyggelsen föreslås ny plantering för att skydda mot väder, vind och insyn på samma sätt som det har gjorts historiskt för den äldre bebyggelsen längs allén och i området. Utmed västra sidan av föreslagen leveransväg föreslås en trädridå som avgränsar planerad bebyggelse och parkering mot det öppna landskapet.

Utanförl föreslagen bebyggelse föreslås större öppna grönytor där inga nya byggnader eller parkeringsytor tillåts för att bibehålla befintliga siktlinjer mot Spångholmsgården och för att gården fortsatt ska upplevas som en solitär i det öppna landskapet. Inom dessa ytor föreslås dagvattendammar och skyfallsytor som kommer att bilda nya habitat och spridningsstråk för groddjur som obehindrat kan röra sig mellan befintliga våtmarker och dagvattendammar i områdets omgivning. Även fåglar kan fortsatt nyttja de öppna grönytorerna som bibehålls oexploaterade. Nya dagvattendammarna i planområdets södra del kommer att bilda nya födosökmiljöer för fladdermöss.

## Vatten och spillvatten

Planområdet bedöms kunna försörjas med både dricks- och spillvatten utifrån dagens förutsättningar. Resorten föreslås bli kund hos VA-huvudman (VA SYD), som sköter dricksvatten och spillvattenhantering. Vatten och spillvatten ansluts till befintliga serviser norr om planområdet.

Beräkningarna visar att den dimensionerande dricksvattenförbrukningen uppgår till cirka 4,7 l/s, vilket enligt dialog med VA SYD kan tillgodoses från befintligt ledningsnät. Även spillvattenflödet, beräknat till cirka 7,1 l/s inklusive säkerhetsfaktor (1,5), kan hanteras i de befintliga ledningarna. Spillvattnet behöver pumpas från planområdets södra delar på grund av nivåskillnader, varför en pumpstation föreslås placeras i planområdets södra del. Pumpstation och släppbrunn bör placeras ca 50 meter från föreslagna hotellbyggnader för att minimera lukt- och bullerstörningar. Pumpstationen föreslås placeras på en förstärkt yta och området runt pumpstationen samt styrande teknik ska utformas så att översvämningsrisk vid skyfall beaktas.

I dialog med VA SYD kan 10 l/s levereras till området i brandpostuttag. Beskrivet i P114 bör verksamheter med normal brandbelastning ha ett uttag på 20 l/s. För låg brandbelastning räcker det med 10 l/s. Föreslagen resort motsvarar låg brandbelastning. För en lägre brandklassning krävs att byggnaderna är brandsäkra och saknar upplag med brännbart material (P83, Tabell 2.3). Brandposter ska placeras i området med maximalt avstånd om 150 m samt max 150 m mellan brandpost och hotellets huvudentré.

*Beräkning av dimensionerande dricksvattenförbrukning. \*Vattenförbrukning tagen från Svensk Vattens rapport "Vattenanvändning i kommunala verksamheter.*

Verksamhet	Antal enheter	Vattenförbrukning (P114)	Vald maxdygnfaktor	Vald maxtimfaktor	Dimensionerande förbrukning (l/s)
Hotell	340 bäddar	300 l/bädd/d	1,5	2	3,5
Spa		5000 m <sup>3</sup> /år*	1,5	2	0,5
Restaurang	20 anställda	500 l/anställd/d	1,5	3	0,5
Restaurang	20 anställda	500 l/anställd/d	1,5	3	0,5
Konferens (kontor)	50 besökare	40 l/besökare/d	2	3	0,15
<b>Summa</b>					<b>4,65</b>

## Dagvattenhantering

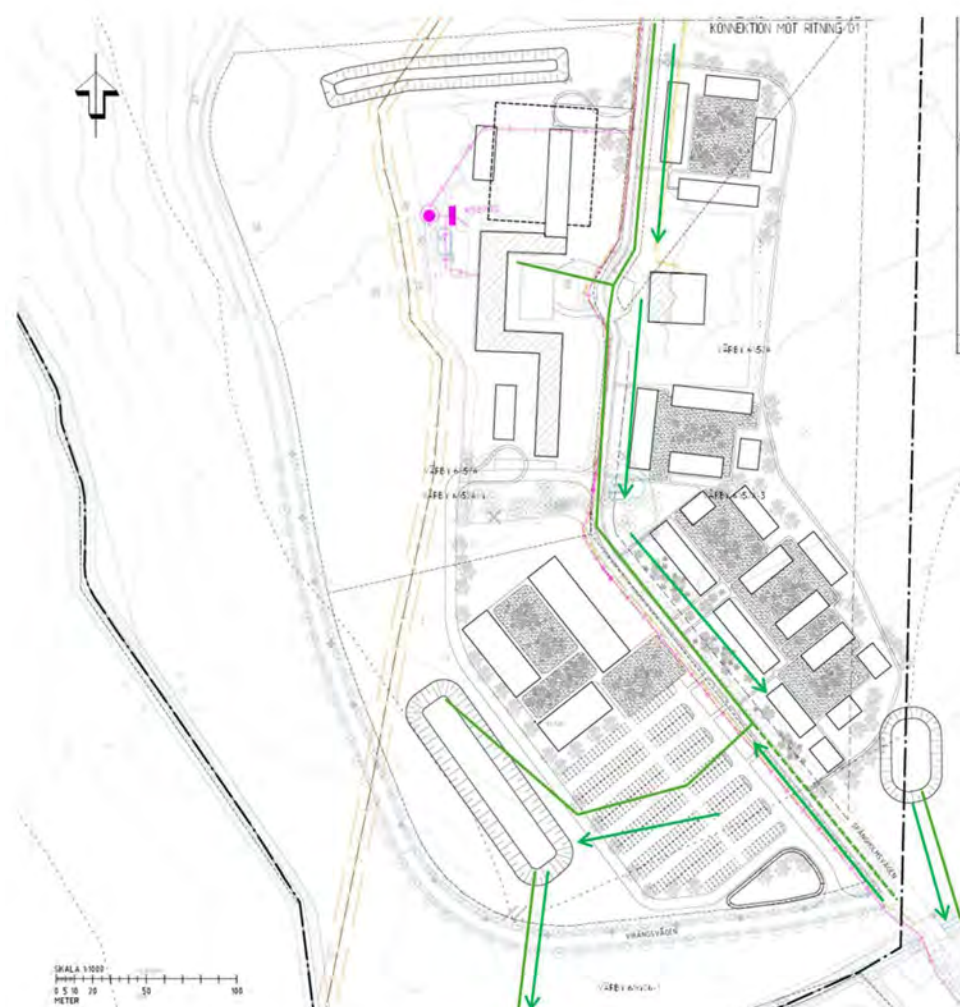
Planområdet kommer inte att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvar för drift och underhåll av dagvatten- och skyfallsanläggningar tillfaller fastighetsägaren.

Dagvatten har dimensionerat utifrån 20-årsregn justerat med klimatafaktor 1,25. Dimensionerad fördröjningsvolym upp till 24h varaktighet, eftersom utsläppsfloppet är strypt till 0,9 l/s\*ha enligt dikningsföretagets (Spångholmen Torup akt 12LN 2121) dimensionering.

Dagvattenhanteringen föreslås delas upp i en västlig och en östlig del, där varje del får en separat dagvattenanläggning. I västra delen föreslås en dagvattendamm med permanent vattenspegel som

kan fördröja 1610 m<sup>3</sup> och samtidigt rena det mest förorenade dagvattnet från parkeringsytor och vägar. I östra delen föreslås en torrdamm dimensionerad för 1030 m<sup>3</sup>, eftersom dagvattnet här främst kommer från takytor, grönytor och gångytor och därmed inte har samma reningsbehov. Samtliga magasin har utformats med släntlutning på 1:6. Även lågpunkten i norra delen av planområdet har utformats med släntlutning på 1:6.

Dagvattnet från planområdet kommer att ledas till Spångholmsbäckens diktningföretag. Beräkningarna visar att föreslagna lösningar håller utsläppsflödet inom diktningföretagets krav om 0,9 l/s per hektar. Detta motsvarar ett totalt flöde på 13 l/s från planområdet som är ca 15 hektar stort.

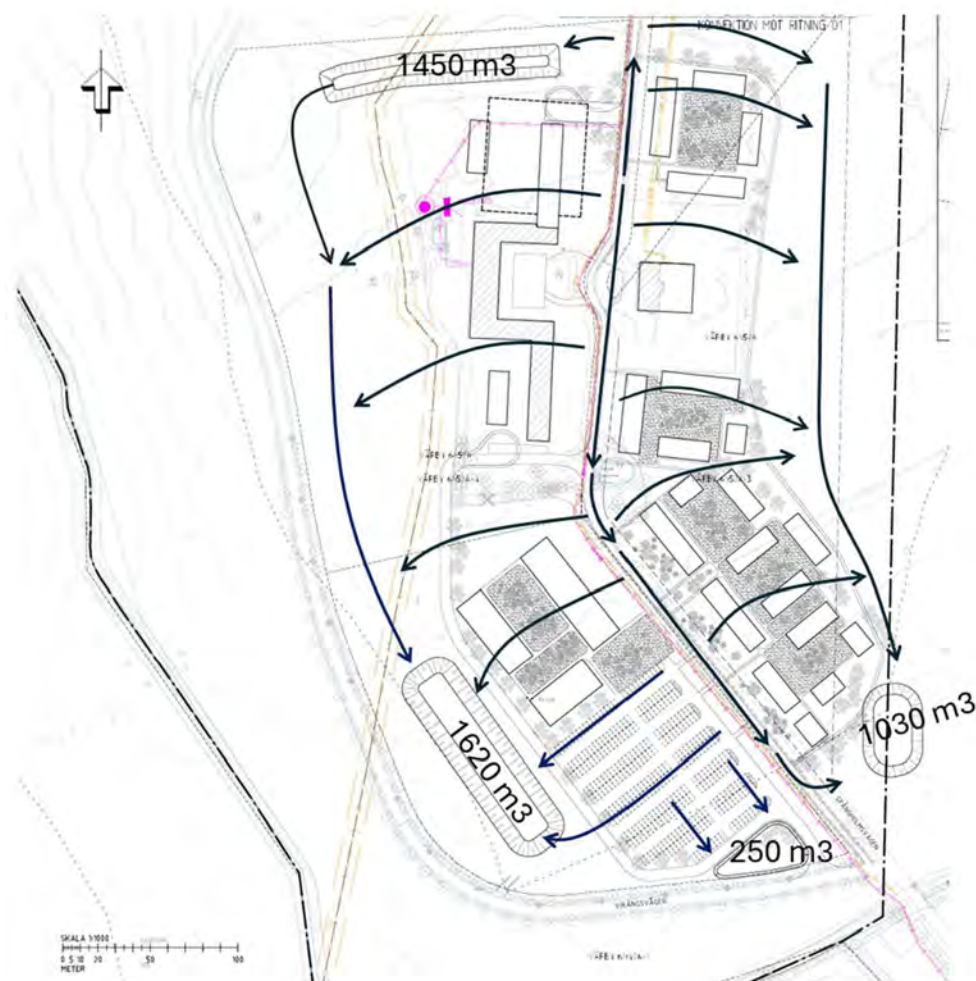


Figur 7. Grov föreslagen ledningsdragning för dagvatten, källa Tyréns.

### Skyfallshantering

Skyfall har dimensionerat utifrån 100-årsregn upp till 6h varaktighet, justerat med klimatafaktor 1,4, i enlighet med kommunens skyfallskartering. Skyfallsmodell för mättad mark har framtagits för 20-årsregn med 6h varaktighet, justerad med klimatafaktor 1,4, i enlighet med kommunens skyfallskartering. 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.

Avrinningen vid skyfall ökar vid ett klimatjusterat 100-årsregn, men denna ökning kan omhändertas inom planområdet om föreslagna dammar kombineras med ytliga rinnvägar och genomtänkt höjdsättning. Skyfallsflöden från både östra och västra planhalvan kan ledas till respektive damm, och ytterligare magasinering föreslås söder om planerad parkeringsplats för att ta skyfallsflöden från delar av parkeringen.

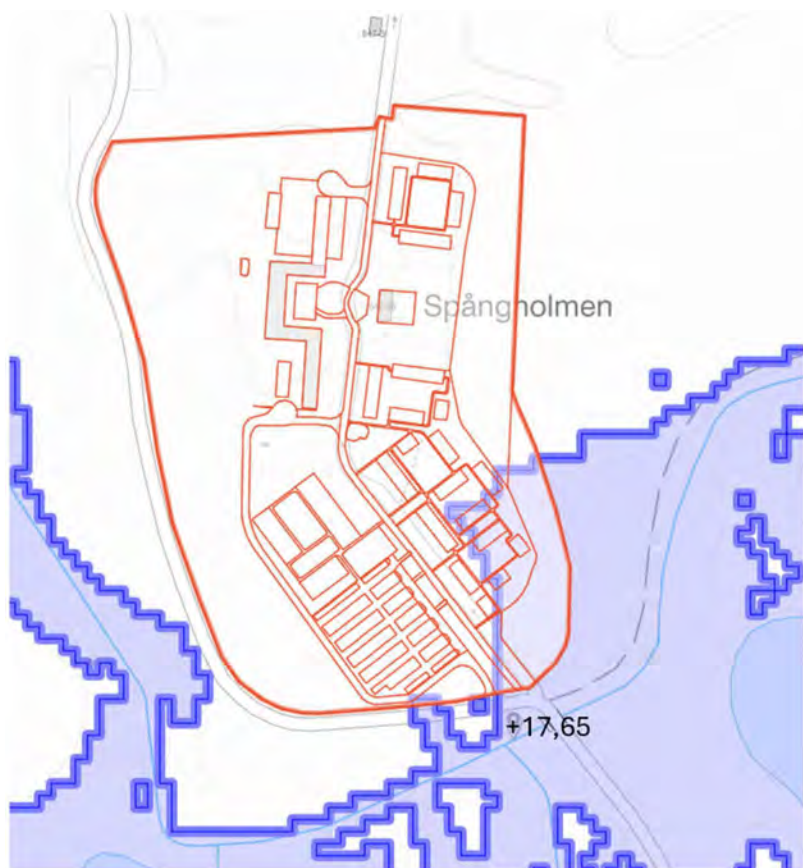


Figur 8. Förslag på rinnvägar vid skyfall med fördröjningsmagasin. Nedsänkningen i nordväst fångar upp skyfall från uppströms avrinningsområde, källa Tyréns.

Vid skyfall kan befintlig mägergrav öster om Spångholmsallén 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 15 cm över marknivå.

Svämplanets utbredning från Spångholmsbäcken kan påverka planrådets sydöstra del. För att hantera höga nivåer i bäcken behöver färdigt golv för berörda byggnader vara minst 20,4 meter över angivet nollplan. Därutöver bör färdigt golv ligga 30 cm över marknivån för att hantera skyfall. Generellt är det den omgivande marker som styr höjdsättningen av färdigt golv, men man bör inte sänka ner omgivande mark så mycket att färdigt golv hamnar under 20,4 meter över angivet nollplan. För detta område regleras färdig golvhöjd till 30 cm över marknivå samt att färdigt golv inte understiger 20,4 meter över angivet nollplan för byggnader inom svämplanet.

Under perioder med mycket regn och om vattennivån i Spångholmsbäcken når extremt höga nivåer kan den nya slänten, som erfordras för att uppnå färdigt golv i det östra området utsättas för rasrisk. För att minimera risken för ras regleras att erosionskydd ska anordnas mot slänten. En geoteknisk bedömning behövs utföras för hur den nya slänten kan påverkas av frekvent stående vatten.



Figur 9. Svämplanets utbredning vid +2,5 meter i höjddet kan påverka den sydöstra bebyggelsen i planområdet, källa Tyréns.

### Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Elnät behöver anläggas för områdets försörjning och utbyggnad ske i samråd med exploitören. Område för en transformatorstation föreslås i planområdets norra del väster om Spångholmsallén.

Inom planområdet finns befintlig fiberledning öster om Spångholmsallén till tidigare mangårdsbyggnad som kan påverkas av föreslagen bebyggelse. För ledningarna har det inte påvisats några ledningsrätter.

Inom planområdet finns även ett servitut för en framtida gasdistributionsledning för natur- och biogas (aktbeteckning: 1263–27.1) i nordsydlig riktning till förmån för Weum Gas. Servitutet kan påverkas av föreslagen dagvatten- och skyfallshantering.

Ledningar till stolptransformatorstation med servitut till förmån för Olofström Hallandsboda, norr om Spångholmsgården kan påverkas av föreslagen bebyggelse.

### **Avfallshantering**

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

## **2.5 Befintligt**

### **Spångholmsgården**

Spångholmsgården har ett kulturhistoriskt värde enligt framtagna utredningar och kulturmiljöprogram och ingår i värdetext för riksintresse kulturmiljövård. Byggnaderna har varsamhetsbestämmelser i gällande detaljplan. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av befintliga byggnader reglerar detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser för gårdens ekonomibygnader. De exteriörer som föreslås regleras med skyddsbestämmelser är ekonomibygnadens naturstensmur. Öppningar för fönster, dörrar och portar tillåts. Varsamhetsbestämmelser regleras för gårdens fasader i gulrött och gult tegel, murade stickbågiga dörr- och fönstervalv, murade solbänkar, ankarlut, frontespis och karakteristiska torn med valmat tak och fasader med murade gördelband och hörnkedjor av rött tegel.



Figur 10. Bild över Spångholmsgårdens ekonomibygnader med dess karakteristiska torn.

Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement utmed Spångholmsallén och vid Spångholmsgården. De större träden räknas som särskilt skyddsvärda eftersom de kan utgöra

livsmiljöer för fridlysta arter som kan nyttja träden som livsmiljö. Träd med håligheter är värdefulla som livsmiljöer för bland annat fåglar, fladdermöss och insekter. Områdets fladdermöss nyttjar träden för födosök och viloplats. Även döda träd är skyddsvärda eftersom de fungerar som livsmiljö för många arter.

Befintlig allé utmed Spångholmsallén, som både har ett kulturhistoriskt värde och omfattas av generellt biotopskydd för allé, ska bevaras, liksom särskilt skyddsvärda träd. Dessa träd utgör en tydlig landskapsstruktur och viktiga för områdets karaktär och kulturmiljöns läsbarhet i landskapet som plattgård. Flertalet befintliga skyddsvärda träd i planområdet regleras med skyddsbestämmelser att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Ny bebyggelse tar hänsyn till skyddsvärda träd och placeras huvudsakligen utanför trädens skyddszon motsvarande 15 meter gånger stamdiametern. Inget särskilt skyddsvärt träd avses att fällas.



### Artskydd

Spångholmsgården är ingen övervintringsplats idag för fladdermöss enligt utförd

Figur 11. Bild över Spångholmsallén med skogslindar söder om Spångholmsgården.

boplatsinventering av Ecofauna den 23 januari 2025. Vid inventeringstillfället noterades inga individer nyttja byggnaden som övervintringsplats. Under manuell inventering gjordes observationer av dvärgpipistrell och nordfladdermus som tyder på att dessa arter endast nyttjar Spångholmsgården som enstaka individer. Utöver dvärgpipistrell och nordfladdermus bedöms även arten brunlångöra nyttja Spångholmsgården i viss utsträckning. Barbastell bedöms nyttja Spångholmsgården framför allt under migrationsperioden. I allén söder om Spångholmsgården

bedöms större brunfladdermus antingen nyttja hålträdd där autobox 3 var placerad, alternativt i något närliggande träd.

För att undvika att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen och för att upprätthålla områdets kontinuerliga ekologiska funktion rekommenderas följande skyddsåtgärder:

- Bibehåll allén mörkbelagd och begränsa spillbelysning mot allén i så stor utsträckning som möjligt under sommarhalvåret (april-oktober) och belys ej heller träd som utgör boplotsobjekt
- Påverka inte allén genom avverkning
- Förhöj tillgången på föda i området för fladdermöss genom att restaurera uttorkad damm öster om Spångholmsgården. Vattenmiljöer är viktiga för både insektsproduktion i landskapet och som födosöksområden för fladdermöss.

För att bevara allén som fortsatt fungerande ledlinje i landskapet mellan boplatser och födosöksområden för fladdermöss bör den vara mörkbelagd – och utan spilljus från omgivande miljöer. Vid framtida byggnation vid och renovering av Spångholmsgården bör integrerade boplatser för fladdermöss installeras eftersom flertalet fladdermusarter idag högst sannolikt nyttjar byggnaden idag. Denna åtgärd gör att fladdermöss även i framtiden fortsatt ska kunna nyttja Spångholmsgården som boplotsområde. Det är mycket viktigt att de integrerade boplatserna hålls mörkbelagda både från utsida och insida.

## 2.6 Annat

### Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar (\*är tillgänglig på strategisk planeringsenhet):

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer (denna handling)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning\*
- Samrådsredogörelse planprogram
- Planprogram

### Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på strategisk planeringsenhet. Vid framtagandet av kapitel "Fastighetsrättsliga frågor" har exploatering varit rådgivande. Under arbetet har även tjänstepersoner från bygg- och miljö samt gata park deltagit. Grundkarta har upprättats av bygg- och miljö. Miljökonsekvensbeskrivning är framtagen av Projektbyggaren i samråd med kommunen. Kvalitetsprogram är framtagen av Norm arkitekter i samråd med kommunen.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 Motiv till reglering

#### Användning av kvartersmark

- E<sub>1</sub>** **Transformatorstation.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av nätstationer för att säkerställa elförsörjningen inom planområdet.
- O** **Tillfällig vistelse.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra omvandling av befintlig byggnad och uppförande av nya byggnader för hotellverksamhet. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, konferens, butiker, restaurang, spa och gym. Även de personalutrymmen som behövs ingår.
- Z<sub>1</sub>** **Småskalig tillverkning med tillhörande försäljning inom högst 3000 kvadratmeter bruttoarea, BTA.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra småskalig verksamhet som komplement till tillfälliga vistelsen, med möjlighet till lokal tillverkning och försäljning. Sammanlagd BTA begränsas för att säkerställa att tillfällig vistelse blir huvudsaklig användning inom området och förhindra större verksamhetsetableringar.

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

##### Begränsning av markens utnyttjande

- ö<sub>1</sub>** **Marken får inte förses med byggnad.** Syftet med planbestämmelsen är att motverka att byggnader uppförs inom områden som är känsliga för bebyggelse utifrån naturvärden eller kulturmiljövärden.
- ö<sub>2</sub>** **Marken får inte förses med byggnadsverk.** Bestämmelsen gäller i kombination med bestämmelsen n<sub>2</sub> och ska säkerställa att inga byggnader eller byggnadsverk som kan skada trädrötter uppförs inom trädens skyddszon. Bestämmelsen gäller också i sydväst, där avsikten är att skydda område inom 100 m från Spångholmsbäcken från bebyggelse eller anläggningar exempelvis parkering.
- ö<sub>3</sub>** **Marken får endast förses med andra anläggningar än byggnad samt mark och byggnadsverk under mark.** Syftet med planbestämmelsen är byggnader ovan mark inte ska placeras öster och norr om ekonomibyggnadens föreslagna tillbyggnad för att hela byggnadens volym ska kunna upplevas från allén. Byggnad under mark tillåts.
- ö<sub>4</sub>** **Marken får endast förses med byggnad för teknisk anläggning och andra anläggningar än byggnader.** Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra byggnad för pumpstation samt anläggningar för exempelvis parkering eller dagvattenhantering för att säkerställa områdets behov av tekniska lösningar.
- ö<sub>5</sub>** **Marken får inte förses med byggnad med undantag för entréer som får kraga ut högst 3 meter från fasadliv.** Syftet är att möjliggöra mindre tillbyggnad vid entré, för

att visuellt markera entrén eller för att underlätta vid behov av eventuell tillgänglighetsanpassning eller andra funktionskrav.

- ö<sub>6</sub> **Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader och parkering.** Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelse väster om befintliga ekonomibygnaden, för att säkerställa att huvudbyggnaden fortsatt blir dominerande i landskapet. Anläggningar som bidrar till en attraktiv och användbar utomhusmiljö tillåts.
- ö<sub>7</sub> **Marken får endast förses med dagvattenhantering.** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra dagvattenhantering, men inte andra byggnader eller anläggningar, inom område som ligger inom 100 m från Spångholmsbäcken.

### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>-h<sub>3</sub> **Högsta nockhöjd i meter.** Syftet med planbestämmelserna är att reglera högsta tillåtna höjden på nya byggnader. Höjderna är satta utifrån tänkt innehåll och takutformning samtidigt som de anpassar sig efter höjderna på den befintliga byggnaden med kulturhistoriskt värde. Bestämmelsen införs tillasmans med krav på minsta takvinkel.
- h<sub>4</sub>-h<sub>5</sub> **Nockhöjden ska vara 11 respektive 14 meter.** Syftet med planbestämmelserna är att nockhöjderna på befintlig byggnad och dess torn ska bevaras till sin ursprungliga höjd. Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> **Marken får inte användas för parkering.** Syftet är att bevara stor del av det öppna landskapet som är en viktig del av kulturmiljön.
- n<sub>2</sub> **Skyddsvärt och särskilt skyddsvärt träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.** Planbestämmelsen avser särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition (jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd) och träd som pekats ut som skyddsvärda i naturvärdesinventering. Markhöjder runt träden får inte ändras och stam, krona och rötter ska skyddas under byggperioden. För att ta hänsyn till skyddsvärda träd rekommenderas ett skyddsavstånd vid markarbeten på minst 1,5 ggr stamdiameterna. Syftet är att bevara ekologiska värden för fåglar och djur, bland annat kontinuerlig ekologisk funktion för fladdermöss.

### Markreservat

- x<sub>1</sub> **Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.** Bestämmelsen syftar till att säkra att allmänheten kan gå eller cykla genom planområdet i anslutning till allén.

### Placering

- p<sub>1</sub> **Byggnad ska placeras i gårdsformation.** Syftet är att nytillkommen bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön genom placering enligt lokal tradition.

## Skydd av kulturvärden

- q<sub>1</sub> **Befintliga fasader i naturstensmur ska bevaras. Öppningar för fönster, dörrar och portar i muren tillåts.** Byggnaden har ett särskilt bevarandevärde för kulturmiljön. Syftet är att byggnadens karaktär ska bevaras samtidigt som anpassningar av öppningar tillåts för att möta ljus- och funktionskrav för ny användning.

## Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> **Färdigt golv för huvudbyggnad ska vara 30 cm över marknivån samt ska färdigt golv inte understiga 20,4 meter över angivet nollplan för huvudbyggnad inom Spångholmsbäckens svämplan.** Syftet är att säkerställa att nya huvudbyggnader skyddas mot översvämning vid höga flöden i Spångholmsbäcken samt risker vid skyfall. För att hantera höga nivåer i bäcken behöver färdigt golv i byggnaderna vara minst 20,4 meter över angivet nollplan. För att hanterat skyfallen bör färdigt golv ligga 30 cm över marknivån.
- m<sub>2</sub> **Erosionsskydd ska anordnas mot slänt.** Syftet är att säkerställa stabiliteten vid översvämning om en slänt anordnas vid eventuell höjning av marken.
- m<sub>3</sub> **Färdigt golv för huvudbyggnad ska vara 15 cm över marknivån för huvudbyggnad som gränsar till mörkelgravens avrinningsområde.** Syftet är att bebyggelsen inte ska skadas vid eventuell översvämning i närliggande mörkelgrav då vatten kan rinna genom egenskapsområdet.

## Takvinklar

- o<sub>1</sub>-o<sub>4</sub> **Minsta takvinkel.** Syftet med planbestämmelserna är att reglera takens lutning utifrån byggnadernas tänkta innehåll, höjd och lokal byggnadstradition med branta takfall. Högre byggnader (två våningar) tillåts ha en lägre takvinkel för att nockhöjden fortsatt ska underordna sig höjden på befintlig byggnad.

## Upphävande av strandskydd

- a<sub>1</sub> **Strandskyddet är upphävt.** Strandskyddet upphävs för att kunna genomföra planens behov av tillfartsväg, parkeringar och dagvattenhantering. Föreslagen placering för funktionerna är baserad på en avvägning mellan påverkan på strandskyddets intressen och påverkan på riksintresse för kulturmiljö och för skyddsvärda trädens naturvärden. Området är avgränsat från stranden och marken är idag ianspråktagen på ett sätt som innebär att berört område inte är allemansrättsligt tillgängligt och påverkar inte heller möjligheten att långsiktigt bevara goda livsmiljöer för djur- och växtlivet kopplade till strandområdet.

## Utformning

- f<sub>1</sub> **Tak ska vara av plåt, papp, spån, trä, tegel eller vegetationstäckt. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt eller skivtäckt.** Regleringen syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till områdets höga kulturvärden.

- f<sub>2</sub>** Tak ska vara av plåt eller papp i mörkgrå eller svart kulör. Plåtbetäckning ska utformas som bandtäckt, skivtäckt eller korrugerat. Regleringen syftar till att material och kulörer för tillbyggnaden ska harmoniera med befintlig byggnad med kulturhistoriskt värde.
- f<sub>3</sub>** Fasader ska utformas i sten, tegel, lera, trä och/eller puts i grå, beige, brun, gul, ockra, teracotta, faluröd, grön, svart och/eller vit kulör. Inslag av glas tillåts. Syftet med regleringen är att ny bebyggelse ska harmoniera med befintlig bebyggelse och naturmiljö genom naturliga/traditionella material och varma djupa kulörer. Detta är av särskild vikt på grund av områdets kulturhistoriska värden.
- f<sub>4</sub>** 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. Syftet är att möjliggöra att ytan under takfallet nyttjas för nya funktioner, samtidigt som nya takkupor inte ska dominera byggnadens eller takets volym.
- f<sub>5</sub>** 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. Regleringen syftar till att material och kulörer för tillbyggnaden ska harmoniera med befintlig byggnad med kulturhistoriskt värde.
- f<sub>6</sub>** 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. Regleringen syftar till att bevara byggnadens karaktär vid renovering med ny takbeläggning. Befintligt tak behöver bytas ut då det är i dåligt skick och innehåller asbest.

### Utförande

- b<sub>1</sub>** Marken ska vara genomsläpplig. Med genomsläpplig menas att regnvatten ska kunna infiltreras ner i marken. Syftet är att minska volymen som behöver hanteras i dagvattenanläggningar samt att bevara en lantlig karaktär.
- b<sub>2</sub>** Minst 75% av marken ska vara genomsläpplig. Med genomsläpplig menas att regnvatten ska kunna infiltreras ner i marken. Syftet är att minska volymen som behöver hanteras i dagvattenanläggningar samt att bevara en lantlig karaktär. Större parkeringsanläggningar behöver delvis anläggas med genomsläppliga material, t.ex. grus eller betonghålsten. Visa körytor kan behöva hårdgöras för att klara funktions- eller tillgänglighetskrav, därför tillåts 25% av området inom egenskapsgränsen hårdgöras.

### Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub>** Största byggnadsarea är 40% inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten så att det finns utrymme för rumsbildningar och grönska i anslutning till bebyggelsen

- e<sub>2</sub>** **Största byggnadsarea är 35% inom egenskapsområdet.** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten så att det finns utrymme för rumsbildningar och grönska i anslutning till bebyggelsen
- e<sub>3</sub>** **Största byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 400 kvadratmeter.** Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelse väster om befintliga ekonomibygnaden till komplementbyggnader i begränsad omfattning, för att säkerställa att huvudbyggnaden fortsatt blir dominerande i landskapet.
- e<sub>4</sub>** **Största byggnadsarea är 15% inom egenskapsområdet.** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten norr om befintliga byggnaden så att den även i fortsättningen blir dominerande i landskapet.
- e<sub>5</sub>** **Största byggnadsarea är 55% inom egenskapsområdet.** Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten så att det finns utrymme för rumsbildningar och grönska i anslutning till bebyggelsen.

### Varsamhet

- k<sub>1</sub>-k<sub>5</sub>** Byggnaderna har kulturhistoriskt värde och planbestämmelserna syftar till att bibehålla viktiga karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelse innebär att material och byggnadsdelar kan vara möjliga att byta ut, men att utformning och utseende ska motsvara de ursprungliga.
- k<sub>1</sub>** Ekonomibygnadens torn med valmat tak och fasader i gulrött och gult tegel med murade gördelband och hörnkedjor av rött tegel ska bibehållas.
- k<sub>2</sub>** Murade stickbågiga dörr- och fönstervalv, ankarslut samt murade solbänkar ska bibehållas.
- k<sub>3</sub>** Murade stickbågiga dörr- och fönstervalv samt ankarslut ska bibehållas.
- k<sub>4</sub>** Fasader ska vara av gulrött och gult tegel för tidigare stallbyggnad.
- k<sub>5</sub>** Frontespis ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

## 4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 4.1 Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser erfordras ej för fastighetsindelning.

#### Förändrad fastighetsindelning

Befintliga och nya fastigheter inom området kommer att ombildas eller nybildas.

Fastighetsindelningen ska motsvara detaljplanens markanvändning. Befintliga och nya ledningar inom kvartermark kan tryggas genom att servitut eller ledningsrätt bildas. Mark för nätstation och pumpstation ska avstyckas eller tryggas med ledningsrätt.

Genomförande av detaljplan innebär att del av angränsande fastighet Värby 61:406 regleras över till fastighet Värby 61:528.

Det ankommer på berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

#### Rättigheter

Ledningsrätt är upprättat till förmån för Weum Gas avseende gasdistributionsledning för naturgas och biogas finns inom planområdet väster om Spångholmsgårdens ekonomibyggnader, aktbeteckning 1263-27.1. Inom ett 10 meter brett avstånd med ledningen som mittlinje tillåts inga byggnader eller annan anläggning uppföras, så att ledningens bibehållande enligt säkerhetsföreskrifterna äventyras. Inom ett 10 meter brett avstånd med ledningen som mittlinje får marken inte bearbetas djupare än 0,6 meter. Ledningshavaren har rätt att ta bort vegetation vars rotsystem kan skada ledningen inom ett 10 meter brett avstånd med ledningen som mittlinje. Inom ledningsrätten är ingen ledning ännu nedlagd inom planområdet.

Servitut finns för kraftledning till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnas 1:94 (E.ON), (aktbeteckning: 12-M2-77/11315, 12-M2-73/8603, 12-M2-73/8610, 12-M2-92/9802).

För stolptransformator vid Spångholmsgården finns servitut för stolptransformatorstation, (aktbeteckning: 12-M2-81/17249).

Ledningar eller ledningsrätter som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska omprövas och bekostas av exploitören. Ansökan görs hos Lantmäteriet.

Servitutsavtal ska tecknas till förmån för Svedala kommun i syfte att säkra rättighet för allmän gång- och cykeltrafik utmed Spångholmsvägen. Plankartan reglerar ett markreservat avseende allmännyttig gång- och cykeltrafik i Spångholmsallén. Servitutet kommer att belasta fastigheterna Värby 61:406 som ägs av The National Golf & Resort AB och fastigheten 61:528 som ägs av Värby fastighets AB. I gällande detaljplan för golfbanan är Spångholmsallén reglerad att marken ska vara tillgänglig som allmän gång-, cykel och ridväg.

Servitutsavtal ska tecknas till förmån för fastighet Värby 61:528 dels i syfte att säkra rättighet för trafik till resorten på Virängsvägen och Spångholmsvägen samt dels i syfte att säkra rättighet för nya dagvattenledningar utanför planområdet till Spångholmsbäcken. Servitutet kommer att belasta fastigheten Värby 61:406 som ägs av The National Golf & Resort AB.

Område planlagt för transformatorstationer kan avstyckas eller tryggas med avtalservitut mellan parterna om de är överens.

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

## 4.2 Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän plats

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

### Utbyggnad av vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- spillvatten- och dagvattenledningar, dagvattendammar samt pumpstation. Resorten avses bli avtalskund hos VA-huvudman (VA SYD), för dricksvatten och spillvattenhantering.

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

- Nya ledningar för vatten och spillvatten från föreslagen resort till befintliga serviser norr om planområdet vid Spångholmsallén.
- Pumpstation då spillvatten behöver pumpas från planområdets södra delar på grund av nivåskillnader.

### Tekniska åtgärder

Exploatören står i övrigt för nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatören ansvarar också för att eventuella markförroreningar saneras, samt att erforderliga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse.

En detaljerad geoteknisk utredning och radonundersökning ska tas fram inför detaljprojektering av byggnader eller senast i samband med att exploatören söker bygglov.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan.

Exploatören ansvarar för masshantering.

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

Eventuell dispensansökan vid påverkan på biotopskyddade objekt eller skyddade arter ska göras av fastighetsägaren senast under detaljplanens granskning.

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

För att minimera påverkan och uppfylla Artskyddsförordningens krav bör start av rivnings- och byggnadsarbeten på den befintliga byggnaden planeras utanför känsliga perioder, det vill säga under våren och sommaren när fladdermössens reproduktion och uppfödning pågår.

Belysning längs med Spångholmsallén behöver anpassas för fladdermöss födosök under sommarhalvåret (april-oktober) och träd som utgör boplatsobjekt ska inte belysas. Riktad användning av belysning, med nedåtriktade och tidsstyrda armaturer, bör användas.

Vid framtida byggnation vid och renovering av Spångholmsgården bör integrerade boplatser för fladdermöss installeras eftersom flertalet fladdermusarter idag högst sannolikt nyttjar byggnaden idag.

För att begränsa påverkan på fåglar bör start av rivnings- och byggnadsarbeten på den befintliga byggnaden planeras till den period som är utanför häckningssäsong (mars till juni).

Kablars och ledningars läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabel- och ledningsvisning i fält beställs kostnadsfritt via ledningskollen.se eller från respektive ledningsägare.

## 4.3 Ekonomiska frågor

### Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör i enlighet med tecknat planavtal.

### Inlösen

Mark som enligt detaljplan ska utgöra tillfällig vistelse utanför fastighet Värby 61:528 gränser ska lösas in av exploatören.

### Lantmäteriförrättningar

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

Kommunen bekostar avtalsservitut för markreservat avseende allmännyttig gång- och cykeltrafik i Spångholmsallén inom fastighet Värby 61:406 och fastighet Värby 61:528.

### Drift av enskild väg

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

### Drift av vatten och avlopp

Eftersom planområdet kommer att ligga utanför kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten ansvarar fastighetsägaren för drift och underhåll av vatten och spillvatten. Kostnad för utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten samt pumpstation står exploatören för. Exploatören bekostar också utbyggnad av dagvattenledningar och dagvattendammar.

## 4.4 Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd: maj-juni 2026

Granskning: november-december 2026

Antagande: under 2027

## 4.5 Kulturvärden

### Bevarandekrav

Enligt PBL ska ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras. Kommunen är skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om skyddsbestämmelsen medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Detaljplanen reglerar skyddsbestämmelser (q) för ekonomibygnadens naturstensmur. Kommunen bedömer att föreslagna skyddsbestämmelser inte försvårar fastighetens användning avsevärt eller medför skada som är betydande i förhållande till värdet på fastigheten. Begäran om anspråk om ersättning har delgetts fastighetsägaren/exploatören. Fastighetsägaren har återkommit om ersättning för reglerade skyddsbestämmelser för ekonomibygnadens naturstensmur.

## 4.6 Prövning enligt annan lagstiftning

### *Vattenverksamhet*

Det krävs anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen för att anlägga en dagvattenanläggning. Anmälningsplikt om vattenverksamhet hos länsstyrelsen gäller också för tillfällig grundvattensänkning där påverkan på omgivningen är liten. Tillstånd krävs om sänkningen är av större omfattning, påverkar värdefull natur eller riskerar att skada enskilda intressen som inte samtycker. Ansökan om tillstånd prövas av mark- och miljödomstolen.

### *Anlägga dagvattendamm och utsläpp av dagvatten*

Enligt gällande lagstiftning: 9 kap, 2 och 7 §§ i miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs även en anmälan till kommunens miljönämnd för att anlägga en dagvattenanläggning.

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

## 4.7 Upplysningar

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

## 5 KONSEKVENSER

### 5.1 Fastigheter och rättigheter

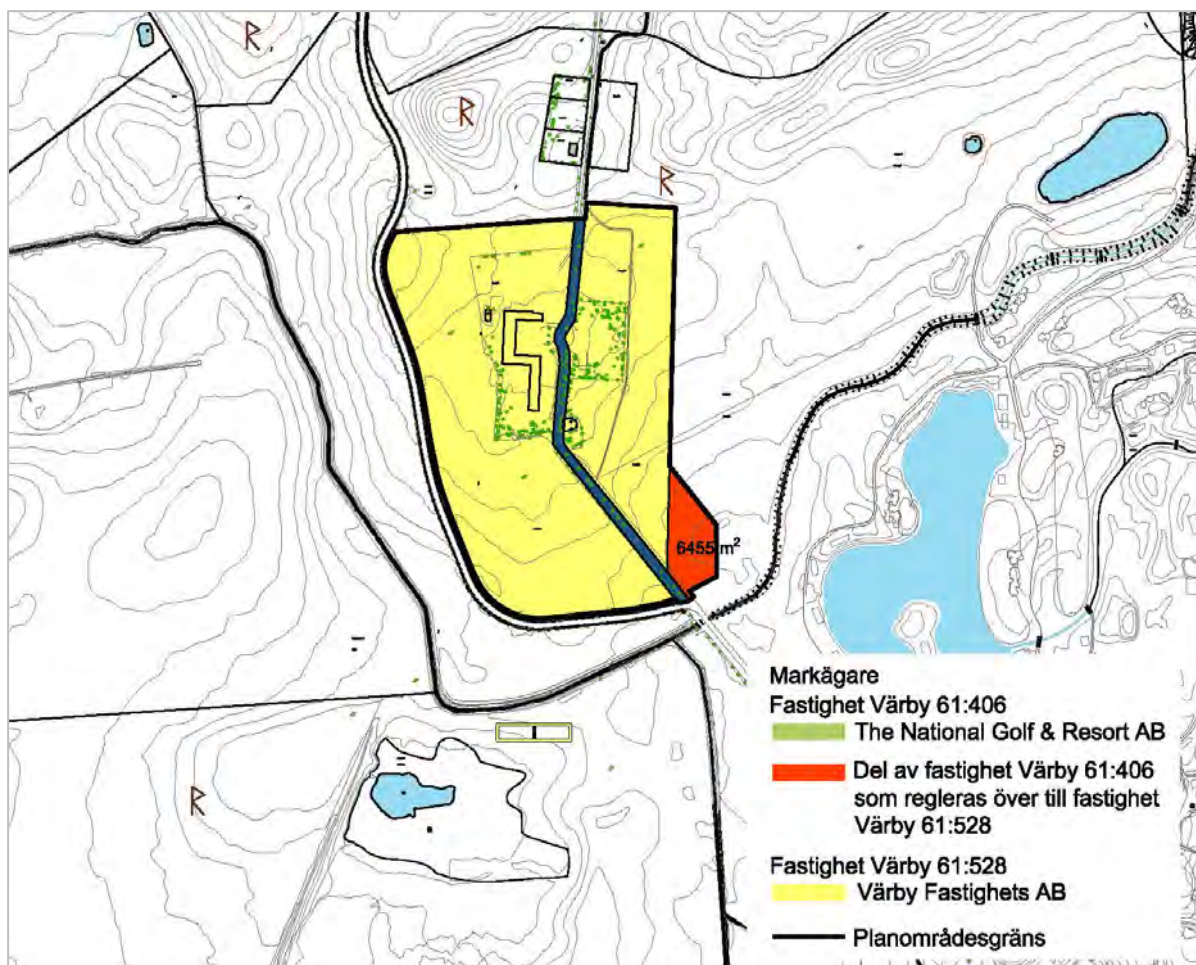
#### Konsekvenser för fastigheter

##### *Fastighet Värby 61:406*

Fastigheten är privatägd och berörd mark som i detaljplan ska utgöras av tillfällig vistelse regleras över till fastighet Värby 61:528, ca 6455 m<sup>2</sup>. Fastighetsreglering bör ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken.

#### Konsekvenser för rättigheter

Ledningsrätt för gasdistributionsledning för naturgas och biogas, aktbeteckning 1263-27, som finns inom planområdet väster om Spångholmsgårdens ekonomibyggnader kan påverkas av föreslagen dagvattenhantering. Vid eventuell flytt ska ledningsrätten omprövas.



Figur 12. Bild över mark inom fastighet Värby 61:406 som regleras över till fastighet Värby 61:528 (röd färg).

## 5.2 Miljö

### Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken samt i 4 kap 34 § plan- och bygglagen med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) 3§. Det innebär att en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Kommunen har haft avgränsningsområdet med länsstyrelsen 2026-03-05, som delar kommunens bedömning.

### Miljöbedömning

Behovet av miljöhänsyn belyses i en miljöbedömning enligt 6 kap 11–12 §§ miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som är upprättad av Projektbyggaren, bifogas detaljplanen som en separat handling. Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsades vid avgränsningsområdet till följande miljöaspekter:

- Kulturmiljö
- Naturmiljö
- Rekreation och friluftsliv

- Vatten och vattenkvalité
- Klimatanpassning
- Hushållning med naturresurser
- Kumulativa effekter

*Sammanfattning av bedömda konsekvenser för detaljplaneförslaget.*

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

Den samlade bedömningen av detaljplanens konsekvenser är att planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. 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.

Stor hänsyn har tagits till planområdets naturmiljö- och kulturmiljövärden samt strandskydd och klimatanpassning som säkras i detaljplanens planbestämmelser.

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.

#### *Kumulativa effekter*

Vad gäller de kumulativa 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 olika projekts 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.

#### **Strandskydd**

Inom del av strandskyddsområdet för Spångholmsbäcken föreslås en ny tillfart till området, parkeringsytor och dagvattenhantering. Inom området för strandskydd tillåts inga byggnader, vilket regleras i detaljplan.

Området är redan ianspråktaget på ett sätt som innebär att det i dagsläget inte är allemansrättsligt tillgängligt. För berört område är strandskyddet upphävt i gällande detaljplan. Område som berörs av strandskydd är idag odlat och är inte allmänrättsligt tillgängligt då marken inte får beträdas under tiden det växer grödor. Virängsvägen som är relativt smal enskild väg med skyltad hastighet på 70 km/h utan gång- och cykelväg nyttjas enbart för biltrafik till golfbana. Att nyttja området 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.

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. I Spångholmsallén, där även Skåneleden idag delvis går, säkerställer allmänhetens möjlighet att röra sig genom jordbrukslandskapet.

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. Föreslagna dagvattendammar förstärker också intilliggande livsmiljöer såsom Spångholmsallén och vegetationsridåer vid Spångholmsgården som nyttjas av fladdermöss och fåglar.

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.

### Dagvatten

Planområdets dagvatten bedöms inte medföra några negativa konsekvenser Spångholmsbäcken och recipienten Sege å. Sammanfattningsvis kommer andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att öka av föreslagen exploatering. Det innebär att flödesavrinningen från planområdet förväntas öka. Av denna anledning finns det behov av dagvattenhantering för att undvika ytterligare belastning av recipienten med ökade flöden och föroreningar. Med föreslagen dagvattenhantering uppnås flödesutsläpp och miljö kvalitetsnormer för Spångholmsbäcken och recipienten Sege å försämras inte.

### Dikningsföretag

En överenskommelse alternativt en omprövning av dikningsföretaget avses att utföras som en följd av föreslagen exploatering innan detaljplanen antas. Föreslagen dagvattenhantering föreslås hålla utsläppsflödet inom dikningsföretagets krav om 0,9 l/s per hektar. Stämman med dikningsföretaget planeras under 2026.

## 5.3 Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planområdet ligger inom öppet landskap med god genomluftning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Planområdet ligger centralt med goda möjligheter till att ta sig till målpunkter med cykel inom Svedala och med kollektivtrafik till kranskommuner.

### Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten i Sege å som är slutlig recipient. Beräkningar av föroreningsmängder visar att en exploatering utan rening skulle öka halterna av bland annat fosfor, koppar, zink och olja. Den västra dagvattendammen med

vattenspiegel har dock en reningseffekt som innebär att föroreningsmängderna i det utgående dagvattnet inte överstiger dagens nivåer. Därmed bedöms planerad bebyggelse inte försämra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

## 5.4 Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

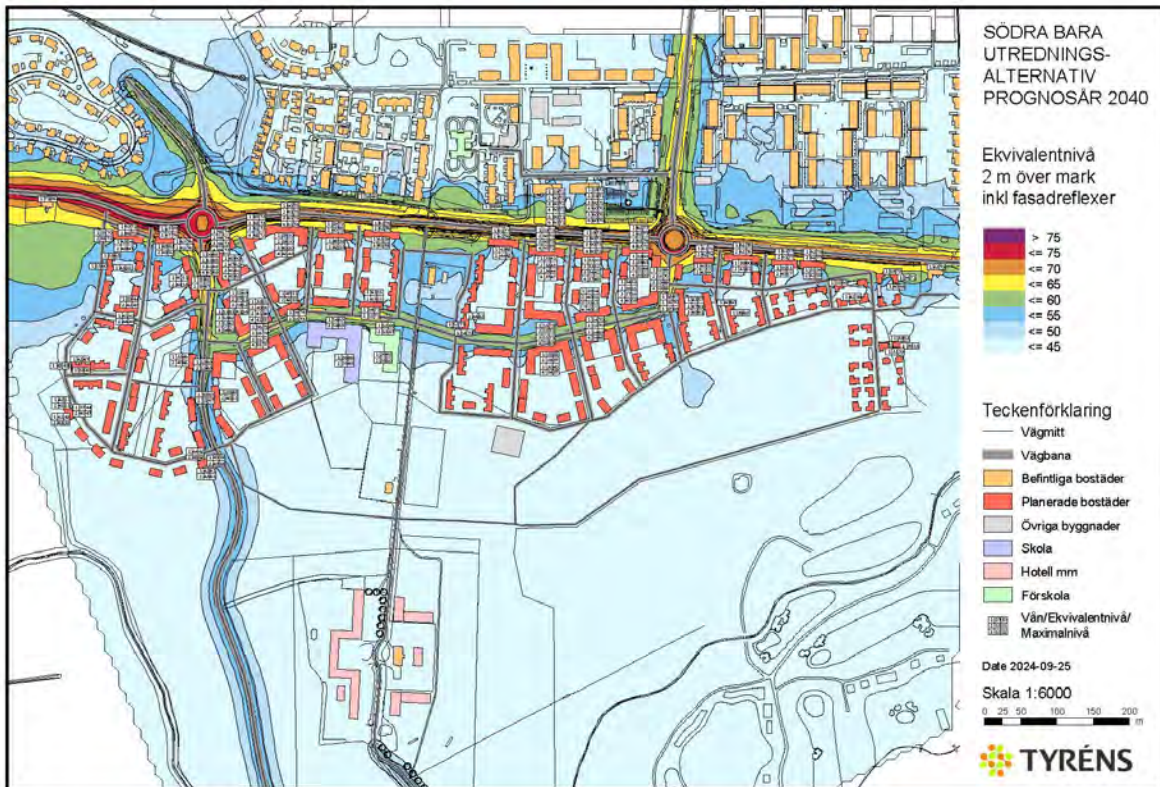
Planområdet berörs inte av bullerstörningar från större trafikerade vägar. Naturupplevelser och en tyst miljö är viktiga faktorer för föreslagen resorts verksamhet. Planen väntas inte ge några negativa konsekvenser avseende trafikbuller.

Trafik från Virängsvägen och i planområdet beräknas inte ge bullerstörningar för ny bebyggelse som överskrider riktvärden inomhus enligt SS 252 68:2007. För resorten finns inte några riktvärden för bullerstörningar utomhus. Resortens trafikstring eller tillkommande planerings trafikstring (detaljplan galoppen och golfvillor) kommer inte ge några ökade bullernivåer utomhus för både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Planområdet kommer fortsatt vara ett område utan bullerstörningar från vägtrafik.

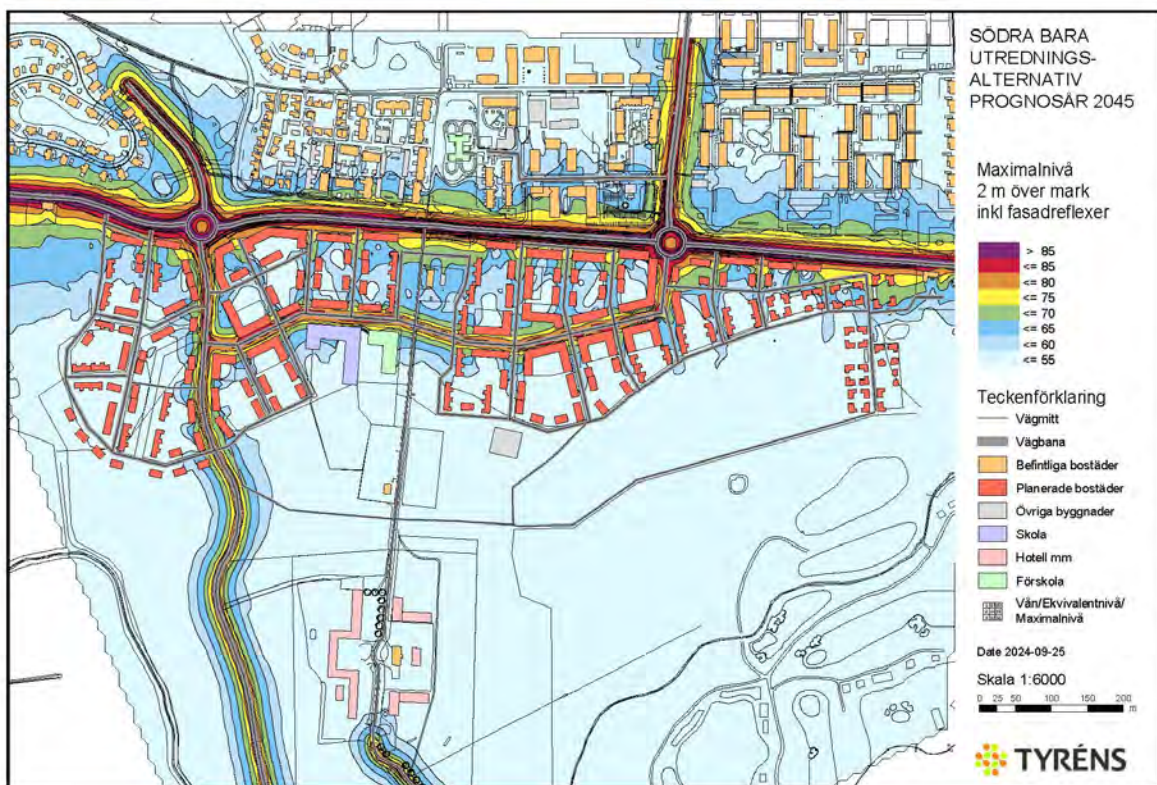
Omgivningen runt resorten är ett ostört område utan störningar från vägtrafikbuller. Ekvivalent ljudnivå beräknas till högst 45 dBA. Maximal ljudnivå när ett tungt passerar på Spångholmsallén beräknas till 60–65 dBA.

Trafikalstring från föreslagen resort bedöms som obetydlig för det befintliga vägnätet och ger inte ökade bullernivåer för befintlig bebyggelse utmed Malmövägen. Trafikbullernivåerna ligger väl under riktvärdet för äldre bostadsbebyggelse, 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

Beräkningar prognosåret 2045 efter utbyggnad i pågående detaljplaner och utpekade utbyggnadsområden enligt Svedala ÖP 2018 beräknas ljudnivån vid fasad från trafiken på väg 841 generellt ge en ökning med ca 0–1 dB jämfört med nollalternativet (att bebyggelsen i framtaget planprogram för Bara Söder inte genomförs). Totalt sett innebär utbyggnaden att befintlig bebyggelse väster om Joachim Becks gata och öster om Värbyvägen kan få en ökning av ljudnivån från trafiken med 1 dBA, medan bebyggelsen mellan Joachim Becks gata och Värbyvägen beräknas få oförändrade eller någon dBA lägre ljudnivåer vid fasad.



Figur 13. Bild över Bara söder utredningsalternativ 2045. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark inklusive fasadreflexer. Källa Tyréns).



Figur 14. Bild över Bara söder utredningsalternativ 2045. Maximal ljudnivå 2 meter över mark inklusive fasadreflexer. Källa Tyréns.

## Översvämning

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.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra oacceptabla risker för översvämning och påverkan på området kan hållas på en acceptabel nivå under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs.

## Skred och ras

I den sydöstra delen, där slänt mot Spångholmsbäcken medför risk för ras och skred, skapar reglering av färdig golvhöjd, krav på erosionskydd i plankartan och kompletterande geoteknisk utredning förutsättningar för att begränsa negativa konsekvenser och påverkan kan hållas på en acceptabel nivå.

## 5.5 Natur

### Naturvärden och skyddade arter

Naturvärdesinventering och artskyddsutredning visar att påverkan på skyddsvärda träd, och biotopskyddade strukturer är begränsad. Ett flertal skyddsvärda träd inom planområdet har pekats ut som värdeelement och skyddas genom planbestämmelser. Träd med håligheter bedöms nyttjas som lämpliga viloplats för fladdermöss och häckande svalor. Skyddsavståndet bedöms kunna upprätthållas för samtliga särskilt skyddsvärda träd, med undantag i anslutning till den södra byggrätten utmed Spångholmsallén där skyddszonen delvis tangeras för fyra träd som bedöms nyttjas av större brunfladdermus. Detta innebär en viss risk för negativ påverkan i samband med markarbeten.

Med hänsyn till dessa fakta, tillsammans med bevarandet av gröna strukturer, skyddsvärda träd och brynmiljöer, mörkelgrav, 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.

Mindre vattensalamander förekommer i befintlig mörkelgrav, men inga arter enligt 4 a § artskyddsförordningen har påträffats och lekvatten för sådana saknas. Groddjur knutna till omgivningens våtmarker och dagvattendammar kan obehindrat sprida sig emellan dessa. För befintlig mörkelgrav som är en biotop regleras i detaljplan att marken inte får förses med byggnadsverk.

Groddjursarter som omfattas av § 4a artskyddsförordningen (större vattensalamander och åkergroda) samt övriga groddjursarter såsom mindre vattensalamander bedöms inte beröras 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.

För groddjursarter 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.

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

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.

## Landskapsbild

Större byggnadsvolymer eller anläggningar, kan i ett öppet och småskaligt backlandskap där samspillet mellan åkermark, trädgångar, småvatten och gårdsmiljöer är tydligt 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.

## 5.6 Riksintresse

### Kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en viss påverkan på kulturmiljön inom riksintresset för M:K 116 Görslöv-Bara-Torup-Hyby, där vissa inslag av större byggnadsvolymer och utbredning av ny bebyggelse samt inanspråktagande 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* på riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § MB.

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. Genom att restaurera och återanvända den befintliga gårdsmiljön bedöms planförslaget kunna synliggöra och stärka Spångholmens kulturhistoriska värden. Detaljplanens 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.

De nya byggnaderna har givits en underordnad höjd och anpassade taklutningar. 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 ekonomibygnaden i en modern tolkning med motsvarande skala och volym bedöms stärka förståelsen av ekonomibygnadernas historiska utbredning och gårdens funktionella organisation. Den nya bebyggelsen placeras i grupper längs allén, vilket säkerställs i detaljplanen. 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.

### **Naturvård enligt 3 kap 6 § MB**

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan påtaglig skada på riksintresset för N87 Backlandskapet sydväst om Romelåsen, 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.

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.

Sammantaget 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.

Sammantaget bedöms *små negativa konsekvenser* uppstå för riksintresse naturmiljö enligt 3 kap 6 § MB.

### **Friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB**

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.

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. Föreslagen komplementbyggnad/er med en säkerställd högsta nockhöjd om 4,5 meter bedöms inte i någon större utsträckning skymma gården, som därmed fortsatt kommer att vara synlig till stor del. Siktlinjer söderifrån kan påverkas i viss mån, men redan idag begränsas utblickar av befintliga vegetationsridåer. Påverkan på siktlinjer och visuella samband bedöms vara liten.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget inte medföra någon påtaglig skada på riksintresse friluftsliv Torup (FM15) enligt 3 kap 6 § MB. Påverkan bedöms som liten, och främst indirekt, och de värden som ligger till grund för riksintresset enligt miljöbalken, inklusive tillgänglighet, naturupplevelse och rekreativmöjligheter, bedöms kunna bestå även efter planens genomförande.

### Trafikommunikationer enligt 3 kap 8 § MB

Planen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresse för flyg enligt 3 kap 8 § MB utifrån planområdets närhet till Malmö Airport, då planen inte medger högre nya byggnader än 11,5 meter. Byggnadsverk högre än 20 meter kan påverka luftfartens intressen.

### Totalförsvaret enligt 3 kap 9 § MB

Planen bedöms inte innebära någon påverkan på riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § MB utifrån planområdets närhet till Malmö Airport, då planen inte medger högre nya byggnader än 11,5 meter. Byggnadsverk högre än 20 meter kan påverka totalförsvarets intressen.

### Rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB

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.

Utifrån ovanstående bedömning anses en exploatering inom riksintesseområdet Sjö och åslandskapet kring Romelåsen i Skåne 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 riksintesset 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 riksintesse rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB.

## 5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Exploatering bedöms kunna ske utan att högre värden knutna till jordbruksmark går förlorade. Totalt sett bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för jordbruk.

I framtagna MKB för Bara söder, hotell m.m. har flera alternativa lokaliseringar utretts. Föreliggande lokaliseringalternativ har bedömts vara tillfredställande, och fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt. Lokaliseringen är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. Realistiska och planeringsmässigt genomförbara alternativ på annan mark saknas. Området söder om Bara bedöms vara mest lämpligt utifrån resortens kriterier:

- rekreativsmöjligheter
- ej vara bullerstört av trafikbuller
- finnas tillgång till befintlig kollektivtrafik
- närhet till regionala målpunkter, men även till lokala målpunkter.

Detaljplanen för Spångholmsgården berör brukningsvärd jordbruksmark, men exploateringen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse då den stärker lokal ekonomi, besöksnäring och rekreativsvärden samt möjliggör effektiv markanvändning. Cirka 11 hektar tas i anspråk, vilket är en försumbar andel av jordbruksmarken på både kommunal och regional nivå. Utredningen visar att det aktuella området inte innebär en utspridd eller strukturförsvagande exploatering. Intrånget är geografiskt avgränsat och förenligt med kommunens övergripande utbyggnadsstrategi med god tillgång till kollektivtrafik, vilket stödjer hållbart resande. Efter genomförd behovsbedömning, alternativprövning och samlad intresseavvägning bedöms därför att förutsättningarna i 3 kap 4§ miljöbalken är uppfyllda. Detaljplanen är därmed förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och kraven på god markanvändning enligt 2 kap PBL.

De negativa konsekvenserna bedöms som obetydliga till små.

## 5.8 Sociala konsekvenser

### Barn

Till planprogrammet har en barnkonsekvensanalys tagits fram av Svedala kommun där hänsyn har tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Eftersom det är relativt få barn som använder området idag blir den sammantagna effekten liten. Detaljplanen innebär inte etablering av bostäder utan en verksamhetsinriktad anläggning. Tillgängligheten till området förbättras genom gång- och cykelförbindelser och stärker upplevelsevärde av närliggande rekreativsmiljöer, inklusive golfbanan och Bokskogen. Sammantaget bedöms de sociala konsekvenserna som neutrala till små positiva.

## Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionsnedsatta beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 1 § PBL (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojektering och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

## Säkerhet och trygghet

Föreslagen resort och en ny användning för Spångholmsgården innebär att området som idag kan upplevas otryggt på grund av otillåten vistelse och förstörelse i gården, befolkas och blir en mötesplats, vilket ger mer trygghet i området jämfört med idag.

## 5.9 Trafik

### Motortrafik

Resorten beräknas alstra cirka 300 fordonsrörelser per dygn via Virängsvägen.

Kapacitetsberäkning har utförts för nollalternativet (ej utbyggnad enligt planprogrammet) och med full utbyggnad av planområde för planområdets anslutningar till Malmövägen och Virängsvägen. Beräkningar har gjorts för morgonens respektive eftermiddagens maxtimma. Beräkningar har utförts för prognosåret 2045 och har utvärderats mot högsta önskvärda servicenivå enligt Trafikverkets publikation 2022:0001, Krav VGU, Vägar och gators utformning. Beräkningarna visar att belastningsgraden i nollalternativet under eftermiddagens maxtimma ligger väl under gränsen för önskvärd servicenivå i korsningen.

I cirkulationsplatsen Malmövägen/Virängsvägen ökar belastningsgraden på 0,73 vilket närmar sig önskvärd servicenivå (0,8) när planprogrammets bostadsutbyggnad med ca 900 bostäder genomförs vilket bekräftar slutsatsen i ÅVSn för väg 841, att kapacitetshöjande åtgärder bör utredas för framtida beredskap.

För resortens utbyggnad bedöms trafiken ge små konsekvenser med bullernivåer som ökar marginellt 1-2 dBA och kapacitetskraven bedöms klaras i cirkulationsplats Malmövägn/Virängsvägen.

Sammantaget bedöms konsekvenserna som små.

### Gång- och cykeltrafik

Virängsvägen är idag smal utan separata gång- och cykelbanor, vilket kan skapa risker för oskyddade trafikanter. Gång- och cykeltrafik leds istället via Spångholmsallén som inte har någon allmän trafik. Detaljplanen reglerar att Spångholmsallén ska fortsatt vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

En planskild korsning med Malmövägen är sen tidigare planerad för fotgängare och cyklister i anslutning till Spångholmsallén. Utformningen av planerad gång- och cykelport under Malmövägen är viktig för att säkra att oskyddade trafikanter väljer denna istället för att korsa vägen i plan. En öppen utformning med god belysning och sikt är vital för att det ska kännas tryggt att passera genom tunneln, framför allt kvälls- och nattetid.

## 5.10 Mellankommunala frågor

Etablering av resorten skapar synergier med angränsande kommuner och regionala aktörer såsom The National Golfbana, Torup och Skånetrafiken. Området stärker Skånes attraktionskraft inom rekreation och turism och bedöms inte innebära negativ påverkan på omgivande kommuners markanvändning. Föreslagen resort förväntas att tillsammans med befintlig golfbana och planerad galoppbanläggning i söder kunna bli ett kluster av anläggningar som lockar besökare från hela regionen. Konsekvenserna bedöms som små till positiva.

Resorten kan ge ett ökat antal besökare till intilliggande Malmö stads intressen för Torups slott, statarmuseet och natur- och rekreationsområden kring Torups bokskog. Besökare från resorten bedöms ge en marginell påverkan då Torup har ca 1 miljon besökare per år. Tillskottet av besökare bedöms därmed som försumbar.

Malmövägen (Malmö-Bara-Klågerup), kommer att mata trafiken till området. En marginell ökning av trafik förväntas efter genomförandet av detaljplanen.

VA-Syd berörs av omhändertagande av spillvatten och vattenbehov till resorten. Föreslaget spa och hotellverksamhet förväntas ge en viss ökning av vattenbehov efter dess genomförande.

Planområdet ligger inom Sege ås avrinningsområde. Med föreslagen öppen dagvattenhantering och rening av dagvatten kan vattenkvaliteten höjas i Spångholmsbäcken och Sege å, samt i förlängningen Lommabukten. Segeås flöde går vidare till Malmö stad, Staffanstorps kommun, Burlövs kommun och mynnar slutligen i ut Lommabukten.

## 6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 6.1 Kommunala

#### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan PGA Golfbana, B22, "Del av Värby 61:1 m.fl.", som fick laga kraft 2006-03-11. 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. Del av gällande detaljplan kommer att ersättas av framtagna detaljplaner.

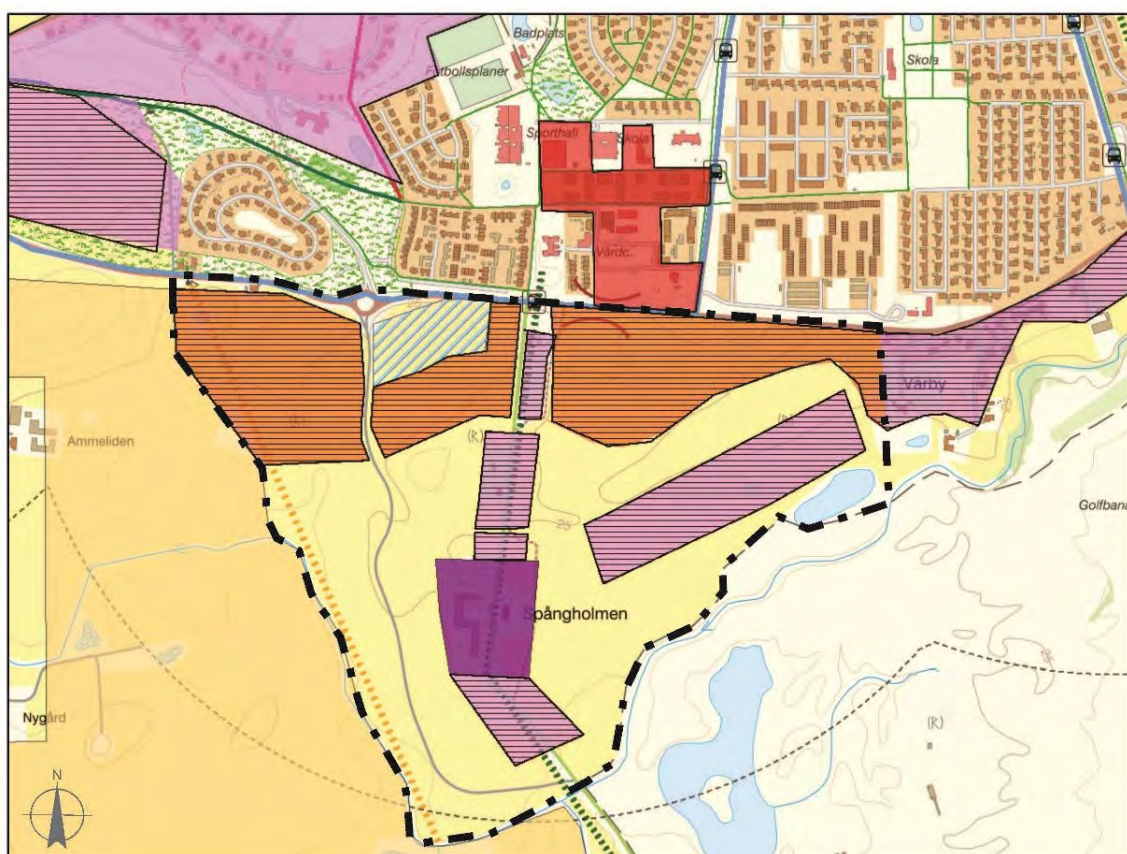


plattgård försvåras samt att det är stor risk att planförslaget kan ge påtaglig skada inom riksintresse för naturvård N87 avseende det geologiska värdet för moränbacklandskapet.

### Översiktsplan 2018

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018. Enligt översiktsplan Svedala 2018 redovisas hotell, konferens och spa vid Spångholmsgården. Samhällets skiftande karaktärsdrag och landskapets förutsättningar är utgångspunkt för den fortsatta utbyggnaden av Bara. Ny bebyggelse ska anpassas till Spångholmsgården som fortsättningsvis ska vara en solitär i landskapet.

Länsstyrelsen framför i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen 2018 att det finns risk för kulturmiljövärden inte tillgodoses. Detta gäller framför allt inom området mellan Värby och Spångholmsgården, för miljön kring Spångholmsgården. Avseende utvecklingen av miljön kring Spångholmsgården vill Länsstyrelsen understryka 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.



Figur 16. Karta över markanvändningen i Svedala översiktsplan 2018 för planområdet. Orange: blandad medeltät bostadsbebyggelse. Ljuslila: småskalig bebyggelse. Mörklila: hotell, konferens och spa. Blårandigt: dagvattenhantering.

### **Samrådshandling ny översiktsplan**

Enligt samrådshandling för ny översiktsplan är markanvändning friluftsliv och rekreation (besöksmål). Ändring av användning från jordbruksmark till rekreation och friluftsliv. En central knutpunkt för rekreation och upplevelser genom hotell- och konferensanläggning i befintlig och kompletterande bebyggelse med funktion är att binda samman och tillgängliggöra de rekreation- och friluftslivsvärden som finns i närområdet samt skapa synergieffekter mellan verksamheter inom besöksnäring.

I länsstyrelsens yttrande över samrådshandling för ny översiktsplan framför länsstyrelsen att bygga Bara runt och bygga igen det riksintressanta odlingslandskapet söder om Bara kommer påtagligt att skada riksintresse för kulturmiljövården M116 Görslöv-Bara-Torup-Hyby. Utöver de biologiska riksvärden som finns beskrivna i värdebeskrivningen för riksintresse naturvård (3 kap. 6§ MB) vill länsstyrelsen särskilt framhålla det geovetenskapliga riksvärdet i det här området.

### **Grönplan 2022**

Enligt Grönplan 2022 är Spångholmsallén utpekad som ett befintligt grönt stråk.

### **Naturvårdsplan 2008**

I Naturvårdsplanen är inga naturvärden redovisade inom planområdet.

### **Kulturmiljöprogram 2017 för Bara**

I förslag till Svedala kommuns kulturmiljöprogram för Bara (ej antagit i kommunfullmäktige) bedöms Spångholmens mangårdsbyggnad och ekonomibyggnad samt arbetarbostad norr om planområdet, som särskilt värdefull byggnad (klass 1). För dessa byggnader föreslås skyddsbestämmelser vid detaljplanläggning.

### **Projekt i omgivningen**

Söder om planområdet vid Tjustorp pågår detaljplanearbete för en galoppplanläggning innehållande tävlingsbana, träningsområden, stallbyggnader, serviceanläggningar, restaurang, kontor, läktare, hagar, paddockar, dagvattendammar, parkering med mera. Söder om planområdet pågår även detaljplanearbete för tio villor inom The Nationals golfbana i närheten av befintligt klubbhus. 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.

## **6.2 Regionala**

### **Regionplan**

Planförslaget är förenligt med Regionplan för Skåne 2022–2040, antagen 14 juni 2022. I regionplanen pekas grönområden vid Torup och Bökeberg samt Skåneleden som grönområden och grönstråk av regional betydelse. De är fungerande livsmiljöer för växter och djur samt till människors välbefinnande. Ett nätverk av grönområden och stråk bidrar till biologisk mångfald och rörligt friluftsliv.

## 6.3 Riksintressen

### Kulturmiljövård

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.

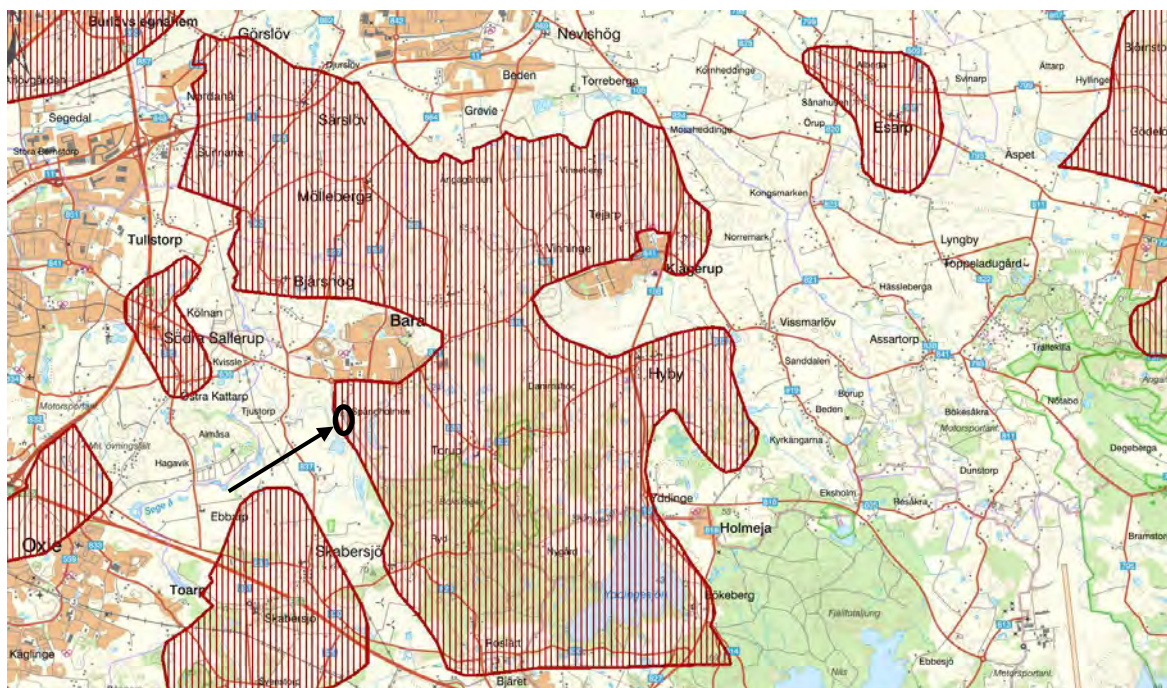
Kulturvärden som ingår i delområdet Spångholmen har förtydligats av Länsstyrelsen i rapporten, Riksintresseprecisering för tre delområden inom riksintresset [M 116] Görslöv-Torup i Svedala kommun (2008). Den kulturhistoriska bedömningen i utredningarna redovisar att Spångholmen är en del av ett större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

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.



Figur 17. Karta över riksintresse för kulturmiljövård, M:K 116, Görslov-Bara-Torup-Hyby, som berör planområdet, markerat med svart ring.

## Naturvård

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

Värdebeskrivningen beskriver att moränbacklandskapet sydväst om Romelåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi 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. Torvhålor och småsjöar är spår efter kvardröjande dödisrester. Backlandskapets geologiska bildningshistoria är en av de mest komplicerade i landet och är endast delvis känd. Gränsen mellan baltisk morän och nordostmorän påträffas i området.

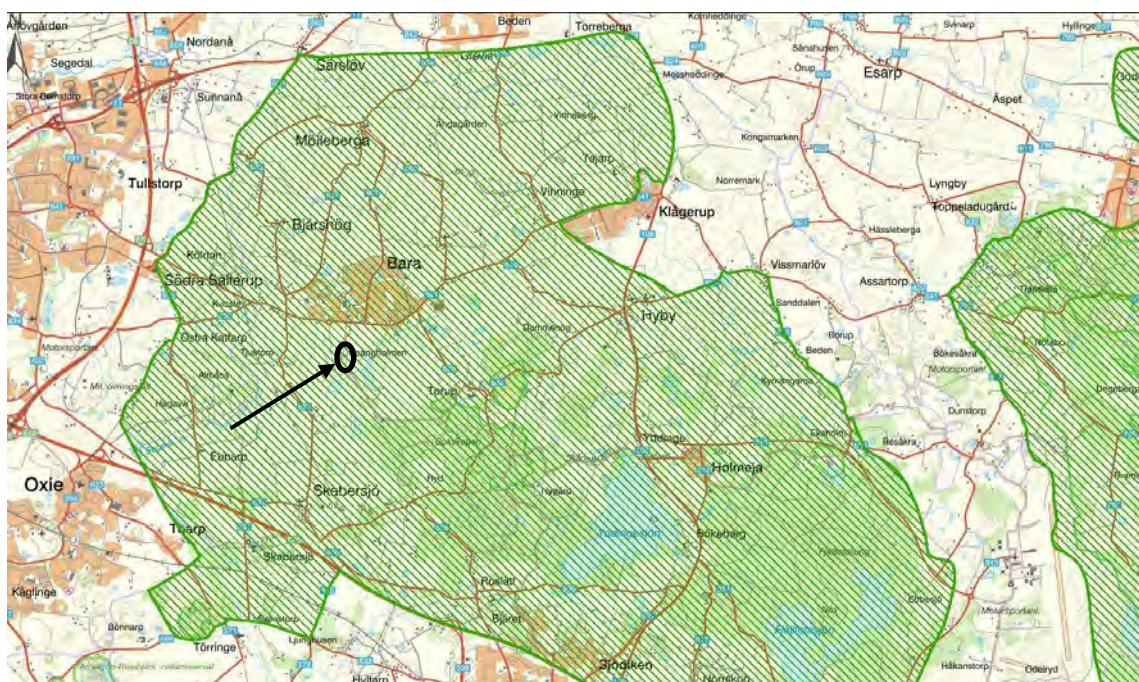
I riksintesseområdet finns rika typer av lövskog, torr- och fuktängar, rik- och fattigkärr. Omväxlande expositionsförhållanden ger upphov till stor vegetationsvariation. Sydligaste förekomsten av flera fattigmarksväxter. Landskap av mellaneuropeisk typ. Mycket rik fauna. Viltrikt område, med bl a kronhjort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

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

Riksintressets värdekärnor i form av exempelvis naturbetesmarker, större våtmarker, fuktängar och större sjöar ligger dock inte inom planområdet. Moränlandskapet är däremot en del av landskapsbilden för riksintresset för naturvård då de utgör en del av den unika dödstopografin.

### Ställningstagande och hänsyn

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



Figur 18. Karta över riksintresse för naturvård N87, Backlandskapet sydväst om Romelåsen, som berör planområdet, markerat med svart ring med svart ring.

### Friluftsliv

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.*

Riksintresset för friluftsliv innesluts helt i riksintresset för rörligt friluftsliv och har samma värdekärnor. Torup 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. Trots det intensiva friluftslivet är djurlivet rikt och det är möjligt att se eller höra groddjur, fladdermöss, dovhjort, rådjur och många olika fågelarter. Godsmiljön kring Torups slott har mycket höga kulturhistoriska värden.

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

### **Rörligt friluftsliv**

Östra delen av planområdet omfattas av 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.

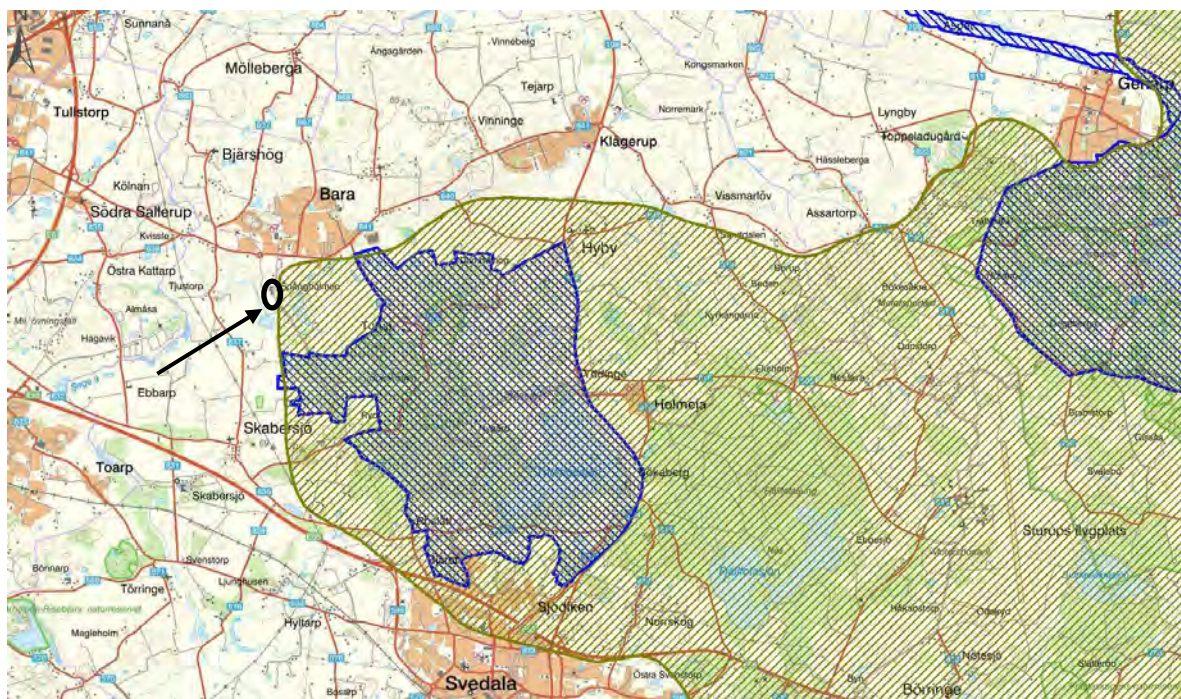
Tillsammans med naturvärdena utgörs landskapsbilden av kulturvärden som jordbruk, betesmarker, slottsmiljöer, fornminnen och andra kulturlämningar. Möjligheten till upplevelser i detta varierande landskap är grunden till att området är ett riksintresse för det rörliga friluftslivet.

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 går igenom planområdet och sedan vidare mot Torup och Bökeberg. Utöver skåneleden finns ett stort antal andra vandringsleder/stigar i området.

Svedala kommuns översiktsplan 2018 redovisar under planeringsinriktningen att värden för friluftslivet ska bevaras, skyddas och utvecklas. Vid utbyggnad ska landskapsupplevelsen vägas in, som bland annat tystnad, estetiska kvaliteter, tillgänglighet till stränder och natur. Kompensationsåtgärder ska utföras vid förlorade natur- och kulturvärden. Så länge rörelsemöjligheterna och natur- och kulturvärdena inte påverkas negativt bedöms utvecklingen av kommunens orter inte stå i konflikt med riksintresset för rörligt friluftsliv.

### *Ställningstagande och hänsyn*

Svedala vill utveckla gröna stråk som binder samman tätorterna med tätortsnära rekreationsområden. Torups bokskog och Bökebergsslätt har kommunen redovisat som kärnområde för rekreation. Ny bebyggelse och nya anläggningar ska lokaliseras och utformas med stor hänsyn till friluftslivsintresset. Planeringsinriktningen är att värden för friluftslivet ska bevaras, skyddas och utvecklas. Vid utbyggnad ska landskapsupplevelsen vägas in, som bl.a. tystnad, estetiska kvaliteter, tillgänglighet till stränder, och natur. Kompensationsåtgärder ska utföras vid förlorade natur- och kulturvärden. Så länge rörelsemöjligheterna och natur- och kulturvärdena inte påverkas negativt bedöms utvecklingen av kommunens orter inte stå i konflikt med riksintresset för friluftsliv.



Figur 19. Karta över riksintresse för friluftsliv Torup FM15 och rörligt friluftsliv Sjö och åslandskapet kring Romeleåsen, som berör planområdet, markerat med svart ring med svart ring.

### Trafikkomunikationer - luftfart

Området berörs av riksintresset kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Malmö Airport är av riksintresse för flyget enligt Trafikverkets beslut 2010. 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 innehåller inga byggnadsverk över 20 meter.

## 6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Stor del av planområdet utgörs idag 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, som odlas av Torups Gård AB, brukas för spannmål.

Planområdet består till cirka 11 ha av brukningsvärd jordbruksmark (jordbruksblock) som enligt miljöbalken 3 kap. 4 § är av nationell betydelse.

### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Spångholmsbäcken är redovisad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Ekologiskt särskild känslig mark och vattenområden ska enligt miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. I Svedala betraktas sjöarna och vattendragen som ekologiskt känsliga. Även våtmarksområden, ängs- och hagmarker, skyddade biotoper och ädellövskogar i kommunen är ekologiskt känsliga. Områdena är viktiga häckning- och rastplatser för fåglar, viktiga reproduktionsområden och vandringsvägar för fiks samt för inhysande av hotade arter. Det är viktigt att spridningskorridorer för djur och växter bevaras och utvecklas mellan olika naturområden. Särskilt viktigt är gröna stråk längs vattendrag, åkerholmar och bryn.

## 6.5 Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Bygg och miljöberäkningar överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

### Ytatten

Ekologisk status har bedömts till otillfredsställande på grund av att Spångholmsbäcken är påverkad av övergödning och miljögifter. Halten för totalfosfor som är ett mått på näringsstatusen är uppmätt till 82 µg/l i Spångholmsbäcken. För att nå god status krävs en minskning med 42 µg/l ner till 40 µg/l. Ån är även rätad och rensad, vilket påverkar morfologi och hydrologi samt förutsättningar för fiskbeståndet i vattendraget. Kvalitetskravet är *God ekologisk status 2027*.

Spångholmsbäckens kemisk status uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Kvalitetskravet är *God kemisk status*. Undantag gäller dock för PBDE. 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 sätta gränsvärden endast genom nationella åtgärder.

Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

## Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar (skyddad dricksvattenförekomst enligt 2000/60/EG artikel 7), id WA69177643 (VISS, 2023).

Grundvattenförekomsten består av sedimentärt berg och sträcker sig under stora delar av södra och västra Skåne.

Grundvattenförekomsten uppnår i dagsläget både god kemisk status och god ekologisk status men enligt VISS (2023) finns det risk för försämring av den kemiska statusen, främst på grund av diffusa källor av näringsämnen och miljögifter från jordbruk och punktkällor från förorenade områden.

## Buller

Förordningen om omgivningsbuller gäller:

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

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

## 6.6 Miljö

### Strandskydd

Del av planområdet ligger inom Spångholmsbäcken 100 meter generella strandskydd enligt 7 kap 10§. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Spångholmsbäcken är en betydelsefull biotopkorridor genom jordbrukslandskapet. Föreslagna dagvattendammar inom resorten ökar livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

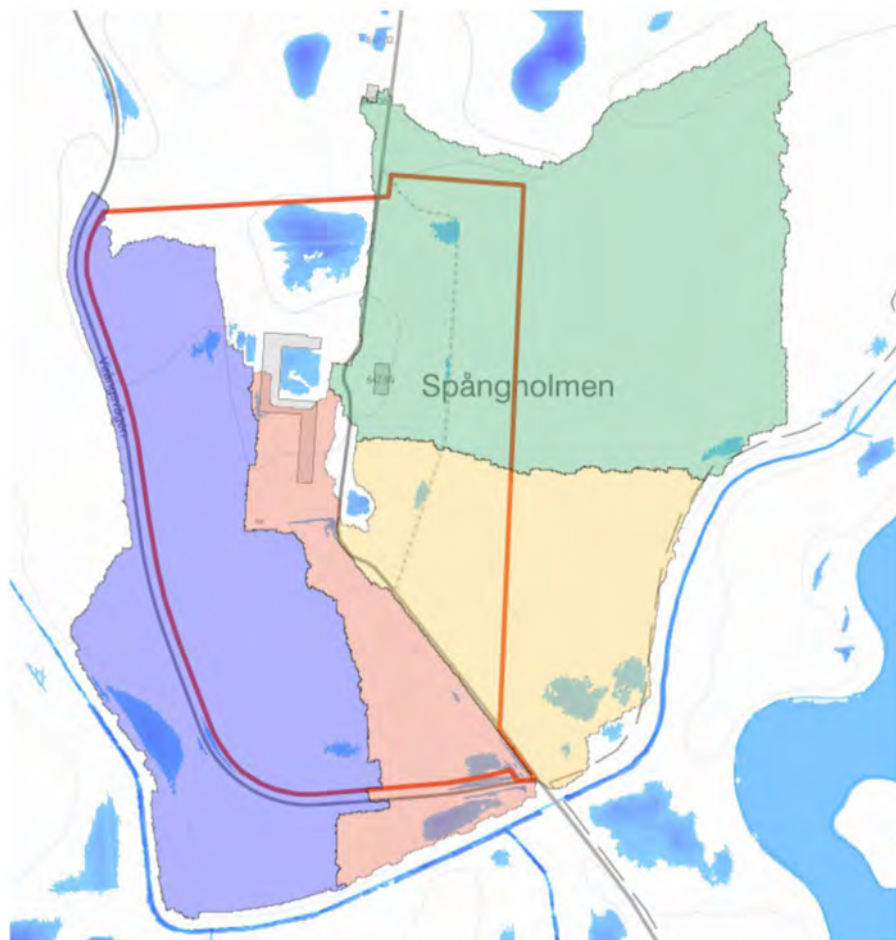
För området har strandskyddet enligt 7 kap. 13–18 §§ MB tidigare varit upphävt i gällande detaljplan. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan ersätter gällande detaljplan. Enligt 7 kapitlet 18 c§ 1–6 miljöbalken får strandskyddet upphävas eller dispens fås från strandskyddet om det finns särskilda skäl. Marken där strandskyddet föreslås upphävas utgörs idag huvudsakligen av odlad mark som inte får beträdas under delar av året och är då inte allemansrättsligt tillgänglig.

### Dagvatten och avrinningsområde

Inom planområdet eller utmed Spångholmsallén finns inga befintliga dagvattenledningar.

Planområdet avvattnas till dikningsföretaget Spångholmsbäcken i tre utlopp. Avrinningsområdet är på grund av detta indelat i fyra delavrinningsområden, varav ett av delavrinningsområdena saknar

utlopp och istället hanterar sitt eget vatten i befintliga lågpunkter. Fördröjningskapaciteten i lågpunkterna har med hjälp av programmet Mike beräknats för ett 20-årsregn med mättad mark. Kapaciteten uppgår till ca 1550 m<sup>3</sup>, varav 1450 m<sup>3</sup> rymmer i en stor lågpunkt mot planens norra gräns, 75 m<sup>3</sup> i mindre lågpunkter på den västra sidan, och ca 20 m<sup>3</sup> på den östra sidan.



Figur 20. Bild över med delavrinningsområden inom planområdet redovisade i blått, rött, gult och grönt. Det vita området inom planen hanterar de flöden som förblir innanför planens gränser.

### Biotopskydd

Biotopskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt bevara, utveckla och, vid behov, sköta naturmiljöer med särskilt värde för djur och växtlivet i ett rationaliserat landskap. Biotoperna som omfattas av skyddet utgör spridningskorridorer och tillflyktsorter för djur och växter som annars har svårt att hitta livsmiljöer i jordbrukslandskapet.

Inom planområdet finns objekt som omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap 11 § och som kräver dispens från länsstyrelsen vid påverkan av dess miljö. Allén utmed Spångholmsvägen, med grova träd av ask, skogsek och skogslind, är en viktig biotop. Märgelgraven söder om mangårdsbyggnaden omfattas också av det generella biotopskyddet. Anlagd dagvattendamm väster om Spångholmsgården anses inte omfattas av skyddet, eftersom det kan vara ett vatten som anlagt för bevattning eller liknande ändamål. Även stenvallen mellan Spångholmsallén och

ekonomibyggnaderna anses inte heller omfattas av skyddet då den inte ligger i eller gränsa till mark som klassas som jordbruksmark (odlad mark eller betesmark). Ej jordbruksblock.

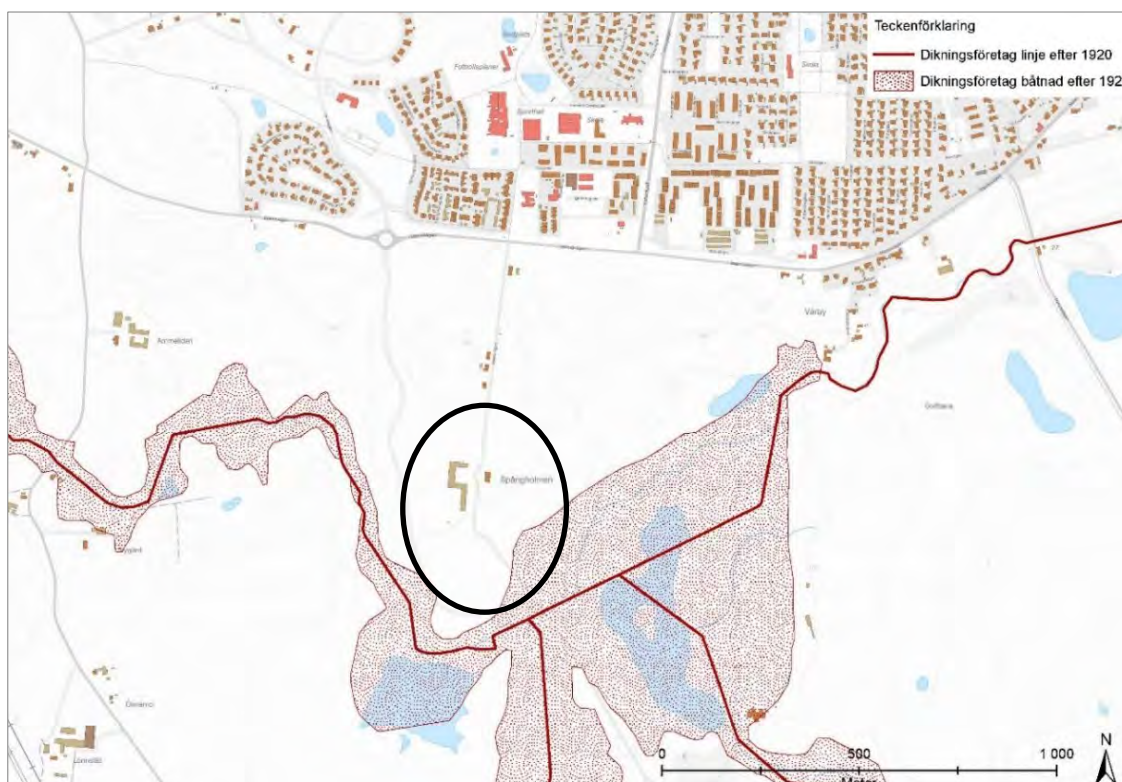
- **allé** om minst 5 lövträd som mäter ca 20 cm i diameter i brösthöjd eller är 30 år gamla där minst hälften av träderna ska vara vuxna
- **småvatten och våtmark** högst 1 ha som håller ytvatten under en stor del av året i jordbruksmark och omfattas ej av anlagd bevattningsdamm

### Vattenskyddsområde

Öster om Bara ligger Grevie vattenskyddsområde. Planområdet ligger utanför detta område och avrinning inom planområdet varken påverkar eller påverkas av vattenskyddsområdet.

### Markavvattningsföretag

Spångholmsbäcken söder om planområdet omfattas av ett dikningsföretag från 1947 (ej utfört) och 1959, Spångholmen Torups dikningsföretag (Akt 12LN 2121). Dikningsföretaget hanteras av Torups gård AB. Dikningsföretaget avsåg fördjupning av Spångholmsbäcken för bättre torrläggning av jordbruksmark (Länsstyrelsen, 1959). Huvuddiket är dimensionerat för 0,9 l/s ha och sidodikena för 1,3 l/s ha (Länsstyrelsen 1959). I dikningsföretaget finns fastställt bottennivåer för vattendraget. I området finns åkerdränning vars höjder är anpassade efter dikningsföretaget. För dikningsföretagets funktion (att torr lägga jordbruksmark) kan det vara aktuellt att använda gradvis strypning av flödet och att fördröja till befintliga flöden, vilket kommer att diskuteras med dikningsföretaget i det fortsatta arbetet.



Figur 21. Karta över dikningsföretag Spångholmen Torup från 1959. Planområdet, markerat med svart ring.

## Grön och blå infrastruktur (Länsstyrelsen)

Planområdet omfattas inte av några värdekärnor. Området ingår i öppet landskap med ädellövsträd och ekträd. Spångholmsbäcken redovisas som en limnisk spridningslänk.

## 6.7 Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

För att en god miljö kvalitet ska nås för bostäder bör, enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och anknytande dokument från centrala myndigheter, riktvärden i nedanstående tabell underskridas i normalfallet.

Om tillkommande bebyggelse ger en sådan ökad trafikmängd som ger betydande bullerstörning likt bedömning väsentlig ombyggnad av väg och järnväg krävs en högre ambitionsnivå för bullerskydd än i befintlig miljö. Målsättningen är att inga boende ska ha ljudnivåer inomhus som överskrider riktvärdena 45 dBA maximal ljudnivå (L<sub>max</sub>) och 30 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq). Inte heller ska nivån vid uteplats överstiga riktvärdena L<sub>max</sub> 70 dBA och Leq 55 dBA.

*Riktvärden för buller från väg för befintlig bostadsbebyggelse enligt Naturvårdsverkets vägledning*

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivån dB(A)
Ute, vid fasad	55	-
Uteplats	55	70 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

*Åtgärdsnivåer enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och efterföljande praxis för äldre befintlig miljö enligt Naturvårdsverkets vägledning.*

Bostäder	1997–2015	Äldre än 1997
Ute, vid fasad	55 dBA Leq 24h	65 dBA Leq 24h -
Uteplats	55 <sup>2</sup> dBA Leq 24h 70 <sup>3</sup> dBA L <sub>max</sub>	-

<sup>2</sup>Nivå 55 dBA gäller vid uteplats i första hand vid spår

<sup>3</sup>Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxitime, kl 06-22

Boverkets byggregler (BBR) anger att byggnader som innehåller lokaler i form av vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtala eller dylikt, ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Enligt SS 252 68:2007 finns olika riktvärden beroende på vilken användning rummen ska ha. Se tabell nedan.

Riktvärden inomhus enligt SS 252 68:2007.

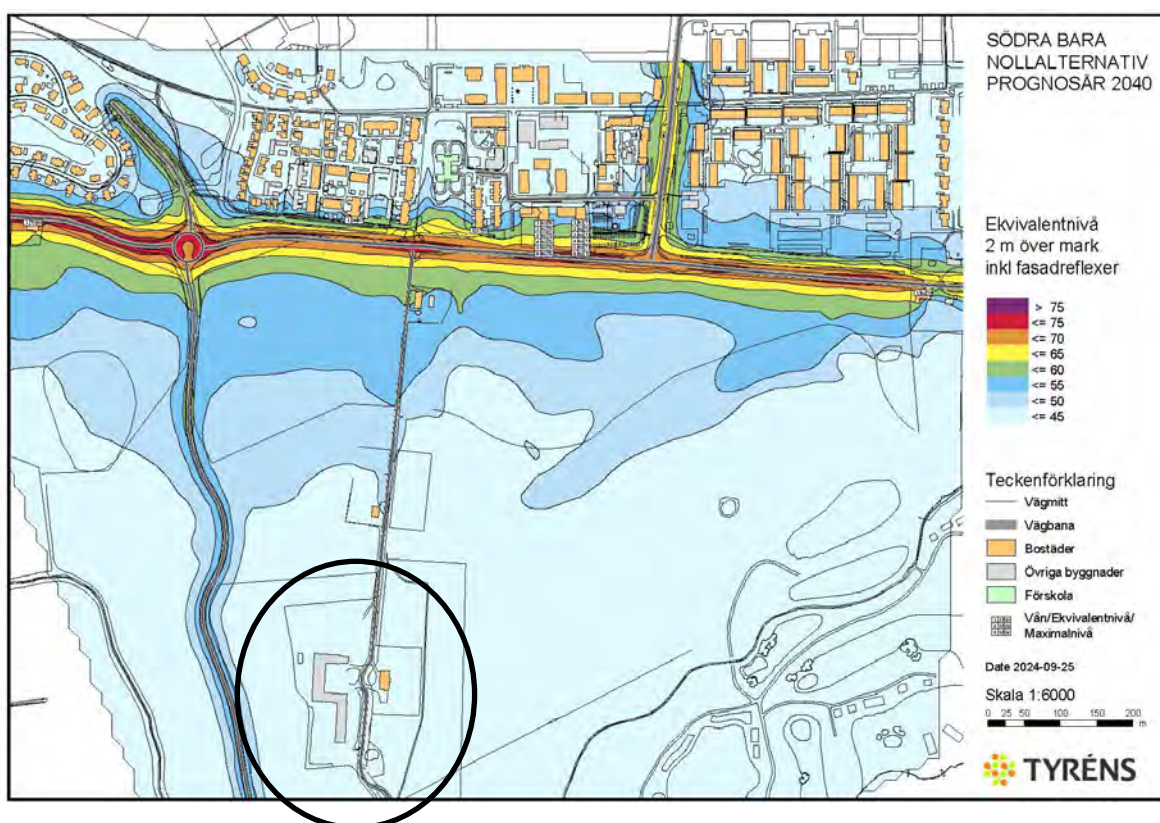
Inomhus	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Utrymme för presentationer ex större konferensrum >20 personer och undervisningslokal.	30	45 <sup>2</sup>
Utrymmer för enskilt arbete, samtal, t.ex. cellkontor, mötesrum, reception	35	50 <sup>1</sup>
Kontorslandskap, storrums kontor	35	55 <sup>1</sup>
Övriga utrymnen där människor vistas tillfälligt t.ex. restaurang, matsal, pausrum, lobby, lounge, restaurangkök	40	-
Gästrum, vila, sömn	30	45 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Maximal ljudnivå inomhus nattetid får överskridas högst 5 gånger per natt och aldrig mer än 10 dBA mellan klockan 22–06.

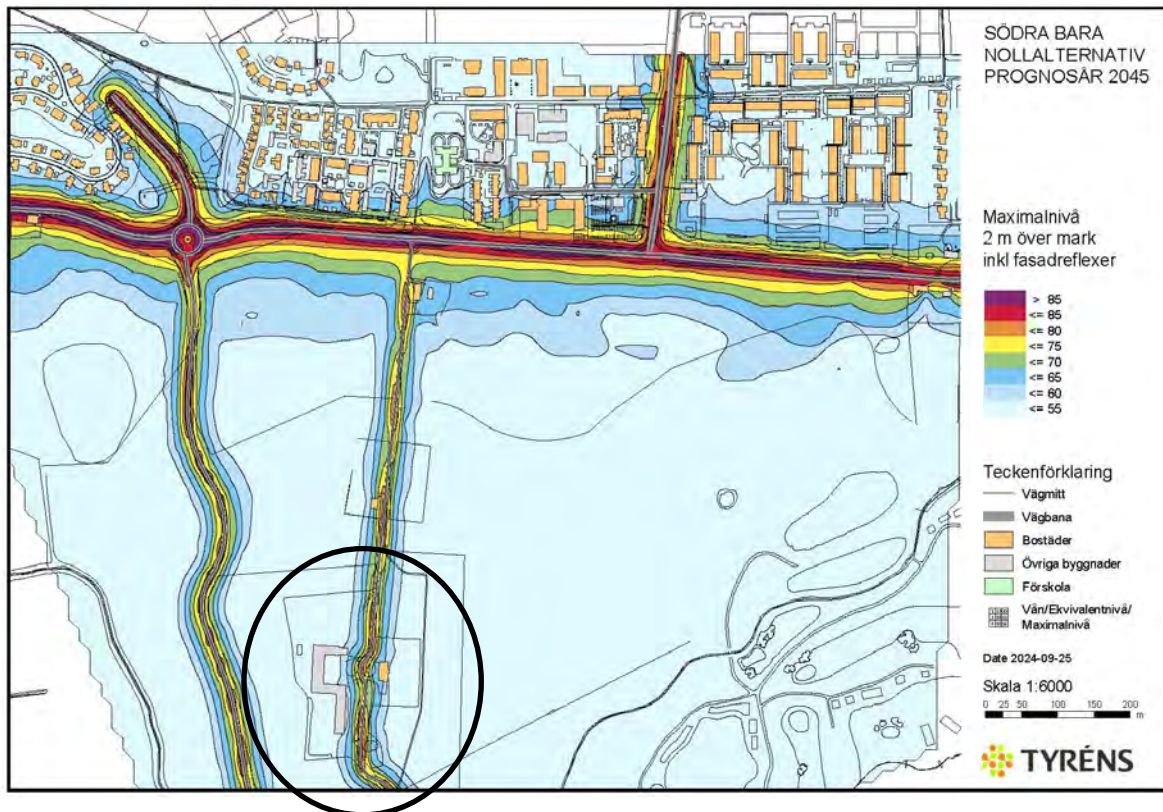
<sup>2</sup> Maximal ljudnivå inomhus för överskridas högst 5 gånger per timma dagtid 06–18.

Beräkning av befintliga ljudnivåer prognosår 2040.

Omgivningen runt resorten är ett ostört område utan störningar från vägtrafikbuller. Ekvivalent ljudnivå beräknas till högst 45 dBA. Maximal ljudnivå när ett tungt passerar på Spångholmsallén beräknas till 60–65 dBA.



Figur 22. Karta över ekvivalent ljudnivå för nollalternativet. Planområdet, markerat med svart ring.



Figur 23. Karta över maximal ljudnivå för nollalternativet. Planområdet, markerat med svart ring.

### Risk för översvämning

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



Figur 24. Karta över skyfallskartering för ett 100 års regn samt svämplan 1,5 meter för Spångholmsbäcken, Svedala kommun. Planområdet, markerat med svart ring.

## Risk för olycka

Planområdet berörs ej av farligt godsled eller annan risk för olycka.

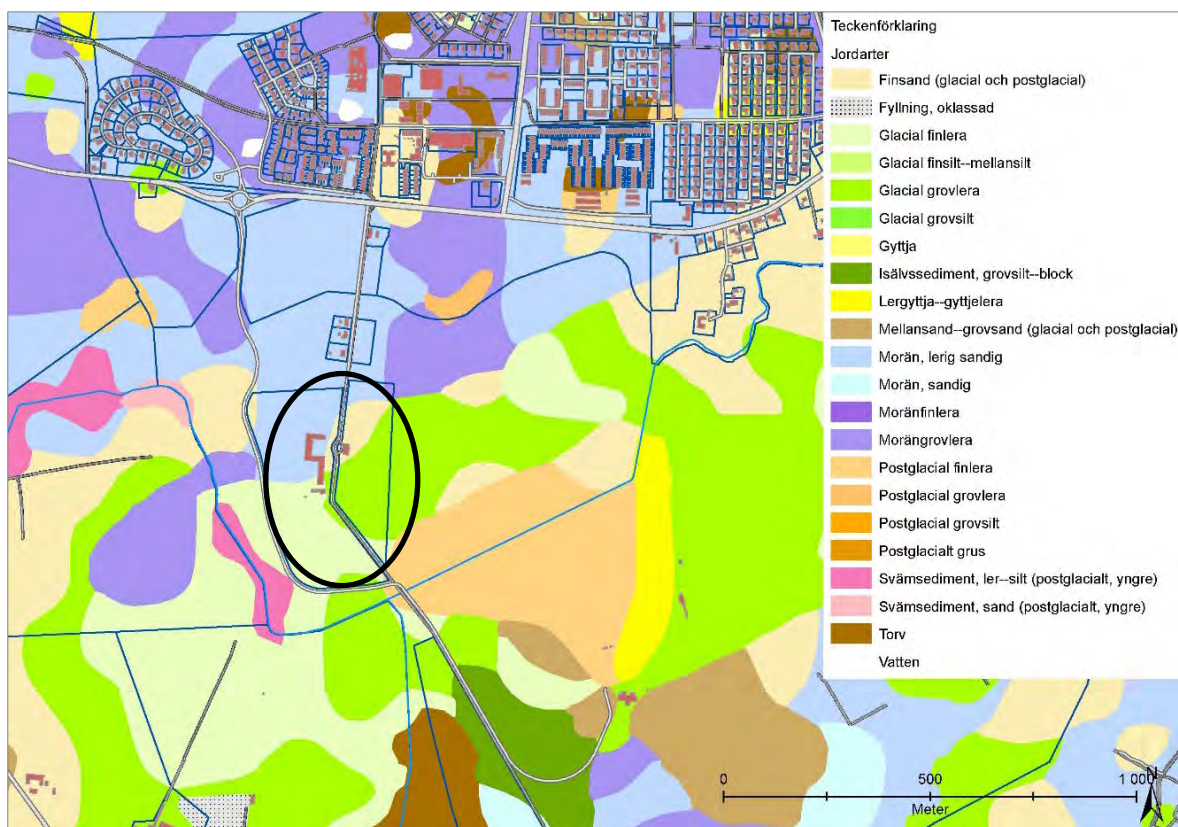
## 6.8 Geotekniska förhållanden

Framtagen geoteknisk undersökning av Tyréns 2025-11-14 redovisar att jordlagren utgörs av fyllning eller humushaltig jord ovanpå varierande sammansättning av lera, sand, silt och lermorän. Geologin inom området är mycket varierande och stämmer med SGU:s jordartskarta där glacial lera, finsand, silt och lerig morän förväntas inom området.

I den norra delen av undersökningsområdet är grundläggningsförutsättningarna goda då förekommande jordlager utgörs av lera med medelhög till hög odränerad skjuvhållfasthet. I den södra delen av undersökningsområdet har dock förekommande jordlager av lera låg till medelhög odränerad skjuvhållfasthet. Planerade byggnader och tillbyggnader kan grundläggas med platta på naturligt lagrade jordlager. Ytlig organisk jord (humushaltig jord) ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas.

Källare ska utföras vattentäta med god dränering.

VA-ledningar ska grundläggas på frostfritt djup utan förstärkt ledningsbädd.



Figur 25. Karta SGU:s jordartskarta för planområdet. Planområdet, markerat med svart ring.

## Markradon

Mätning av markradon har utförts av Tyréns maj 2024. Markradon uppmättes vid Spångholmen till  $24,2 \pm 3,4$  kBq/m<sup>3</sup>. Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde.

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark 0-10 kBq/m<sup>3</sup>, normalriskmark 10-50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

## Markmiljö

Markprovtagningen har utförts av Tyréns maj 2024 i samarbete med Peabs miljöingenjör i enlighet med SGF:s fälthandbok 2013:2 med inriktning översiktlig undersökning. Resultaten redovisas i Miljöteknisk rapport Peab 2024-07-05. En provgrop handgrävdes även av Peabs miljöingenjör, bakom ladugårdsbyggnaderna. Inga indikationer på föroreningar i form av syn- och lukt noterades under fältarbetet. Markanvändningen på platsen har bedömts vara mindre känslig markanvändning (MKM) i området kring Spångholmen som planeras för tillfälliga aktiviteter.

Den genomförda provtagningen är en översiktlig stickprovsprovtagning och har utförts vid gården. Prov är tagna mellan 0 och 2 m i ett urval av de geotekniska borrhöjningarna. Utförda provtagningar på jord visar kadmium över riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR). Lermoränen innehåller ställvis kadmium över riktvärdet för mer än ringa risk (MRR). En del av lermoränerna i den här delen av Skåne håller naturligt något högre halter av kadmium.

Utförda vattenprov öster om Spångholmsallén (24T108) visar något förhöjda halter av en del metaller över SGU:s nya tröskelvärden. Inget samband verkar finns mellan metallhalterna i vattnet och i jorden. Grundvattnet i området behöver undersökas ytterligare och eventuellt renas om det skulle behöva sänkas vid exploateringsaktiviteter.

Väster om gården finns en trolig deponi som förmodligen har använts för avstjälplning under verksamhetstiden. Taget samlingsprov visar ingen indikation på föroreningar.

Ev markföroreningar undersökning samt erforderlig sanering skall redovisas i samband med bygglovsansökan.

## 6.9 . Hydrologiska förhållanden

Inom undersökningsområdet har fyra grundvattenrör installerats. Grundvattenrören har mätts vid installationstillfället samt vid åtta tillfällen under maj 2024 och september 2025 och vid två tillfällen i oktober 2025. Grundvattennivån har mätts till mellan +22,5 och +18,7 (mellan 1,6 och 4,0 m under markytan) under perioden.

I område sektioner A och B norra, där underjordiskt spa planeras, har grundvattennivåer uppmätts till mellan +22,5 och +21,0 vilket motsvarar djup på mellan 1,8 och 3,5 m under markytan. Söder om Spångholmsgården, har grundvattennivån uppmätts till mellan +21,2 och +19,2 motsvarande djup mellan 2,0 och 4,0 m under markytan. I området mitt emot planerad parkeringsyta har grundvattennivån uppmätts till mellan +18,9 och +18,7 motsvarande djup mellan 1,6 och 1,8 m under markytan.

Grundvattennivån längre söderut har inte uppmätts, men på grund av att det södra området angränsar till Spångholmsbäcken är det rimligt att antag att grundvattennivån är i ungefärlig nivå med bäcken.

Fri vattenyta i borrhål har noterats i 15 undersökningspunkter på mellan 2 och 4,8 m under markytan.

Vid tidpunkten för utförda mätningar har grundvattentytan varit normala eller under de normala för årstiden enligt SGU:s kartor över grundvattennivåns avvikelse. Grundvattennivån varierar över året och även mellan olika år beroende på väderförhållanden. I södra delen av Sverige förväntas lägsta grundvattennivå tidigt på hösten och därefter sker en kontinuerlig stigning. Grundvattennivån förväntas vara som högst under våren för att sedan sjunka igen under sommaren.

Vid behov utförs temporära grundvattensänkningar inom ytliga schakter lämpligen med pumpgröpar eller pumpbrunnar. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken.

Vid schakt- och fyllningsarbeten samt grundvattensänkning i närheten av befintliga konstruktioner och byggnader måste omgivningspåverkan beaktas.

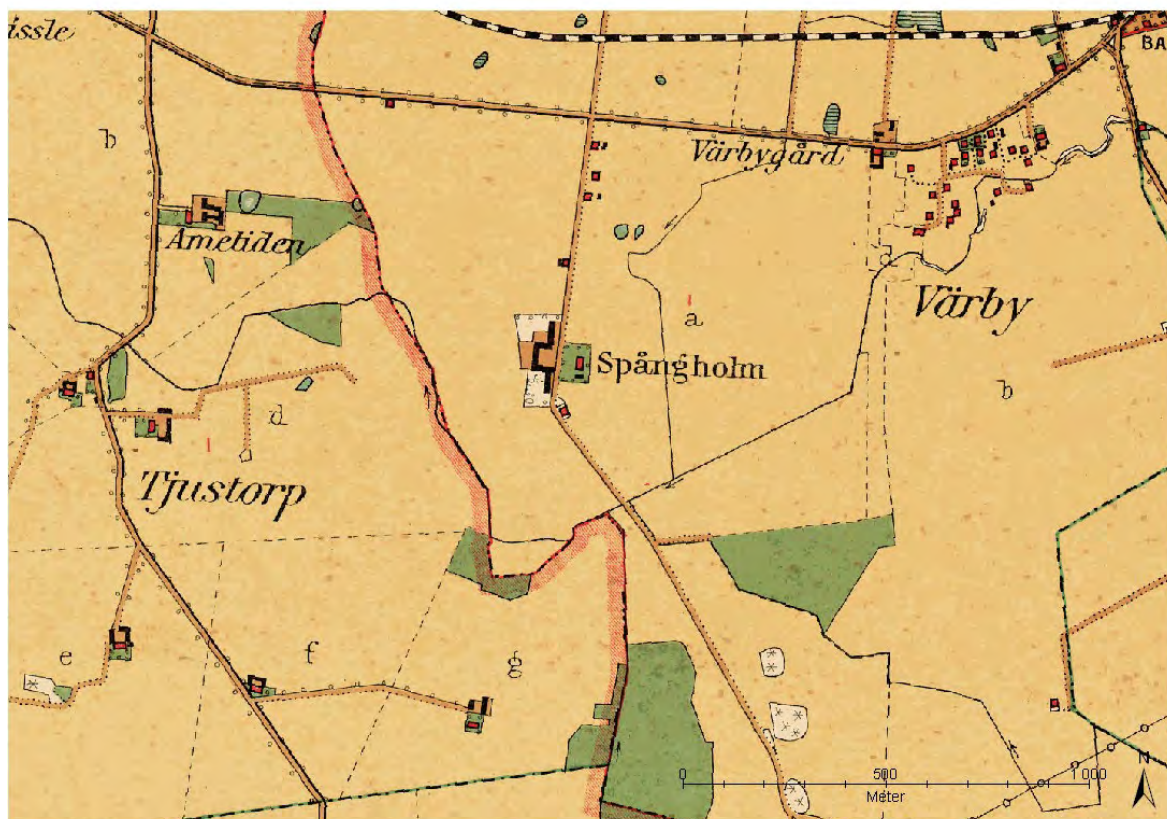
## 6.10 Kulturmiljö

### Historik

Från 1300-talet och framåt har området legat som jordbruksmark under Torups gods och sedan 1800-talet under plattgården Spångholmen. Tillkomsten av Spångholmen har uppkommit i samband med 1800-talets skiftesreform. Under mitten av 1800-talet upprättades de stora plattgårdarna Skammarp och Spångholmen. Plattgård är en större arrendegård som inrättades genom nedläggning och sammanslagning av flera mindre gårdar. De bands ofta samman med det närliggande godset, i detta fall Torup.

Under Torup har det funnits flera plattgårdar, varav Spångholmen var den absolut största. Spångholmsgården uppfördes som en plattgård tillhörande Torups slott genom att cirka 15 mindre och medelstora gårdar i Värby lades ner och slogs samman. De ursprungliga ekonomibyggnaderna uppfördes troligen strax före år 1850. Den västra stallängan och tornen i längorna uppfördes på 1870-talet. Längorna är uppförda i gråsten. Stallängan är uppförd i gulrött och gult tegel med sockel i natursten. Ursprungligen hade längorna halmtak. På karta från 1881

och 1883 finns även en vinkelbyggd länga mot norr som revs då Torups gods övertog driften av Spångholmen på 1940-talet. Sannolikt var denna länga uppförd i enklare material. År 1910 inträffade en stor brand på gården och ekonomibyggnaderna skadades kraftigt. Skadorna åtgärdades och byggnaderna sattes åter i stånd.



Figur 26. Bild över ekonomiska kartan 1914.

### Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram för 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.

### Fornlämningar

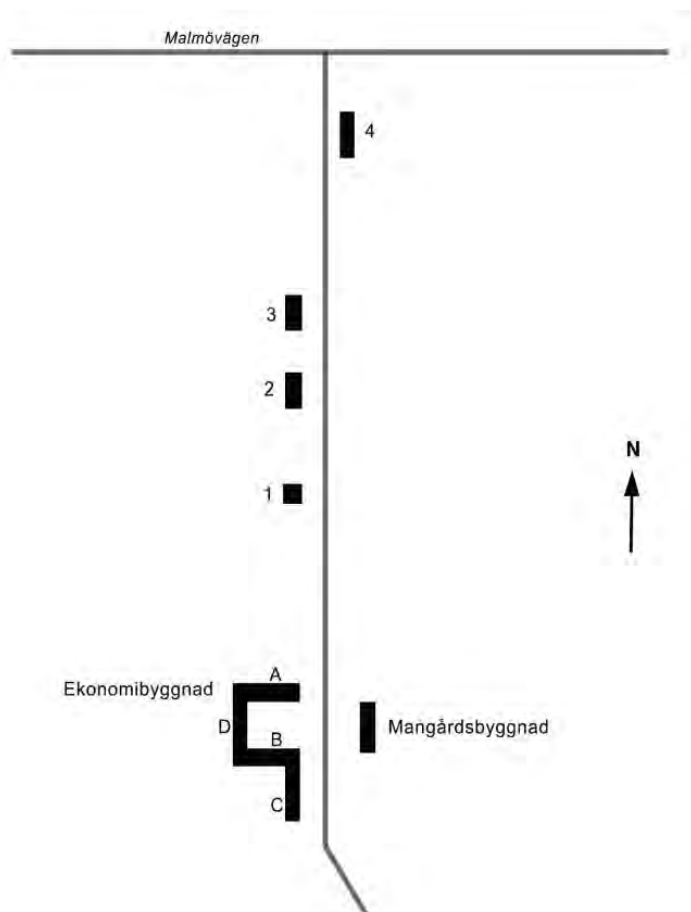
Planområdet berörs inte av fornlämningar enligt kulturmiljölagen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## 6.11 Fysisk miljö

### Befintlig bebyggelse

Norr om planområdet utmed Spångholmssallén finns två arbetarbostäder kvar (nr 1 och 4). Byggnaderna är privatägda. Den äldsta byggnaden är arbetarbostaden från 1838 (nr 1) och ägs av Värby fastighets AB. Centralt i planområdet ligger Spångholmsgårdens ekonomibygnader (A-D). Mangårdsbyggnaden brann ner 2022.



Figur 27. Bild över Spångholms byggnader och arbetarbostäder. Arbetarbostad 2 och 3 är rivna sedan 2017 och mangårdsbyggnaden är nedbrunnen 2022, källa Malmö Kulturmiljö, 2004.



Figur 28. Bild över f.d. arbetarbostad från 1838, nr 1 i ovanstående figur 27.



Figur 29. Bild över östra fasaden för Spångholmens mangårdsbyggnad från början av 1900-talet som brann ner 2022.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

I förslag till Svedala kommuns kulturmiljöprogram för Bara (ej antagit i kommunfullmäktige) bedöms Spångholmens mangårdsbyggnad (nedbrunnen) och ekonomibygnader som särskilt värdefull byggnad (klass 1). För dessa byggnader föreslås skyddsbestämmelser och rivningsförbud vid detaljplanläggning.

I gällande detaljplan för golfbanan regleras ovan nämnda byggnader med varsamhetsbestämmelser (k). Varsamhetsbestämmelserna innebär att bebyggelsen är en värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

### **Statusinventering ekonomibygnaden**

Restaurera har utfört en statusinventering av ekonomibygnaden 2023 för att fastställa utgångsläget och möjligheterna för användandet av byggnaden. Undersökning gjordes okulärt, endast minimalt förstörande undersökning utfördes på ett fåtal ställen. Undersökning gjordes som stickprov, d.v.s. att alla delar inte undersöktes.

Tidigare har en byggnadsteknisk inventering utförts av Tyréns 2012 "Spångholmens gård – byggnadsteknisk inventering". Skadorna var då i vissa fall betydligt mindre än idag, och fler av bjälklagen bedömdes som säkra att beträda, varför den undersökningen är mer omfattande än denna. Där framgår uppbyggnad även av delar som inte kunde undersökas nu. Tyréns utredning redovisade att underhållet var kraftigt eftersatt där läckande tak, trasiga takfönster och luckor har medfört eskalerande skador. Under senare årtionden har även felaktigt underhåll i form av allt för hårda och täta fogar i gråstens- och tegelväggar bidragit till skador på byggnaderna.

Restaurera har översiktligt redovisat vilka 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. Generellt är murarna stabila och huvudsakligen i gott skick om de fogas om, största problemen är takläckage och det täta utvändiga fogbruket. Endast mindre delar behöver muras om. Grundläggningen bedöms i huvudsak fungera bra för befintligt utförande av byggnaderna. Bjälkar, balkar och takkonstruktion har lokalt skador orsakade av fukt, men kan sannolikt användas vid ombyggnad efter förstärkning och delvis utbyte.

I samtliga fall behöver den befintliga konstruktionen kontrollräknas för nya laster och gällande normer. För att förbättra möjligheterna för ett gott slutresultat bör en konstruktör med relevant erfarenhet vara delaktig redan i programskedet.

Grundläggningen bedöms vara stabil och fungera som den ska, inga tecken på allvarliga grundläggningsproblem syns i byggnaderna. Mindre sättningar och lokala problem förekommer.

På grund av byggnadernas ålder och hur de har använts behöver en miljöinventering utföras. Asbest finns i samtliga eternittak och behöver saneras. Asbest kan även finnas i kitt i fönster samt i fogbruk i murverk.

Eftersom byggnaderna använts för jordbruksverksamhet och senare för förvaring kan rester av förvarat material och ämnen finnas främst i golv och i marken i direkt anslutning till byggnaderna. Rester av olika bekämpningsmedel som DDT och liknande kan finnas. Oljefläckar finns i södra tornet och i den södra logglängan, C i ovanstående figur.

### **Grönstruktur, parker och lek**

Planområdet ligger inom backlandskapet som karakteriseras av en varierad topografi med höjder och sänkor, skapade av den senaste inlandsisen. Marken är delvis uppodlad och innehåller flertal större äldre träd. Trädridåer finns utmed Spångholmsallén samt runt befintliga trädgårdars och Spångholmsgårdens tomtgränser mot odlingslandskapet. Söder om tidigare mangårdsbyggnad finns en mangelgrav.

Inom programområdet finns några naturområden där de viktigaste restbiotoperna är allén utmed Spångholmsvägen. Allén mot Spångholmsgården består av äldre grova ädellövträd och innehåller lind med inslag av alm, ask, ek och kastanj. Vägrenens bredd på 3–3,5 meter ger utrymme för individ- och artrik flora.

Utanför planområdet finns Spångholmsbäcken som är ett biflöde till Sege å. Ån är mycket näringsrik med frodig vegetation och ett relativt högt artantal. Längs Spångholmsbäcken finns buskvegetation och enstaka träd. Bäckens rika vegetation betas av rådjur.

### **Naturvärdesinventering**

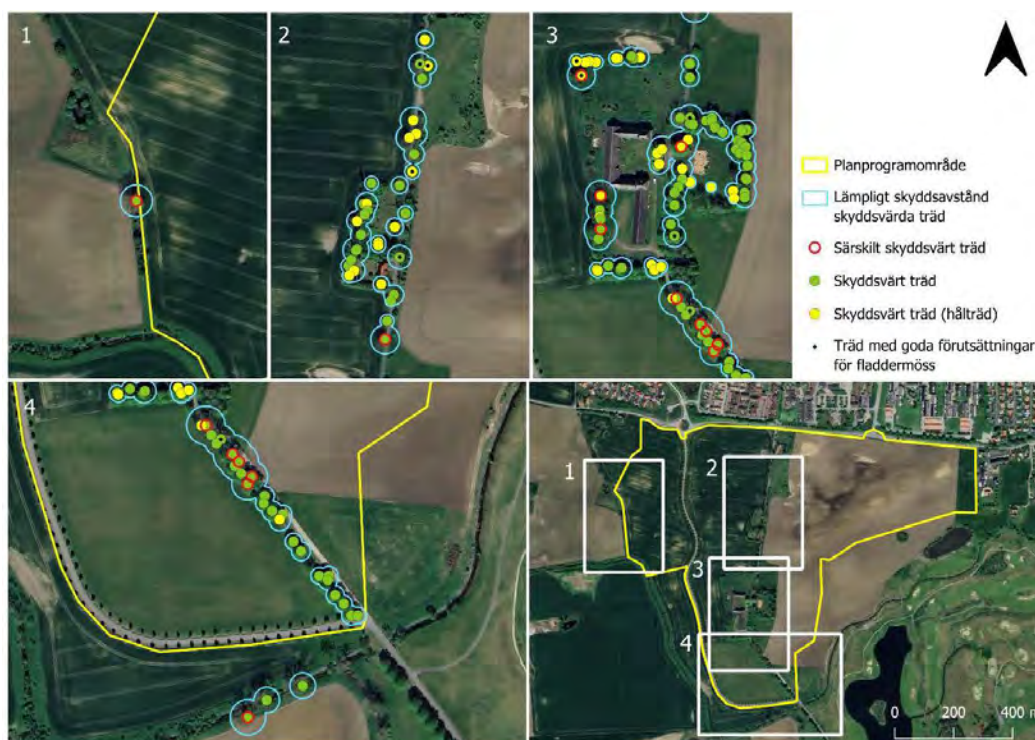
En inventering av rödlistade arter samt arter enligt artskyddsförordningen har genomförts av Ekoll AB 2023 och kompletterad oktober 2025. Den samlade bedömningen är att inventeringsområdet mestadels hyser områden med lågt naturvärde i form av konventionellt odlad jordbruksmark, men området har ett antal värdekärnor för biologisk mångfald. De mest värdefulla miljöerna för biologisk mångfald utgörs av trädmiljöerna omkring Spångholmsgården, områdets skyddsvärda träd och småvatten samt Spångholmsbäcken. Spångholmsallén samt träden vid Spångholmsgården har ett påtagligt naturvärde (klass 3). Spångholmsbäcken, äldre trädgårdar vid Spångholmsallén och småvatten har ett visst naturvärde (klass 4). Det är av vikt att bevara miljöerna inom utpekade naturvärdesobjekt för att bibehålla livsmiljöer och ledlinjer i landskapet för områdets biologiska mångfald i det annars intensivt brukade landskapet.

Sju naturvårdsarter har inventerats vid Spångholmsallén, Spångholmsgården och dagvattendammen i öster såsom kyrkogårdslav, ask, naverlön, blanksvart trämyra, skrattnås och sävsparv.

#### *Skyddsvärda träd*

Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement i området, främst utmed Spångholmsallén och vid Spångholmsgården. Totalt har 128 skyddsvärda träd kartlagts i planprogrammet Bara Söder varav 12 har klassats 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. För att ta hänsyn till skyddsvärda träd rekommenderas ett skyddsavstånd vid markarbeten på minst 15 ggr stamdiameterna.



Figur 30. Bild över skyddsvärda träd, särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda hålträd och träd med goda förutsättningar för fladdermöss.

### *Skyddade arter*

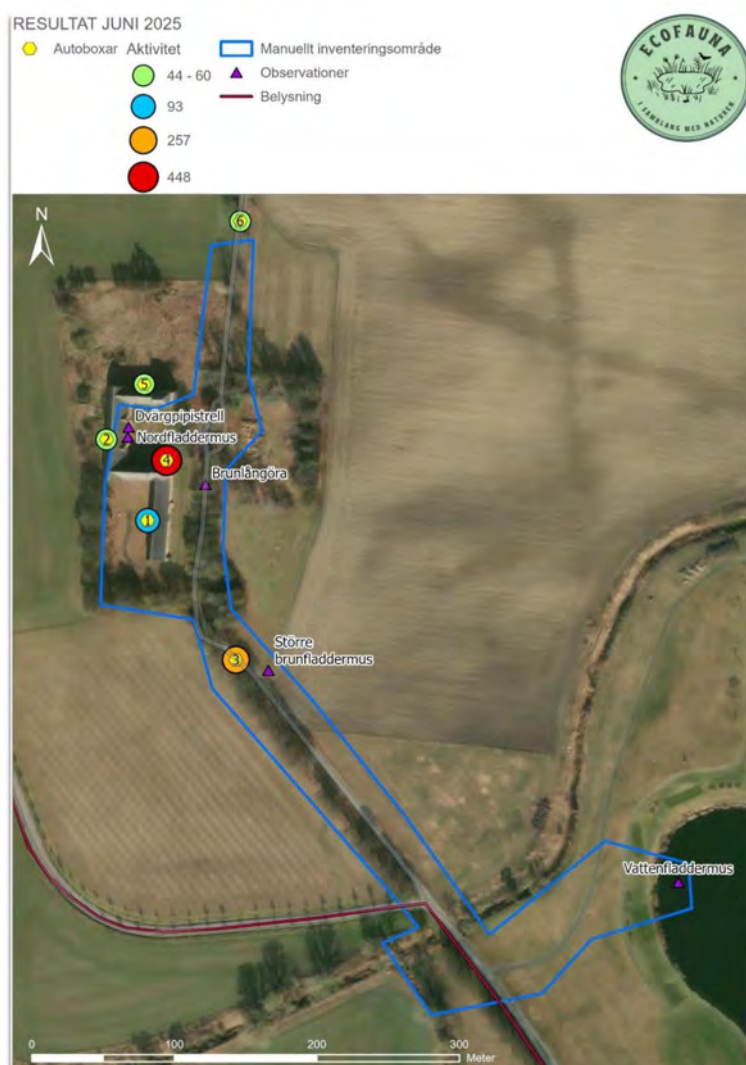
Ett flertal groddjursarter är knutna till områdets våtmarker och kan obehindrat sprida sig emellan dessa. Groddjuren finner även övervintringsmöjligheter inom utpekade naturvärdesobjekt med landmiljöer. Enligt strukturplanen för planprogram Bara Söder berörs inga av de befintliga vattnen med större vattensalamander eller åkergroda. Eftersom större vattensalamander omfattas av 4 a § Artskyddsförordningen är även artens livsmiljöer skyddade. Våtmarkerna som arten vistas i får därmed inte påverkas negativt på ett sådant sätt att våtmarkerna blir olämpliga som lekvatten för arterna utan dispens från artskyddsförordningen. Samma gäller att vandringvägarna till och från lekvattnen.

Åtta arter av fladdermöss däribland barbastell, nordfladdermus, och brunlångöra som är listade som nära hotade, har inventerats vid Spångholmsgården och Spångholmsallén. Övriga arter är livskraftiga. Den vanligaste förekommande arten i inventeringen är dvärgpipistrell som står för cirka 50 % av alla fladdermusinspelningar. Därefter följer nordfladdermus (20 %) och större brunfladdermus (18 %). Övriga arter som inventerades är gråskimlig fladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus. Alla fladdermöss är fridlysta och samtliga inventerade arter är rödlistade förutom trollpipistrell.

Calluna AB har augusti 2024 utfört en boplatinventering för fladdermöss vid Spångholmsgården. Totalt identifierades 16 boplatsobjekt. Av boplatsobjekten har

Spångholmsgården preliminärt klassats med värde 1 (mycket goda förutsättningar), med hänsyn taget till att Calluna inte hade tillgång till byggnaden vid inventeringstillfället. Resterande 15 boplotsobjekt utgjordes av träd, varav 7 klassades med värde 2 (goda förutsättningar) och 8 klassades med värde 3 (begränsade förutsättningar). De identifierade boplotsobjekten ligger främst vid och i Spångholmsgården samt i Spångholmsalléns träd. Söder om Spångholmsgården finns ett ekträd i allén med stor ihållighet som kan vara klass 1.

Spångholmsgården är dock ingen övervintringsplats idag för fladdermöss enligt utförd boplotsinventering av Ecofauna den 23 januari 2025. Vid inventeringstillfället noterades inga individer nyttja byggnaden som övervintringsplats. Det observerades enstaka fragment av spillning från fladdermöss. Av den sparsamma spillningen att döma finns det inga tydliga indikationer på att byggnaden utgör koloniplats för fladdermöss, utan att byggnaden möjligen används mer sporadiskt som viloplats.



Figur 31. Bild över inventeringsområde för fladdermöss under juni månad 2025.

## RESULTAT SEPTEMBER 2025



Figur 32. Bild över inventeringsområde för fladdermöss under september månad 2025.

Ytterligare inventering av fladdermöss vid Spångholmsgården har genomförts av Ecofauna, ett under fladdermössens reproduktionsperiod, det vill säga under sommaren, 3–4 juni 2025 och ett under migrationsperioden, 2–3 september 2025. Under manuell inventering gjordes observationer av dvärgpipistrell och nordfladdermus som tyder på att dessa arter endast nyttjar Spångholmsgården som enstaka individer. Utöver dvärgpipistrell och nordfladdermus bedöms även arten brunlångöra nyttja Spångholmsgården i viss utsträckning. Barbastell bedöms nyttja Spångholmsgården framför allt under migrationsperioden. I allén söder om Spångholmsgården bedöms större brunfladdermus antingen nyttja det hålträd där autobox 3 var placerad, alternativt i något närliggande träd.

Generellt är mörker en resurs för fladdermöss och belysning bör begränsas i så stor utsträckning som möjligt där fladdermöss förekommer. Olika arter av fladdermöss är emellertid olika känsliga för ljus och fladdermöss kan även vara olika känsliga beroende på vilken aktivitet de utför. Vid yngelkolonier och vid vatten när de ska dricka, är till exempel alla fladdermusarter känsliga medan det vid jakt kan variera.

Negativa effekter på fladdermusfauna kan undvikas genom att bevara så mycket habitat som möjligt i form av buskar och träd (främst hålträd och äldre träd), sätta upp anpassade fladdermusholkar eller anlägga övervintringsplatser för att skapa fler boplatser i området samt att eventuellt skapa fler hålträd av träd som lämnats kvar (s.k. veteranisering)

Fladdermössens boplatser är skyddade enligt artskyddsförordningen, vare sig det är koloniplaster, viloplaster eller övervintringsplatser. Det krävs således dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen för att genom en exploatering förstöra fladdermössens boplatser samt för att störa eller döda fladdermöss (se stycke 2.1).

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 viloplaster, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt. Områdenas kontinuerliga ekologiska funktion ska säkerställas för arterna.

Alla fågelarter omfattas av fridlysningsbestämmelser enligt 4 § Artskyddsförordningen som innebär förbud att avsiktligt skada eller döda fåglar eller skada bon. Det bör därför tas hänsyn till häckande svalor i Spångholmsgården ekonomibyggnader samt hålträd som kan användas.

### **Ekologisk kompensation**

Planområdets berörs av värdekärnor för ekosystemtjänster, som är värdefulla och har betydelse för olika ekosystemtjänster.

Landskapsvärden för natur- och kulturvärden som berörs är jordbruksmark. Inom planområdet finns större träd som är rödlistade samt våmarker 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 bör kompensationsåtgärder tillämpas enligt Svedalas handbok vid negativ påverkan på natur- och kulturmiljövärden.

Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är:

- Hög kapacitet för matproduktion på grund av åkermarken i området
- Hög värde för kulturarv på grund av det sammanhängande kulturlandskapet och på grund av att området ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård.
- Hög kapacitet för flödesregleringar på grund av de lågpunkter som finns i området (i begränsade delar).

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

- Skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för Spångholmsgården.
- Återuppbyggnad av riven länga i norr för ekonomibygnaden. På så sätt kan gårdsbyggnaderna återfå sin ursprungliga form från 1900-talets början.
- Fördröjning och rening av dagvatten.
- Stärka förutsättningar för pollinering.
- Plantering av träd och buskar.
- Skyddsbestämmelser för skyddsvärda träd.
- Vegetationsklädda tak.
- Faunadepåer.

## 6.12 Sociala

Planområdet innehåller inga allmänna mötesplatser. Spångholmsallén är däremot ett omtyckt rekreativstråk av Baraborna och Skåneleden går även fortsatt genom planområdet vid Spångholmsallén.

## 6.13 Teknik

Planområdet omfattas ej av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns norr om planområdet vid Spångholmsallén. Bara avleder sitt avloppsvatten via överföringsledningar till Sjölanda avloppsreningsverk i Malmö.

Vattenförsörjningen sker från Vombs vattenverk, vid Vombsjön, och leds i överföringsledningar till Bara.

Inom planområdet finns en stolptransformatorstation som inte längre är i bruk.

## 6.14 Service

I Bara centrum finns offentlig service med vårdcentral, barnvårdscentral, folktandvård, förskolor, skolor, idrottsanläggning och bibliotek. Det finns tre förskolor och två skolor (klass F–3 respektive 4–9). I centrum finns även livsmedelsbutik.

## 6.15 Trafik

### Biltrafik

Väg 841, Malmövägen, är en funktionell prioriterad väg och utgör del av vägnätet för det strategiska vägnätet för tyngre transporter. Malmövägen bedöms trafikeras av cirka 7100 fordon/dygn mellan Joacims Becks gata (befintlig cpl) och Värbyvägen. Öster om Värbyvägen trafikeras Malmövägen av cirka 5000 fordon per dygn. Malmövägen har mellan Joacims Becks gata och Värbyvägen en hastighetsbegränsning på 60 km/h och är cirka 6 meter bred. Väster om befintlig cpl är skyltad hastighet 70 km/h.

Den genomgående trafiken förbi planområdet bedöms som mest uppgå i nuläget (2022) till cirka 2000 fordon/dygn. Merparten av dessa antas ha mål i Torup/Bokskogen och resterande kör mot väg 108 mm öster om Klågerup.

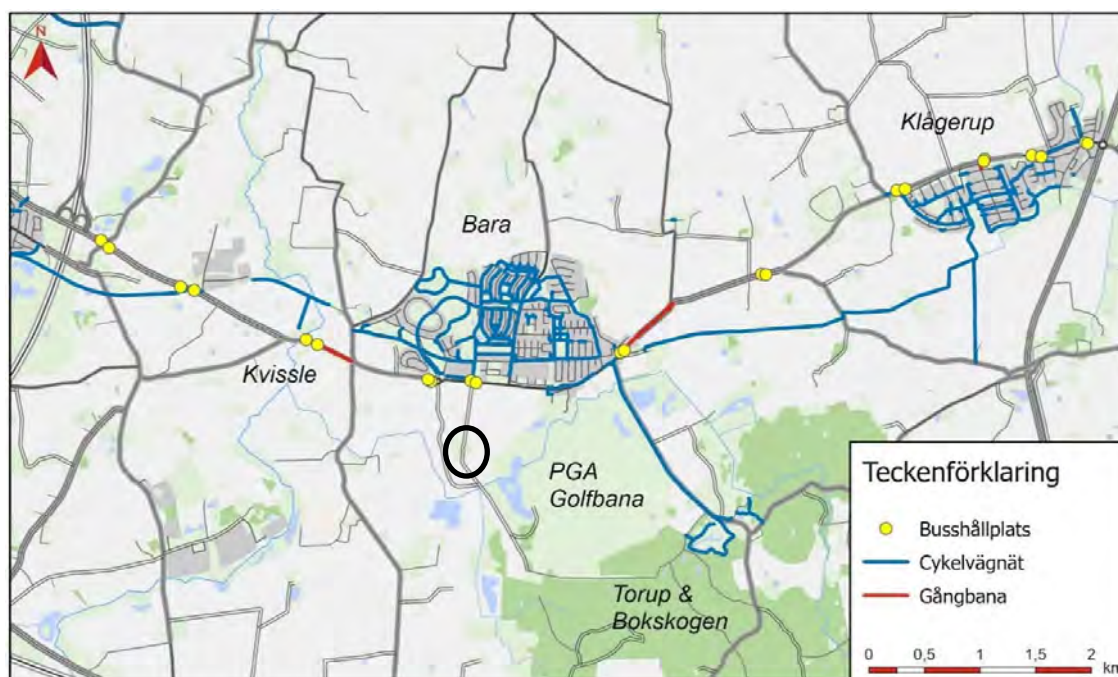
För stråket Bara – Malmö har en åtgärdsvalsstudie tagits fram 2023. Vid en framtida utveckling av orterna Bara och Klågerup kommer åtgärder att krävas utmed väg 841. Åtgärderna ska motverka barriäreffekter av vägen samtidigt som den regionala funktionen framför allt för kollektivtrafiken ska utvecklas. Det är viktigt att åtgärderna stärker långsiktiga, hållbara och resurseffektiva transportsätt som till exempel kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Åtgärder med överordnad koppling till Baras utbyggnad fördjupas efter hand som planeringen av ortens förändringar fortlöper. I de samråd och dialoger som sker avgörs på vilken nivå respektive åtgärd behöver fördjupas. Åtgärdernas genomförbarhet har prövats i studien men beslut kring när de behöver genomföras och hur finansiering ska ske hanteras i efterföljande processer, i takt med att Bara utvecklas.

Virängsvägen är en enskild väg med skyltad hastighet på 70 km/h och är cirka 6 meter bred.

### Gång- och cykeltrafik

Bara har goda cykelförbindelser till Malmö och Klågerup. Cykelförbindelse finns även mot Torups slott och bokskog. Inom Spångholmsallén finns ett gång- och cykelstråk inom enskild väg. Gång- och cykelvägnätet inom Bara är väl utbyggt med en masktäthet på cirka 100–300 m. Målpunkterna i samhället ligger relativt samlade och är väl förankrade i gång- och cykelvägnätet. Viktiga målpunkter i Bara är centrum samt förskola, skola och idrottsanläggningar, matbutik, bibliotek, vårdcentral, barnvårdscentral (BVC) och folktandvård.

Fyra gång- och cykelpassager i plan korsar väg 841 (Malmövägen), vid busshållplatser Bara Västra, Spångholmen, Linsbo vid Torupsvägen samt vid Soläng/Värby. Det planeras en planfri gång- och cykeltunnel under väg 841 vid Spångholmsallén /Bara centrum. Cykelstråket mellan Malmö och Bara ingår i Region Skånes koncept för supercykelvägar i Skåne.



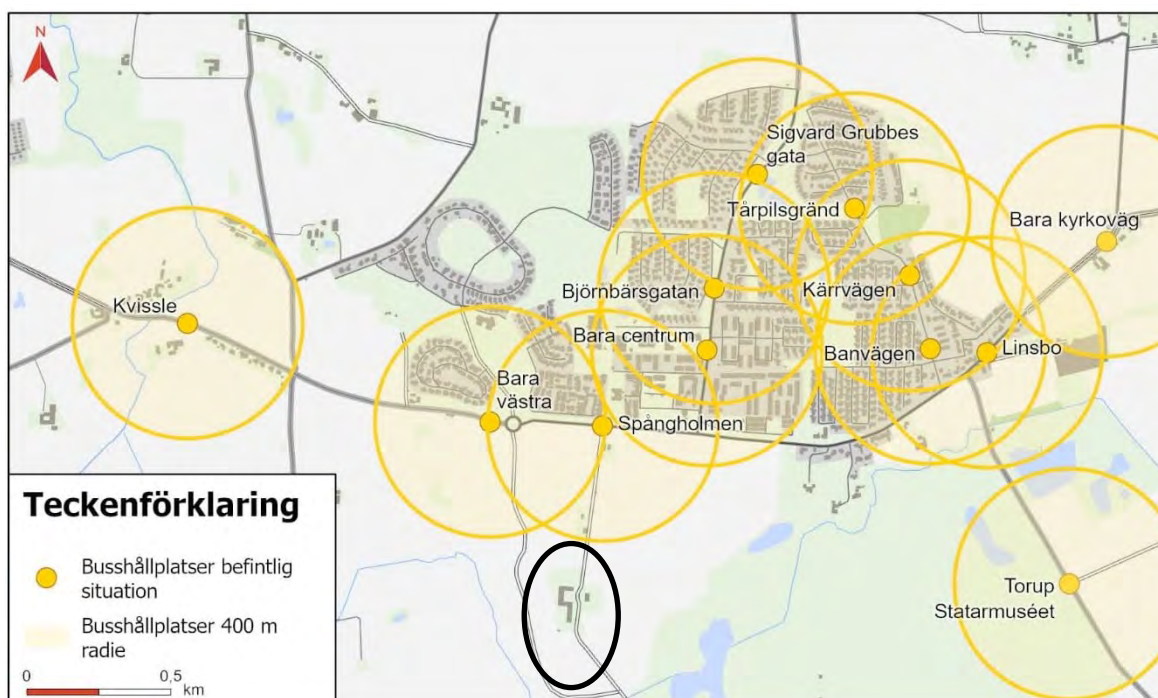
Figur 33. Bild över kommunala gångbanor, separerade gång- och cykelbanor samt busshållplatser längs väg 841, Malmövägen. Planområdet markerat med svart ring.

## Kollektivtrafik

Regionbusslinje 150 trafikerar sträckan Klågerup-Bara-Malmö Central-Hyllie-Vellinge med 20-minuters trafik vid högtrafik. Busslinje 150 har hållplatserna Bara Västra och Spångholmen utmed Malmövägen samt Bara centrum utmed Värbyvägen. Bussen går med cirka 46 turer i vardera riktningen på vardagar, varav 27 turer kör en slinga inom Bara norr om Malmövägen.

Busslinje 148 trafikerar sträckan Torup-Bara-Malmö Södervärn med fem turer i var riktning på vardagar och sex turer i vardera riktningen på helgen. Busslinje 148 har hållplats vid Spångholmen och Bara västra.

Från busshållplatsen Spångholmen som ligger närmast planområdet är restiden cirka en kvart till Klågerup och cirka en halvtimme till Malmö. Vid det norra hållplatsläget finns en mindre cykelparkering.



Figur 34. Bild över upptagningsområde för befintliga busshållplatser i Bara. Planområdet markerat med svart ring.

## Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Svedala kommun arbetar med att ta fram en ny parkeringsnorm. Parkeringsnormer för arbetsplatser utgår från resvanor och arbetsplatstätheten som motsvarar antal samtida anställda och besökare vid arbetsplatsen. Olika typer av verksamhet har olika antal arbetande och besökare per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) verksamhet. Det finns inga schablonvärden för hotellverksamhet, vilket innebär att parkeringsbehovet berövas beräknas utifrån den planerade verksamhetens behov av parkeringar för anställda och besökare.

## 6.16 Mellankommunala intressen

De viktigaste mellankommunala frågorna berör infrastruktur, kollektivtrafik, natur, grönstruktur och vattenfrågor. Även bostadsmarknaden och externhandel kan ses som mellankommunala frågor.

Utveckling av rekreation, turism, gång- och cykelvägen samt ridvägar underlättas också av ett mellankommunalt samarbete.

Föreslagen resortanläggning är en mellankommunal fråga som berör grannkommunerna Malmö, Lund, Skurup, Staffanstorps, Trelleborg och Ystad. Planförslaget skickas på remiss till ovanstående berörda kommuner.

## 7 PLANERINGSUNDERLAG

### 7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen

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

#### Dagvattenutredning

Bara söder resort, dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns 2026-03-20

#### Trafikutredning

Trafikutredning, Tyréns, 2024-12-13

#### Bullerutredning

Bullerutredning, Tyréns 2024-12-13

#### Geoteknisk utredning

Projekteringsunderlag PM Geoteknik Bara söder spahotell, Tyréns 2025-11-14

#### Markmiljöutredning

Markteknisk undersökning Bara söder spahotell, Tyréns 2024-09-10

#### Riskutredning

Risakanalys avseende olyckor, Brand och riskteknik 2023-06-30

#### Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöutredning samt konsekvensbeskrivning, Restaurera 2024-01-29 samt 2024-12-10

Utredning av kumulativa effekter för riksintresse kulturmiljövård M:K1 16 Bara söder, Restaurera 2025-02-14

#### Statusinventering av Spångholmsgården

Restaurera 2023-10-31

Tyréns 2012 04-16

#### Naturinventering

Naturinventering Spångholmen Bara, Ekoll 2020-11-05 samt 2023-09-25

Kompletterande uppgifter om naturvärden Spångholmsgården, Ekoll 2025-10-14

Boplatsinventering av fladdermöss, Calluna 2024-09-30

Övervintringsinventering av fladdermöss, Calluna 2024-09-30

Rapport fladdermusinventering Spångholmsgården, 2025-03-03

### **Barnkonsekvensanalys**

Barnkonsekvensanalys, Svedala kommun 2024-07-11 reviderad 2025-05-12

### **Kompensationsåtgärder**

Kompensationsåtgärder inför planprogram för Bara söder, Svedala kommun 2024-06-18, reviderad 2025-05-12

## 7.2 Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan PGA Golfbana, B22, "Del av Värby 61:1 m.fl., laga kraft 2006-03-11

Planprogram för Bara söder godkänt av kommunstyrelsen 2025-12-08

Grundkarta Bara söder resort 2026

Översiktsplan Svedala 2018

Samrådshandling ny översiktsplan

Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018

Handbok för kompensationsåtgärder 2019

Parkeringspolicy för Svedala kommun 2022 (ej antagen)

Hållbarhetsstrategi i Svedala 2021

Grönplan 2022

Grönstrategi 2022

Kulturmiljöprogram

Bostadsförsörjningsstrategi 2023

Barnkonsekvensanalys

## 7.3 Regionala planeringsunderlag

Regionplan för Skåne 2022–2040