



SVEDALA KOMMUN

2024-04-16

Diarienummer: KS/2023-000251

Detaljplan för del av Värby 61:406, Golfvillorna

BEGÄRAN OM PLANERINGSBESKED FÖR DEL AV VÄRBY 61:406 I BARA, SVEDALA KOMMUN



Figur 1. Planområdets lokalisering mellan Bara och Bokskogen. Skala 1:20 000 (A4).

Till den här begäran hör följande handlingar:

- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Villabebyggelse inom the National* (Restaurera, 2024-02-29).
- *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12)
- *Kommunstyrelsens beslut om att begära planeringsbesked* (Svedala kommun, 2023-10-09)

1 PLANERINGSBESKED

1.1 Vad är ett planeringsbesked?

Kommunen kan begära att länsstyrelsen ger ett planeringsbesked. I beskedet ska länsstyrelsen bedöma om den eller de åtgärder som kommunen avser att planera för innebär att någon av de fem ingripandegrunderna påverkas på ett sådant sätt att länsstyrelsen kommer att överpröva och eventuellt upphäva planen. Planeringsbeskedet ska ges inom sex veckor från det att en komplett ansökan kommit in till länsstyrelsen. Förfarandet regleras i 5 kap. 10 § plan- och bygglagen.

1.2 Kommunens begäran om planeringsbesked

I enlighet med 5 kap. 10 f § plan- och bygglagen begär Svedala kommun planeringsbesked av länsstyrelsen gällande detaljplanering av bostäder inom del av fastigheten Värby 61:406, söder om Bara i Svedala kommun.

Syftet med begäran är att få besked om länsstyrelsen anser att den exploatering kommunen föreslår innebär att riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen av miljöbalken inte tillgodoses. Beskedet ska därmed ge oss tillräckligt underlag om förutsättningarna för driva en detaljplaneprocess.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 Ställningstaganden

2.1.1 Översiktsplan

Området är inte utpekad för bostadsbebyggelse i översiktsplanen utan ytan är markerad som *detaljplanelagt område för golfbana med mera*. Väster om Skåneleden finns ett område utpekad för Småskalig bostadsbebyggelse och väster om detta ett större område utpekad för besöksnäring/fritid, mer specifikt en större galoppänläggning.

2.1.2 Bostadsförsörjningsstrategi

Utbyggnadsförslaget är inte upptaget i bostadsförsörjningsstrategin (2023).

2.1.3 Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 pekar ut Skåneleden som en viktig funktion för natur och friluftsliv och grönområdena kring Torup och Bökeberg som sammanhängande regionalt grönområde där ekologiska och rekreativa värden samverkar.

2.1.4 Detaljplaner

De föreslagna villorna ligger inom detaljplan B22, *Detaljplan för del av Värby 61:1 m fl (PGA Golfabana)*. Aktuell mark är reglerad som *Golfbana*, *marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik och får inte bebyggas*.

2.1.5 Kommunala beslut

Kommunstyrelsen i Svedala kommun gav 9 oktober 2023 Strategisk planeringsenhet i uppdrag att begära planeringsbesked hos länsstyrelsen för detta planförslag.

2.2 Befintlig struktur

Den föreslagna bebyggelsen ligger mellan Bara tätort och Torups bokskog, inom golfbanans område längs angöringsvägen till golfbanans klubbhus. Angöringsvägen utgår från en cirkulationsplats på Malmövägen i västra Bara och sträckan till klubbhuset är ungefär två kilometer.

Inom planområdet utgörs marken huvudsakligen av hävdad naturmark med torrmarksflora. Planområdets västra del ligger lägre, inom ett fuktstråk med kärlväxter. Den västra delen ligger inom ett ytavattningsstråk vid skyfall.

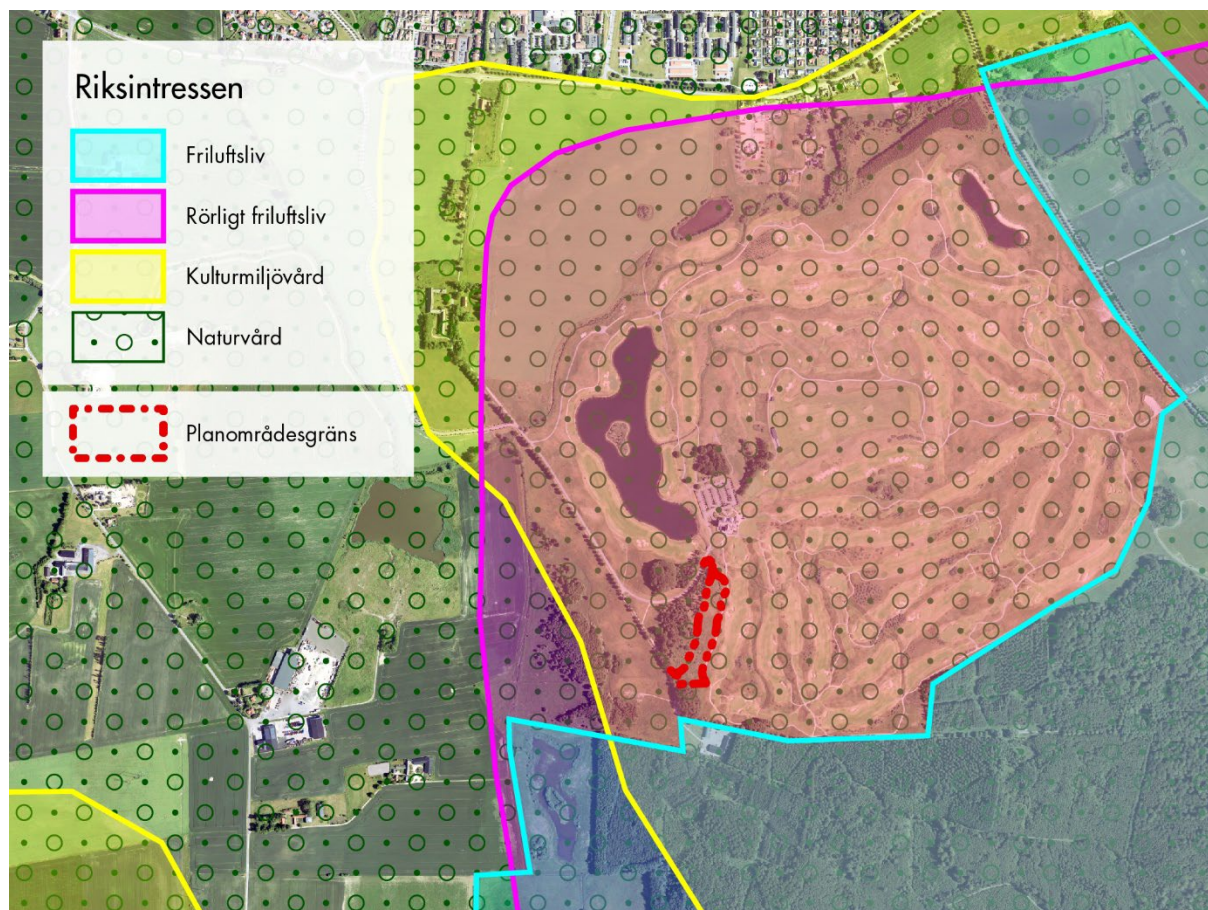
Landskapet söder om Bara är ett småkulligt landskap präglad av det storskaliga jordbruket. Malmövägen utgör en skarp gräns mellan åkrarna och det småhuspräglade samhället med sina omfattande parkmiljöer. Över jordbrukslandskapet löper Spångholmsallén från Bara mot Spångholmsgården, den största plattgården under Torups slott. Av gården finns några av de ståtliga ekonomibyggnaderna kvar, men flera arbetarbostäder och mangårdsbyggnaden har genom åren gått förlorade. Söder om gården delar Spångholmsbäcken landskapet. Tidigare har den varit uträtad för ett rationellt storjordbruk. När golfbanan anlades eftersträvades en annan landskapsbild och bäckens dragning ändrades till den slingrande geometri den numera har genom dalen som en kompensationsåtgärd för förändrat strandskydd. Vid bäckens norra strand finns en damm som huvudsakligen anlagts för golfbanans behov.

Den södra sidan av Spångholmsbäcken präglas av golfbanan, med en stor konstgjord sjö och klubbhuset som viktiga element. Spångholmsallén fortsätter söderut vid sjöns västra strand. Längs allén, i höjd med klubbhuset finns tre trädbeklädda moränkullar på rad.

I Bara finns samhällsservice som förskola, grundskola, livsmedelsbutik, vårdcentral, bibliotek med mera. På Malmövägen finns också kollektivtrafik i form av regionbuss två gånger i timmen, fyra gånger i timmen i högtrafik. Det är ungefär 1,7 kilometer från regionbusshållplatsen till planområdet och det finns gång- och cykelväg mellan Malmövägen och Spångholmsbäcken samt gångstig mellan Spångholmsbäcken och planområdet.

Direkt söder om golfbanan ligger Torups bokskog och Torups slott. Området ger tillgång till skogsmiljöer och naturmiljöer som är ovanliga i den här omfattningen i den här delen av Skåne.

2.3 Riksintressen



Figur 2. Riksintressen kring planområdet.

2.3.1 Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, M:K 116 Görslöv–Bara–Torup–Hyby. Riksintresset utgörs av ett "kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet i övergångsbygden mellan slätten och Romeleåsen kring Sege å, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet som präglats av storgodsens förvaltning."

Torups slott är särskilt utpekad i riksintresset och i den pågående översynen av riksintresset är även Spångholmsgården särskilt utpekad som en viktig plattgård tillsammans med Traneberga och Tejarp.

Länsstyrelsen har förtydligat de kulturvärden som finns i delområdet Spångholmen i rapporten Riksintresseprecisering för tre delområden inom riksintresset [M 116] Görslöv–Torup i Svedala kommun (2008). De viktigaste kulturlandskapskomponenterna är:

- Det öppna odlingslandskapet
- Odlingslandskapets skarpa avgränsning mot norr i Malmövägen
- Vägar och ägostruktur
- Värby by
- Plattgården Spångholmen
- Fornlämningsmiljön

2.3.2 Riksintresse för naturvård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Backlandskapet söder om Romeleåsen (N 87). Miljön inom riksintresseområdet består i stora drag av ett omväxlande skogs- och jordbrukslandskap med större grunda och näringsrika sjöar. Viktiga kärnområden är Torup, Hyby backar, Häckeberga, Börringesjön, Risen, Humlarödshus fälad, Svaneholm, Gödelövs fälad och Gabelljung. De mest värdefulla naturmiljöerna består av exempelvis artrika naturbetesmarker, våtmarkskomplex, fuktängar och rikkärr, ädellövskogsområden samt större sjöar som Börringesjön, Yddingesjön och Häckebergasjön. Det närmaste utpekade kärnområdena är *Ryds ängar* samt *Torup och Bokskogen*, vilka ligger över 500 respektive 800 meter från planområdesgränsen.

De tre moränkullarna vid planområdet är en del av landskapsbilden för riksintresset. De representerar en del av den unika dödstopografien.

2.3.3 Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne. Riksintresset skyddar tillgång till och upplevelse av landskapet. Mer än halva Skånes befolkning kan nå området inom en halvtimme med bil. Viktiga komponenter är landskapsbilden, fri rörlighet och tillgång till natur- och kulturmiljöer. Skåneleden passerar omedelbart väster om planområdet och förbinder Bara och Malmö med Bokskogen, Torup och vidare öster- och söderut. Utöver Skåneleden finns ett stort antal andra vandringsleder och stigar i närområdet, exempelvis Torup. Riksintresseområdet i sin helhet erbjuder goda möjligheter till vandring, cykling, ridning, bad och annan rekreation som golf.

Svedala kommuns översiktsplan 2018 pekar ut 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.

2.3.4 Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken

Planområdet ligger som närmast cirka 130 meter norr om riksintresse för friluftsliv, Torup (FM 15).

Torupsområdet är av mycket stor betydelse för rekreation och friluftsliv och har ett stort antal besökare. Utmärkande för området är bokskogarna med lång kontinuitet, men värdefulla sumpskogar och ekmiljöer förekommer också. Här finns en intressant svamp- och lavflora och en exklusiv fauna av vedlevande insekter. 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.

Området är lättillgängligt med bil, men har begränsad tillgänglighet med kollektivtrafik. Det finns potential utöka tillgängligheten till områdets besöksmål genom exempelvis bättre möjligheter att ta sig till området med kollektivtrafik.

2.4 Områdesskydd

Västra delen av planområdet omfattas av en undersökt och borttagen fornlämning, Bara 40:1. Lämningen var en grav och ett boplatsoområde. Vid inventering i den höstsådda åkern påträffades flintavslag, varav en med retusch, och flintavfall.

Fynd av groddjur har gjorts i intilliggande dammar och våtmarker. Dessutom har fladdermöss obeserverats i området. Vid fortsatt detaljplanearbete ska dessa naturvärden kartläggas och säkerställas.

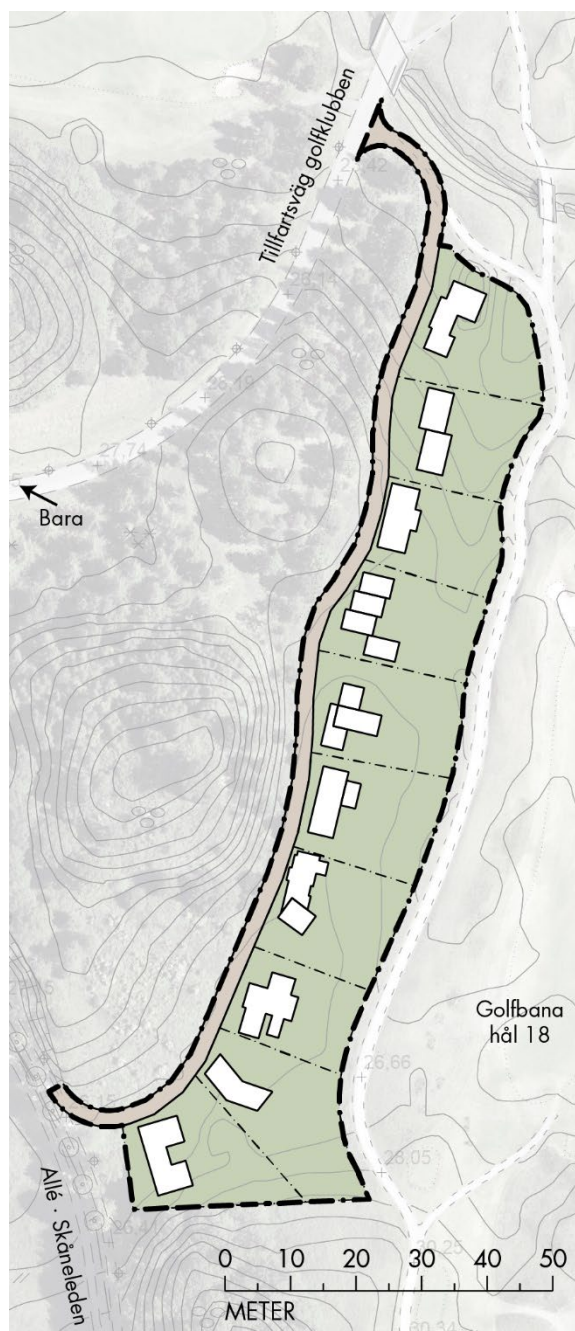
3 FÖRESLAGEN EXPLOATERING

Planförslaget möjliggör en utveckling av golfbanan med golfnära boende. Bostadsområdet är beläget vid golfbanans 18:e hål och orienterat i nordsydlig riktning. De tio friliggande bostäderna angörs från en ny angöringsväg, som ansluter till Spångholmsallén och befintlig angöringsväg till golfklubbens klubbhus. Trafiken till och från bostäderna använder sedan golfbanans angöringsväg till cirkulationsplatsen på Malmövägen.

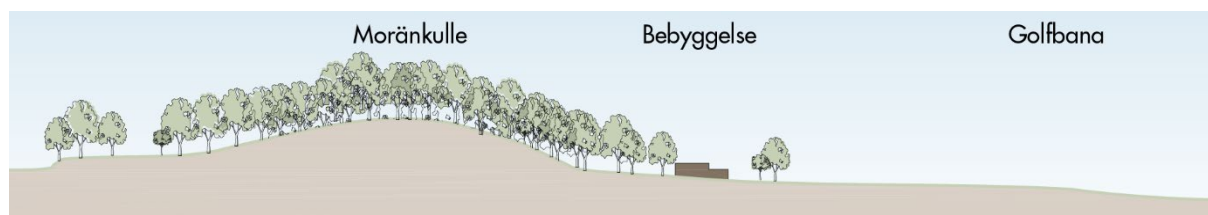
Tomtstorlekarna ska bli runt 1 500 kvadratmeter med en byggnadsarea om upp till 250–300 kvadratmeter och hus i upp till två våningar.

Husens gestaltning ska hänga samman med klubbhusets, som i sin tur är inspirerat av Torups slott. Byggnaderna kommer att uppföras i tegel och trä i en mörkare färgskala för att smälta in väl i landskapet.

Bebyggelsen kommer att ha utsikt över golfbanan och synas från densamma. Utifrån kommer husen att vara dolda av höjder och träd från nord och väst, men kunna skönjas från Spångholmsallén. Träden längs allén får skyddsbestämmelser i detaljplan för att skymma husen. Topografin skymmer eller döljer husen från största delen av Skåneledens sträckning längs golfbanans södra gräns.



Figur 3. Illustration över exploateringen på primärkarta och ortofoto.



Figur 4. Sektion genom bebyggelsen och en av moränkullarna.



Figur 6. Illustration med gestaltning i plan.



Figur 5. Fågelperspektiv över exploateringen från sydsydöst. Modellen är förenklad genom att terrängen inte har någon höjdinformation. Husens gestaltning är ett exempel – byggnaderna ska utformas i tegel och trä i en mörkare färgskala.



Figur 7. Fågelperspektiv mot söder från en punkt ovanför golfbanans klubbhus. Modellen är förenklad genom att terrängen inte har någon höjdinformation. Husens gestaltning är ett exempel – byggnaderna ska utformas i tegel och trä i en mörkare färgskala.

4 KONSEKVENSER

4.1 Riksintresse för kulturmiljövård

Bygg- och kulturvårdskonsulterna Restaurera har utrett exploaterings påverkan på riksintresse för kulturmiljövård i *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Villabebyggelse inom the National* (Restaurera, 2024-02-29). Konsekvensbeskrivningen redovisar följande slutsats:

En utveckling av golfbanan genom att tillföra nya villatomter i föreslaget läge och omfattning påverkar inte kulturmiljön Torup-Spångholmsgården i någon större utsträckning. Inte heller påverkar detta riksintresset för kulturmiljö och dess värdebärande delar då marken redan är ianspråktagen och föreslagen villabebyggelse får en i landskapet relativt dold placering. Viktigt är att den nya villabebyggelsen anpassas i placering, skala och utförande för att ansluta väl i området och landskapet.

Sammanfattningsvis bedömer konsulten att exploateringen inte i någon större utsträckning påverkar kulturmiljön eller riksintresset så länge bebyggelsen är anpassad i placering, skala och utförande. Följande råd och riktlinjer för bebyggelsen finns i konsekvensbeskrivningen:

- Ny bebyggelse ska anpassa sig till de lokala förutsättningarna vad gäller topografi, skala och material. Placering av bostadshusen bör skjutas mot väster och trädningen för att minimera visuell påverkan från närområdet.
- Materialmässigt och arkitektoniskt bör byggnaderna ansluta till en mörkare färgpalett för att inte bli för tydliga i landskapet. Förslagsvis anpassas bebyggelsen efter klubbhusets kulörpalett med tegel eller trä i en mörkare skala.
- Bebyggelsen, i synnerhet bostadsbebyggelsen, har historiskt omgetts av trädridå/växtlighet/planteringar för att skydda från väder, vind och insyn. Detta syns tydligt i det omgivande landskapet. Detta angreppssätt kan med fördel användas även för att bädda in ny villabebyggelse i landskapet.

4.2 Riksintresse för naturvård

Miljökonsulterna Ekoll har utrett exploaterings påverkan på riksintresse för naturvård i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12). Rapporten redovisar följande slutsats:

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att riksintressena för naturvård och rörligt friluftsliv samt landskapsbilden påverkas negativt. Planerad verksamhet bedöms inte på ett betydande sätt påverka utpekade naturvärden eller möjligheterna för rekreation vilka riksintressena avser att skydda. Verksamheten bedöms inte heller medföra att bevarandearbetet försvåras för utpekade värden för natur, rörligt friluftsliv och friluftsliv.

Eftersom planområdet inte berör eller är beläget inom riksintressets kärnområden eller övriga områden med särskilda naturvärden bedömer konsulten att planförslaget har ingen eller obetydlig påverkan på arter och naturmiljöer.

4.3 Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Miljökonslterna Ekoll har utrett exploateringsens påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12). Rapporten redovisar följande slutsats:

Planerad verksamhet bedöms inte på ett betydande sätt påverka utpekade naturvärden eller möjligheterna för rekreation vilka riksintressena avser att skydda. Verksamheten bedöms inte heller medföra att bevarandearbetet försvåras för utpekade värden för natur, rörligt friluftsliv och friluftsliv.

[...]

Planförslaget bedöms inte förändra tillgängligheten eller rekreativvärdena nämnvärt då Skåneledens sträckning samt befintlig GC-väg förblir oförändrade och kommer förbli tillgängliga för allmänheten. Upplevelsevärden som biologisk mångfald, rofylldhet och kulturvärden bedöms inte påverkas negativt av planområdets omfattning. Påverkan på tillgänglighet och rekreativvärden bedöms därför vara ingen eller obetydlig.

[...] Befintlig trädridå som löper längs Skåneleden kommer att bevaras (bakgrunden vänster foto i figur 2). Trädridån tillsammans med moränkullarna begränsar sikten in mot planområdet för besökare som vandrar längs Skåneleden. Planerade hus kommer att skymmas men mestadels synas inifrån befintlig golfbana. Planerad bebyggelse ligger dessutom inom golfbanans verksamhetsområde som idag är tillgänglig för allmänheten men som inte bedöms vara attraktiv för rekreation utöver golfspel.

Exploateringen kommer att vara förhållandevis dold av vegetation och topografi från Skåneleden och övriga rekreativstråk. Möjligheterna att röra sig fritt längs vandringsleder och gc-stråk kommer inte heller att påverkas av utvecklingen, varken vad gäller formell tillgänglighet eller upplevd tillgänglighet. Planförslaget bör därmed inte ha någon, eller endast obetydlig påverkan på det rörliga friluftslivet.

4.4 Riksintresse för friluftsliv

Planområdet ligger utanför det utpekade området för riksintresse för friluftsliv. Miljökonslterna Ekoll har i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12) resonerat kring riksintresset:

Torupsområdet omfattas även av det utpekade riksintresset för friluftsliv men berörs inte av planerad verksamhet. Riksintresset för friluftsliv innesluts helt i riksintresset för rörligt friluftsliv och har samma värdekärnor. Torup är utpekad för sitt stora värde för friluftslivet av samma anledningar som beskrivs i föregående avsnitt.

[...]

Planförslaget bedöms inte förändra tillgängligheten eller rekreativvärdena nämnvärt då Skåneledens sträckning samt befintlig GC-väg förblir oförändrade

och kommer förbli tillgängliga för allmänheten. Upplevelsevärden som biologisk mångfald, rofylldhet och kulturvärden bedöms inte påverkas negativt av planområdets omfattning. Påverkan på tillgänglighet och rekreativvärden bedöms därför vara ingen eller obetydlig.

Planområdet ligger utanför riksintresseområdet. Riksintresse för rörligt friluftsliv, som bland annat skyddar tillgången till natur- och kulturmiljöer, har bedömts inte bli mer än obetydligt påverkat av exploateringen. Därför bör inte heller riksintresse för friluftsliv påverkas i mer än obetydlig omfattning av planförslaget.