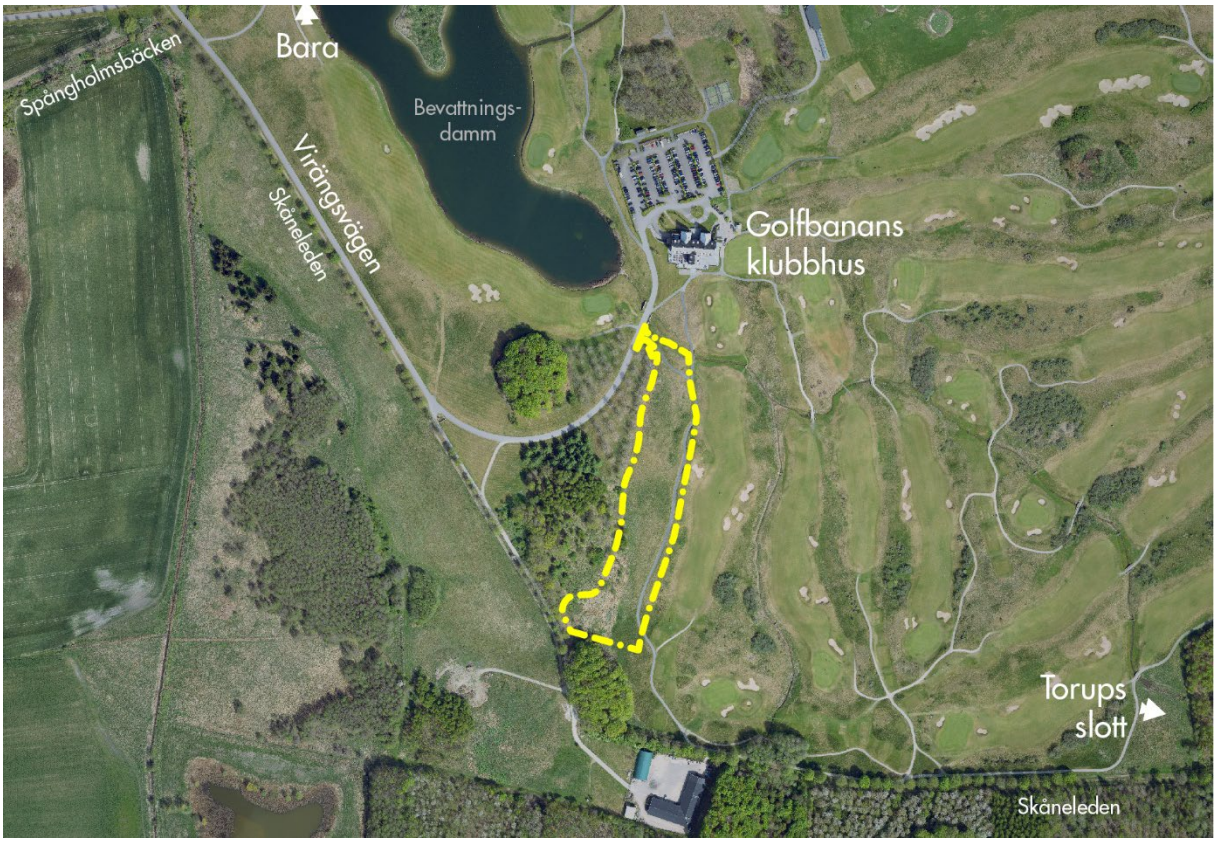
SVEDALA KOMMUN

Samrådshandling
2026-09-16, rev. 2026-11-09
Dnr: KS/2025-000212

Detaljplan för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



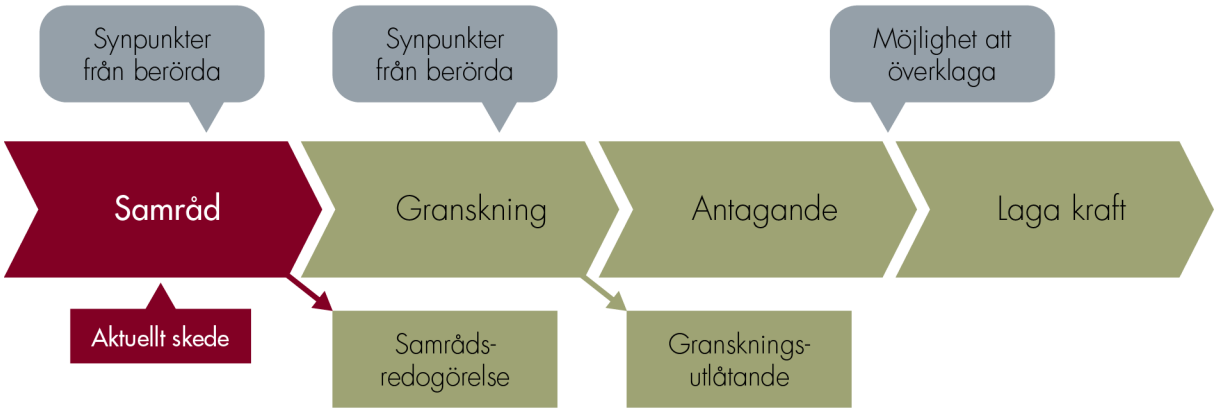
Figur 1. Planområdets läge på golfbanan söder om Bara tätort.

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 juridisk 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



Figur 2. Planprocessen.

INNEHÅLL

1 DETALJPLANENS SYFTE 5

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 5

2.1 Övergripande 5

2.2 Genomförandetid 7

2.3 Kvartersmark 7

2.4 Handlingar 11

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 11

3.1 Användning av kvartersmark 11

3.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 11

3.3 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 12

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 14

4.1 Fastighetsrättsliga frågor 14

4.2 Tekniska frågor 15

4.3 Ekonomiska frågor 16

4.4 Organisatoriska frågor 17

4.5 Prövning enligt annan lagstiftning 17

4.6 Upplysningar 18

5 KONSEKVENSER 18

5.1 Fastigheter och rättigheter 18

5.2 Miljö 19

5.3 Miljökvalitetsnormer 20

5.4 Hälsa och säkerhet 21

5.5 Natur 23

5.6 Riksintresse 24

5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 28

5.8 Sociala konsekvenser 28

5.9 Trafik 29

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 30

6.1 Kommunala 30

6.2 Regionala 31

6.3 Riksintressen 32
6.4 Miljökvalitetsnormer 37
6.5 Miljö 38
6.6 Hälsa och säkerhet 41
6.7 Geotekniska förhållanden 46
6.8 Hydrologiska förhållanden 47
6.9 Kulturmiljö 47
6.10 Fysisk miljö 48
6.11 Teknik 49
6.12 Service 50
6.13 Trafik 50

7 PLANERINGSUNDERLAG 51
7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen 51
7.2 Kommunala planeringsunderlag 51
7.3 Regionala planeringsunderlag 53

1 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra exklusiva bostäder i golfnära miljö. Bebyggelsen ska vara anpassad till landskapet för att inte påverka riksintresse för kulturmiljövården.

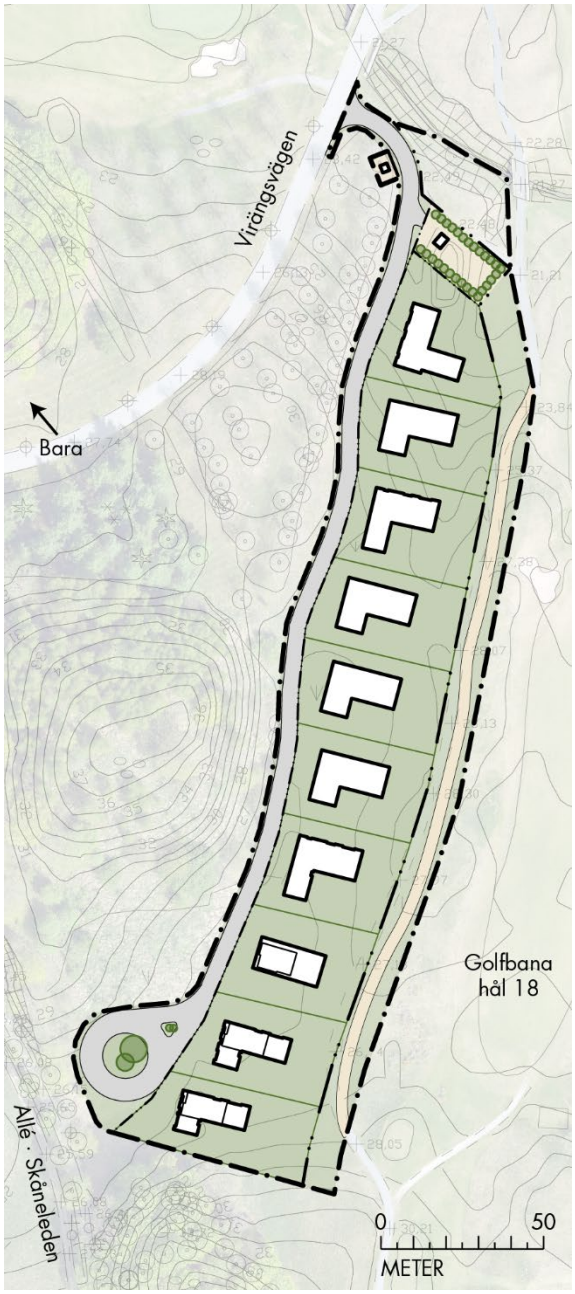
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Övergripande

Planområdet ligger cirka en kilometer söder om Bara tätort, bredvid golfbanan The Nationals 18:e hål och i anslutning till dess klubbhus. I sydost gränsar golfbanan till Torup, där bokskogen och slottet ger närhet till friluftsliv och rekreation. Tillgängligheten till friluftsliv stärks av att Skåneleden passerar precis utanför planområdets västra del.

Detaljplanen möjliggör tio exklusiva villor i golfnära läge. Området är placerat längs med gränsen till den trädbeklädda moränkullen i väster. Angöringsvägen som ansluter till Virängsvägen bildar en gräns mellan den lilla skogen och bebyggelsen. Fastigheterna får generösa byggrätter och utformningsbestämmelser för att byggnaderna ska smälta in väl i landskapet. I den södra delen av området, där marken ligger lägre, kan husen bli i två våningar, övriga i ett plan.

Eftersom planområdet ligger perifert och utbyggnaden är av mindre omfattning kommer vatten, dagvatten och avlopp att hanteras enskilt.



Figur 3. Illustrationsplan över ett möjligt sätt att genomföra detaljplanen. Byggnaderna är illustrerade att använda hela byggrätten.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär:

- 10 småhus
- Enskild gata
- Enskilt vatten och avlopp

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Planområdet: 1,9 hektar
Allmän platsmark: ingen
Kvartersmark 18 920 m^2
BTA bostäder: 2 600 m^2
Antal bostäder: 10 st



Figur 4. Fågelperspektiv över området. Utformning och illustration: Arkitektgruppen i Malmö.

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- E_1 – Transformatorstation
- R_1 – Golfbana

Överensstämmer med översiktsplan

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplan 2018 och länsstyrelsen har därmed inte tagit ställning till utbyggnaden i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen

Planprocess

Kommunstyrelsen gav 1 september 2025 Strategisk planeringsenhet uppdrag att ta fram detaljplanen. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan (2020:5) samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (2020:8).

Plankartan är upprättad enligt Boverkets planbestämmelsekatalog version BFS 2024.05.02.

Planförslaget utförs med utökat förfarande eftersom detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen.

Plandata

Planområdet ligger fågelvägen cirka 1,3 kilometer söder om Bara, inom området som idag utgörs av golfbanan The National. Planområdet omfattar en del av fastigheten Värby 61:406 och dess areal uppgår till cirka 1,9 hektar.



Figur 5. Visualisering från Skåneleden söder om golfbanan. Utformning och illustration: Arkitektgruppen i Malmö.

Markägoförhållanden

Markägare är The National Golf & Resort AB.

Plansökande

Plansökande är The National Golf & Resort 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 Kvartersmark

Bostäder

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 kvartersgata, som ansluter till befintlig angöringsväg till golfklubbens klubbhus. Trafiken till och från bostäderna använder sedan golfbanans angöringsväg till cirkulationsplatsen på Malmövägen.



Figur 6. Visualisering av området. Utformning och illustration: Arkitektgruppen i Malmö.

Tomtstorlekarna blir 1 100–1 300 kvadratmeter med en byggnadsarea om upp till 250 kvadratmeter. Husen blir i en våning, men inom de lägre partierna i den södra delen av planområdet kan de bli två våningar.

Husens gestaltning ska vara anpassad för att smälta in i landskapet, med ett horisontellt intryck och materialval som domineras av naturmaterial som trä, tegel och sten. Husen är orienterade längs tillfartsvägen vilket ger ett samlat intryck från landskapet.

Horisontalitet innebär att arkitekturen bygger på bredd, utsträckning och förankring i markplanet, snarare än höjd och vertikal accentuering. Betoningen ska vara på de horisontella linjerna och riktningarna snarare än de vertikala. Byggnader som har en stark horisontalitet kännetecknas av låga och långsträckta volymer med tydliga våningsband, taklinjer eller fasadelement som löper horisontellt. Även en stark koppling till marken och att det visuella intrycket präglas av lugn, stabilitet och kontinuitet bidrar.

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 allén omedelbart utanför planområdet. Topografin skymmer eller döljer husen från största delen av Skåneledens sträckning längs golfbanans södra gräns.

Planförslaget innefattar 10 bostäder inom 15 700 kvadratmeter kvartersarea (kvartersmark inklusive angöringsväg). Föreslagen bebyggelsetäthet (nettotal) inom planområdet är således 6,4 bostäder per hektar.

Parkering

Kommunen har bedömt parkeringsbehovet med stöd av den icke antagna Parkeringsnorm och Parkeringsstrategi (Sweco 2022), vilken används som vägledande planeringsunderlag. Minst 2 parkeringsplatser för bil ska kunna anordnas inom fastigheten till varje bostad. Parkering för cykel ska kunna anordnas inom respektive bostads fastighet.

Gata och trafik

Området angörs via en enskild angöringsväg som ansluter till Virängsvägen. Även den är enskild och ansluter till allmän väg vid cirkulationsplatsen med Malmövägen, cirka 2 kilometer från planområdet. Angöringsvägen i detaljplanen utformas som en bostadsgata för låg trafikvolym och framkomlighet för räddningstjänst, sophämtning och övriga servicefordon. I söder slutar vägen i en vändplan. Ytan som är reserverad för gemensamhetsanläggning i detaljplanen gör det möjligt att anlägga en väg som med marginal klarar körspårssimuleringar för fordonsklass Los (oljebil och sopbil), inklusive på vändplanen.

Vatten och avlopp

Planområdet är och kommer att fortsätta vara utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten eftersom läget är perifert och antalet bostäder litet. Anläggningarna för försörjning av området kommer därför att vara enskilda och genomföras som gemensamhetsanläggningar. För att försörja området med vatten anläggs en ny brunn med tillhörande rening. Utredningsarbetet för denna med provtagning av grundvatten och undersökning av lämplig lokalisering pågår.

Spillvatten kommer att hanteras i ett reningsverk i planområdets norra del (se 6.13 Teknik – Vatten och avlopp). Till reningsverket rinner vattnet med självfall. Första steget i reningen är en slamtank, där fosfor binds och fasta partiklar separeras från vätskan. Sedan renas vattnet i två parallella Biorocktankar med filtermedium. Det renade vattnet släpps sedan i diket norr om området varifrån det rinner till golfklubbens stora bevattningsdamm. Denna har normalt inget utflöde till Spångholmsbäcken, endast bräddning till Spångholmsbäcken vid mycket höga vattennivåer.

Kommunen avser att under granskningsskedet undersöka om kvartersmarken för bostad behöver villkor för startbesked för att säkerställa att anläggningar för vatten och avlopp blir genomförda.

Dagvatten

Dagvattnet från planen hanteras enskilt (se 4.2 Tekniska frågor– Utbyggnad av vatten och avlopp och 4.3 Ekonomiska frågor – Drift av vatten och avlopp). Eftersom dagvattnet från planområdet idag rinner åt två olika håll har konsulten vid utredning av dagvattenhanteringen utgått från att flödet mot väster inte ska förändras vid exploateringen. Avrinningen på ytan kommer enligt utredningens förslag fortsatt att ske som idag – de norra delarna av planområdet avvattnas mot bevattningsdammen norr om planområdet och de södra delarna mot väster, där vattnet slutligen rinner ut i Spångholmsbäcken.

Vatten från tak och dräneringar ska enligt utredningens förslag anslutas till en ny dagvattenledning längs planområdets östra kant. Ledningen mynnar i diket norr om planområdet där vattnet sedan rinner till bevattningsdammen.

Angöringsvägen avvattnas med ett svackdike mellan bostadstomterna och vägen. Detta dike fyller även en funktion för skyfallshanteringen (se nedan).

Tyréns bedömer i sin utredning att bevattningsdammen har tillräcklig kapacitet för att ta emot tillkommande dagvatten från exploateringen. Svackdiken bidrar samtidigt till rening av dagvattnet innan det når dammen. Något särskilt fördröjningsmagasin inom planområdet bedöms därför inte behövas.

För konsekvenser, se: 5.2 Miljö – Dagvatten och Dikningsföretag, 5.3 Miljökvalitetsnormer – Vatten samt 5.4 Hälsa och säkerhet– Översvämning.

Kommunen avser att under granskningsskedet undersöka om kvartersmarken för bostad behöver villkor för startbesked för att säkerställa att anläggningar för hantering av dagvatten blir genomförda.

Skyfall

Skyfallsvattnet rinner, precis som dagvattnet, åt två olika håll, vilket det även kommer att fortsätta göra efter exploateringen. Vid vändplanen står redan idag vatten vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 och denna mängd ökar efter exploateringen. Vändplanen behöver därmed förses med ett bräddavlopp som säkerställer dels att det vid skyfall inte står mer vatten än att framkomligheten för bland annat räddningstjänst blir godtagbar, alltså max 20 centimeter, dels att flödet västerut från planområdet inte ökar vid en dimensionerande regnhändelse. Bräddavloppet leder genom självfall överflödigt vatten via områdets dagvattenledning till diket norr om planområdet och därifrån till bevattningsdammen. Bevattningsdammen har enligt Tyréns god möjlighet att ta hand om flödet.

Tomterna utformas så att skyfallsvatten rinner västerut där det samlas upp i svackdiket och där rinner norrut till diket och sedan bevattningsdammen respektive söderut mot vändplanen.

För konsekvenser, se 5.4 Hälsa och säkerhet – Översvämning.

Kommunen avser att under granskningsskedet undersöka om kvartersmarken för bostad behöver villkor för startbesked för att säkerställa att anläggningar för hantering av skyfall blir genomförda.

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. En ny transformatorstation krävs för områdets försörjning. Till denna har kommunen lagt ut ett användningsområde *T_1 – Transformatorstation* i den norra delen av planområdet. Utbyggnad av elnät ska ske i samråd mellan nätägaren och exploatören.

Avfallshantering

Allt hushållsavfall och trädgårdsavfall ska sorteras inom respektive fastighet där tömning av avfall sker genom hämtning av avfallskärl. Avfallskärlen placeras på kvartersmark i fastighetsgräns mot gatan.

2.4 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer (denna handling)
- Begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun (2024-04-16; kommunens diarienummer KS/2023-000251)
- Komplettering av begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun (2025-04-11; kommunens diarienummer KS/2023-000251)
- Planeringsbesked för del av Värby 61:406, Bara, Svedala kommun (2025-05-26; kommunens diarienummer KS/2023-000251; länsstyrelsens diarienummer 17950-2024)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2026-09-16)

Utredningar och övrigt underlag som ligger till grund för detaljplanen finns listade under kapitel *7* Planeringsunderlag.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av kvartersmark

B **Bostäder**. Bestämmelsen ska möjliggöra bostäder för att kunna uppfylla planens syfte.

E_1 **Transformatorstation**. Bestämmelsen ska göra det möjligt att försörja bostäderna med el, vilket indirekt gör det möjligt att uppfylla planens syfte.

R_1 **Golfbana**. Bestämmelsen ska möjliggöra att befintlig markanvändning fortfarande finns kvar samtidigt som anläggningar för bostadsbebyggelsen kan uppföras under mark, vilket medverkar till att uppfylla planens syfte.

3.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen säkerställer att intrycket av ett öppet landskap bibehålls genom att zonen närmast golfbanan blir fri från bebyggelse. Det minskar påverkan på de värden som skyddas av riksintresse för kulturmiljövården, vilket också bidrar till att uppfylla planens syfte.

Höjd på byggnadsverk

0,0 **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter, vilket mäts från angränsande angöringsvägs medelmarknivå.** Bestämmelsen säkerställer att

bebyggelsen får en höjd och skala som smälter in i landskapet, vilket minskar påverkan på de värden som skyddas av riksintresse för kulturmiljövården, vilket också bidrar till att uppfylla planens syfte.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x_1 **Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.** Bestämmelsen säkerställer att de ytor som fortsatt är reglerade som golfbana även i fortsättningen är tillgängliga för allmännyttig gångtrafik, precis som i detaljplanen som ersätts av denna.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g_1 **Markreservat för gemensamhetsanläggning.**
Ytan i väster:
Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns för att anlägga angöringsväg, hantering av dagvatten och skyfall samt brevlådesamling.

Ytan i norr med användningsbestämmelse bostad:
Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns för att anlägga anläggningar för områdets försörjning med vatten och avlopp.

Ytorna med användningsbestämmelse golfbana:
Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns att under mark anlägga anläggningar för områdets hantering av dagvatten, skyfall, vatten och avlopp.

Ytan i söder som går i östvästlig riktning:
Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns att under mark anlägga en ledning för hantering av skyfall.

Utnyttjandegrad

e_1 **Största bruttoarea är 300 m² per fastighet.** Bestämmelsen säkerställer att byggnadernas volymer får en omfattning som smälter väl in i landskapet och den bidrar därmed till att uppfylla detaljplanens syfte.

3.3 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1100 m². Bestämmelsen säkerställer att området kan delas in i som mest tio bostadsfastigheter för att begränsa exploateringen till en omfattning som smälter väl in i landskapet. Den bidrar därmed till att uppfylla detaljplanens syfte.

Placering

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader kan skötas inifrån den egna fastigheten.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer ett respektavstånd mellan byggnaderna och bidrar till att det finns en visuell kontakt mellan golfbanan och skogsbrynet. Det bidrar till att bebyggelsen smälter in i landskapet och därmed också till planens syfte.

Huvudbyggnad ska placeras högst 6 meter från egenskapsgräns mot gemensamhetsanläggning i väster. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen placeras längs angöringsvägen vilket ger området ett enhetligt intryck och bidrar till att den smälter in i landskapet. Det bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Takvinkel

Största takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader. Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna får tak med flacka vinklar, vilket gör att de smälter bättre in i landskapet. Det bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Utformning

Huvudbyggnad ska ha en gestaltning som präglas av horisontalitet. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen får en gestaltning som smälter in i landskapet och underordnar sig den skogbeklädda moränkullen. Horisontalitet innebär att arkitekturen bygger på bredd, utsträckning och förankring i markplanet, snarare än höjd och vertikal accentuering. Betoningen ska vara på de horisontella linjerna och riktningarna snarare än de vertikala. Byggnader som har en stark horisontalitet kännetecknas av låga och långsträckta volymer med tydliga våningsband, taklinjer eller fasadelement som löper horisontellt. Även en stark koppling till marken och att det visuella intrycket präglas av lugn, stabilitet och kontinuitet bidrar. Att byggnaderna smälter in i landkspaet bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Fasader ska vara i mörka grå, gröna eller bruna kulörer, natursten, tegel och omålat trä undantaget. Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna får en gestaltning som smälter in i och underordnar sig landskapet, vilket bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Tak ska vara av platta takpannor, shingel, skiffer eller vegetationstäckt. Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna får en gestaltning som smälter in i landskapet, vilket bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Fasader på huvudbyggnad ska vara i tegel, natursten eller omålat trä. Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna får en gestaltning som smälter in i landskapet, vilket bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Endast friliggande enbostadshus. Bestämmelsen säkerställer att detaljplanen genomförs i en omfattning som överensstämmer med de utredningar som gjorts och att exploateringen sker i harmoni med det skyddade landskapet, vilket bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet. Bestämmelsen säkerställer att byggnadernas volymer får en omfattning som smälter väl in i landskapet och den bidrar därmed till att uppfylla detaljplanens syfte.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Genomförande av detaljplanen innebär att de tio bostadsfastigheterna behöver styckas av från ursprungsfastigheten. Det innebär också att gemensamhetsanläggningar behöver bildas, dels för angöringsvägen, dels för vatten och avlopp.

Det är berörd fastighetsägares ansvar att ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten. Ansökan innebär lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att betala ersättning för mark eller upplåta utrymme för rättighet. Lantmäterikostnaderna ska betalats av den som har nytta av respektive åtgärd eller annan part vid överenskommelse.

Rättigheter

Planen omfattas inte av några befintliga rättigheter.

För att kunna bilda nya bostadsfastigheter krävs att dessa har fastighetsjuridisk rätt att nå allmän väg. Det är möjligt att lösa antingen genom servitut eller genom att skapa en gemensamhetsanläggning för Virängsvägen. Bostadsfastigheternas del av den totala trafiken på vägen blir liten.

För de ytor där användningsbestämmelsen är R_1 – *Golfbana* kan en gemensamhetsanläggning bildas för ledningar och tillhörande anordningar för vatten, avlopp, dagvatten och skyfall. Delägande fastigheter blir de kommande bostadsfastigheterna som genom inrättandet av genomsamhetsanläggningen får rättighet till ledning under mark, men golfklubben äger fortfarande fastigheten och sköter markytan. Eftersom gemensamhetsanläggningen huvudsakligen kommer att vara underjordisk bedömer kommunen att gemensamhetsanläggningen för bostädernas behov inte står i konflikt med användningsbestämmelsen golfbana. Områdena har egenskapsbestämmelsen g_1 – *Markreservat för gemensamhetsanläggning*. Samma områden är också reglerade med egenskapsbestämmelsen x_1 – *marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik*. För att bestämmelsen ska få avsedd effekt krävs att tillgången till marken tryggas genom att upprätta ett avtalsservitut till förmån för en kommunägd fastighet.

För de ytor där användningsbestämmelsen enbart är *B – Bostad* och samtidigt är reglerade med g_1 – *Markreservat för gemensamhetsanläggning* kommer gemensamhetsanläggningarna vara

angöringsvägen med vändplan, utrymme för brevlådesamling, svackdike och ledning för avledning av dagvatten och skyfallsvatten samt anläggning för rening av avloppsvatten.

Det område som är planlagt för transformatorstationer kan styckas av styckas eller tryggas med avtalsservitut mellan parterna om de är överens. Åtkomsten till transformatorstationen behöver också tryggas, till exempel genom att den får en del i gemensamhetsanläggningen för angöringsvägen, eller genom ett servitut.

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

4.2 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ansvaret för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar är därmed enskilt. Planen förespråkar att anläggningarna byggs och sköts av en samfällighetsförening där de nybildade bostadsfastigheterna ingår.

Gemensamma ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten och hantering av skyfall ska anläggas inom planområdet. För spillvatten ska en gemensam reningsanläggning anläggas norr om bostäderna. Utrymme för ledningar och tekniska anläggningar säkerställs genom markreservat i detaljplanen.

Planförslaget innebär att följande enskilda vatten- och spillvattenanläggningar behöver anläggas inom planområdet:

- Enskild brunn och reningsanläggning för vatten.
- Enskild reningsanläggning för spillvatten i norra delen av planområdet.
- Enskilt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Bräddningsledning för skyfallsvatten från vändplanen till diket .

Tekniska åtgärder

Exploatören står i övrigt för nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatören ansvarar också för att eventuella markförororeningar 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.

Förlorade naturvärden inom planområdet ska kompenseras på frivillig basis av exploatören, som avser att plantera ekar norr om planområdet.

Exploatören ansvarar för masshantering.

Postlådor placeras vid infarten till området, inom det område som utgör gemensamhetsanläggning för angöringsvägen. Dialog ska tas med PostNord i samband med placering av postlådor.

4.3 Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör i enighet med tecknat planavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för infartsvägen och anläggningar för vatten, dagvatten och spillvatten. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen (1973:1149). I förrättningen kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas, vilka ändamål och vilken utformning den kommer att ha samt vilka fastigheter som ska delta.

Kostnaderna för anläggningsförrättningen ska betalas av exploatören och de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Vid förrättningen fastställer Lantmäteriet andelstal för både anläggande och framtida drift av gemensamhetsanläggningen.

De deltagande fastigheterna kan också behöva betala ersättning till ägaren av den fastighet som upplåter mark för gemensamhetsanläggningen. Ersättningen avser det markintrång som upplåtelsen innebär.

Frågor om ersättning vid markupplåtelse samt fördelning av kostnader mellan deltagande fastigheter regleras enligt anläggningslagen och avgörs inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Drift av vatten och avlopp

Kommunen förespråkar att en samfällighetsförening där de nybildade bostadsfastigheterna deltar ansvarar för framtida drift och underhåll för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Utbyggnad av gemensam infrastruktur

Exploatören bekostar utbyggnaden av för bostadsfastigheterna gemensam infrastruktur, inklusive angöringsväg, vändplan, gemensamma anläggningar för vatten och avlopp inklusive brunn och reningsanläggning för vatten, reningsanläggning för spillvatten samt dagvattenhantering och bräddledning för skyfall.

4.4 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: oktober 2026
Granskning: februari 2027
Antagande: juni 2027

4.5 Prövning enligt annan lagstiftning

Vatten och avlopp

Att anlägga enskilt avlopp kräver tillstånd från Bygg- och miljönämnden.

Enskild vattenförsörjning omfattas av dricksvattenföreskrifterna när den tillhandahåller vatten till minst 50 personer, vilket uppfylls i detta fall. Verksamheten ska därmed göra en faroanalys som identifierar och bedömer risker för dricksvattnets kvalitet samt behov av åtgärder. Utifrån faroanalysen ska ett undersökningsprogram tas fram som anger vilka parametrar som ska analyseras, var provtagning ska ske och hur ofta den ska utföras. Både faroanalysen och undersökningsprogrammet ska fastställas av kontrollmyndigheten, ses över löpande och uppdateras vid behov, minst vart sjätte år.

Vattenverksamhet

Golfklubben har ett befintligt tillstånd för vattenverksamhet (M 2748-05). Detta tillstånd kan behöva omprövas eller justeras om tillförseln till bevattningsdammen förändras. Eftersom golfklubben inte längre tar ut grundvatten ur sin brunn kan tillståndet också omprövas för att släcka ut den delen, vilket skulle kunna ge större utrymme för bostädernas behov.

För uttag av grundvatten i ny brunn för bostädernas behov krävs anmälan om vattenverksamhet.

Dagvatten

Det krävs anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen för att anlägga en dagvattenanläggning. Ansökan om vattenverksamhet ska även utföras för tillfällig eller permanent sänkning av grundvattnet enligt 11 kap MB. 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. Anmälningsplikt gäller också om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning.

Utsläpp av dagvatten

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.

4.6 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 brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.



Figur 7. Visualisering av områdets norra del. Utformning och illustration: Arkitektgruppen i Malmö.

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för fastigheter

Värby 61:406

Fastigheten ägs av The National Golf & Resort. En del av fastigheten utgör kvartersmark i detaljplanen. Nya fastigheter bildas genom avstyckning inom kvartersmark för bostadsändamål och gemensamhetsanläggningar inrättas för de gemensamma anläggningarna för infartsväg, vatten, spillvatten och dagvatten som krävs för bostäderna.

Konsekvenser för rättigheter

Område planlagt för transformatorstationer kan avstyckas eller tryggas med ledningsrätt. Det går också att trygga upplåtelsen med avtalsservitut mellan parterna om de är överens.

5.2 Miljö

Miljöbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen för att främja en hållbar utveckling. Kommunen ska miljöbedöma detaljplaner och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) om den vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har i sitt ställningstagande (se nedan) bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och har därmed inte heller för avsikt att göra en strategisk miljöbedömning av detaljplanen.

Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen

Kommunen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–12 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Kommunen belyser därmed inte behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen i en miljöbedömning enligt 6 kap 12–13 §§ miljöbalken.

Kommunen har gjort följande ställningstagande i den undersökning som utförts till planen:

Planområdet är redan planlagt som golfbana.

Naturvärdesinventeringen visar att planområdet huvudsakligen omfattar naturmiljöer med lokala naturvärden. Det högsta naturvärdesområdet i inventeringen är ett mindre område med ädellövskog klassat som naturvärdesklass 3, vilket gränsar till planområdet. Genom planförslagets utformning har hänsyn tagits till områdets viktigaste naturvärden, naturvärdesträd och biotopskyddade alléer.

Inom området har fyra arter av fladdermöss kunnat identifieras. Bebyggelsen ligger inom ett område där fladdermössen födosöker och inte där de har viloplatser, boplatser eller övervintrar. Fladdermössen har tillgång till alternativa födosöksstråk i omedelbar närhet.

Några naturvärden där påverkan på dessa är av sådan omfattning att betydande miljöpåverkan kan antas uppstå har inte identifierats. Inventeringen visar inte heller behov av ytterligare naturinventeringar.

Kommunen bedömer också att detaljplanens trafiktillskott om 45 fordonsrörelser per dygn inte ger upphov till några betydande miljökonsekvenser. Trafikbullerutredningen visar att planens trafikalstring inte medför någon mätbar ökning av trafikbullernivåerna vid befintliga bostäder och att de planerade bostäderna klarar gällande riktvärden för ny bostadsbebyggelse.

En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för denna detaljplan.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd. Närmaste vatten med strandskydd är Spångholmsbäcken, vilken ligger strax över 550 meter från planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer huvudsakligen att avledas till den bevattningsdamm som finns strax norr om planområdet. Denna bräddar i sin tur till Spångholmsbäcken och vidare till Sege å som är huvudrecipient. Dammen har dock mycket stor kapacitet och bräddar endast vid mycket höga flöden. Enligt uppgift från fastighetsägaren har dammen inte bräddat till Spångholmsbäcken under de mycket stora regn som varit de senaste åren.

Enligt Tyréns kan bevattningsdammen hantera det ökade flöde som uppstår vid exploateringen utan att det uppstår risk för översvämning. Den befintliga ytavrinningen mot väster från planområdet kommer inte heller att påverkas i någon märkbar omfattning.

Dikningsföretag

Med den dagvattenhantering som föreskrivs i planen blir påverkan på dikningsföretaget minimal. Det är brukligt att parter med mindre än 1 % av avloppsintresset inte blir delägare i dikningsföretag. Andelstalet för de blivande bostadsfastigheterna hade blivit så lågt att det inte är rimligt att ge dem andelstal i dikningsföretaget. Kommunen avser däremot ompröva dikningsföretaget Spångholmen och Sege å i samband med detaljplanering av ett bostadsområde söder om Malmövägen. I den omprövningen kan samtliga planerade och genomförda exploateringar som berör dikningsföretaget beaktas.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet ligger inom öppet landskap med god genomluftning. Kommunen bedömer att trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär inte förändrar nivåerna för befintlig bebyggelse trots att planområdet ligger perifert med bristfälliga möjligheter att ta sig fram på annat sätt än med bil.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Sege å som är slutlig recipient.

De beräkningar som Tyréns utfört inom ramen för utredningsarbetet visar att föreslagen dagvattenhantering med avledning till bevattningsdammen innebär god rening av de flesta föroreningar. Dessutom bräddar vattnet därifrån mycket sällan till recipient. Sammantaget bedömer kommunen med stöd av konsultens utredning att planförslaget inte försvårar möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer i Sege å som är slutlig recipient.

5.4 Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Trafikbullerutredningen visar att den planerade bostadsbebyggelsen får ljudnivåer som med god marginal understiger trafikbullerförordningens riktvärde om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Beräknade maximalnivåer vid fasad och uteplatser understiger också riktvärdet 70 dBA för uteplats. Planförslaget ställer därför inte krav på särskilda bullerskyddsåtgärder för att uppfylla gällande riktvärden för ny bostadsbebyggelse.

Trafikutredningen utgår från prognosår 2045 och omfattar både ett scenario där Golfvillorna byggs ut separat och ett scenario där även Bara Söder och den planerade galoppbanan genomförs. I samtliga analyserade scenarier klarar bostäderna riktvärdena för trafikbuller.

Golfvillorna beräknas alstra cirka 45 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Trafiktillskottet är så begränsat att det inte ger någon mätbar ökning av de ekvivalenta bullernivåerna vid befintliga bostäder längs Malmövägen eller Virängsvägen jämfört med nollalternativet.

Utredningen visar också att en befintlig bostadsfastighet längs Malmövägen redan i nuläget överskrider Naturvårdsverkets åtgärdsnivå för äldre befintlig miljö. Utbyggnaden av Golfvillorna påverkar dock inte denna situation i någon betydande omfattning.



Figur 8. Flytt av bunkrar för att ändra optimal spellinje bort från bostäderna.

Olyckor

För att säkerställa att risken för golfolyckor blir så liten som möjligt kommer golfbanan när planen antagits flytta på bunkrar vid banans 18:e hål (se Figur 5). Eftersom golfspelarna vill undvika att hamna i de hinder som finns på golfbanan gör det att spellinjen förskjuts österut och minskar



Figur 9. Optimal spellinje och spridningsvinklar efter flytt av bunker.

riskerna att felslag skjuter golfbollar in på någon av bostadsfastigheterna. Efter åtgärden överlappar ingen av slagvinklarna användningsområdet för bostad (se Figur 6). Med stöd av detta bedömer kommunen att risken för att golfbollar träffar människor inom bostadsfastigheterna är låg nog att vara godtagbar.

Översvämning

Planområdet är enligt länsstyrelsens svämplansanalys huvudsakligen inte utsatt för översvämningsrisk från Spångholmsbäcken. I planområdets norra del ligger dock slänten ner till diket inom de områden som kan översvämmas upp till cirka +22 meter över nollplanet. Planen föreslår inga byggnader eller anläggningar under denna höjd. Skyfallsvatten hanteras huvudsakligen genom bibehållna naturliga avrinningsvägar, höjdsättning av marken samt bevarande av en befintlig lågpunkt i planområdets södra del.

Lågpunkten kan magasinera betydande vattenvolymer vid extrema regn. Efter exploateringen ökar den mängd vatten som vid ett dimensionerande regn behöver hanteras i lågpunkten med cirka 141 kubikmeter. Med den föreslagna bräddledningen till bevattningsdammen kommer de ökade flödena till följd av exploateringen att avledas till den, vilket gör att flödena västerut från planområdet kommer att motsvara de flöden som är idag. Bräddledningen gör också att vattennivåerna på vändplanen vid dimensionerande regnhändelser inte kommer att överstiga de nivåer när framkomligheten för till exempel räddningstjänsten blir begränsad. Konsulten bedömer också att

föreslagen höjdsättning och skyfallshantering gör att skador på bebyggelse kan undvikas även vid ett klimatjusterat 100-årsregn.

5.5 Natur

Miljö

Planområdet berör naturmiljöer med främst lokala naturvärden. Den naturvärdesinventering som Ekoll gjort (se 6.6 Miljö – Naturvärdesinventering; 7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Naturvärdesinventering) visar att områdets högsta naturvärden är knutna till den äldre bokskogen på moränkullen söder om planområdet, de biotopskyddade alléerna samt förekomsten av naturvärdesträd.

Genom planområdets avgränsning har kommunen tagit hänsyn till de mest värdefulla naturmiljöerna. Ekoll bedömer i naturvärdesinventeringen att planförslaget i huvudsak bevarar de viktigaste trädmiljöerna och därmed områdets grundläggande ekologiska funktion. Kommunen har efter naturvärdesinventeringen avgränsat planområdet ytterligare i den södra delen för att säkerställa att exploateringen inte riskerar att påverka de särskilt skyddsvärda träd som finns där.

Sammantaget bedömer kommunen med stöd av naturvärdesinventeringen att planförslaget inte medför mer än begränsade negativa konsekvenser för naturmiljön.

Fladdermöss

Naturvärdesinventeringen (se 6.6 Miljö – Naturvärdesinventering; 7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Naturvärdesinventering) registrerade fyra fladdermusarter inom inventeringsområdet: nordfladdermus, större brunfladdermus, dvärgpipistrell och vattenfladdermus. Samtliga arter omfattas av artskyddsförordningen.

Inventeringen visar att området främst används för födosök och spridning. Några koloniplatser eller reproduktionsmiljöer har inte kunnat konstateras.

Omedelbart söder om planområdet finns grova hålträd, vilka utgör potentiella viloplatser för fladdermöss. Kommunen har avgränsat planområdet ytterligare i denna del för att säkerställa att hålträden inte riskerar påverkas av exploateringen. Planförslaget innebär därmed att identifierade hålträd inte påverkas. Viss påverkan uppstår genom att delar av fladdermössens födosöks- och spridningsstråk förändras, bland annat genom belysning längs gata och i trädgårdar samt att skogsbrynet bryts upp som ledlinje för fladdermössens navigering. För att begränsa påverkan bör belysning utformas så att ljusspridning mot trädridåer och andra gröna stråk minimeras. Ekoll bedömer därmed att artskyddet kan tillgodoses. För att minimera påverkan bör belysning riktas bort från trädmiljöerna.

Landskapsbild

Kommunen bedömer, med stöd i de utredningar som kommunen och exploatören tog fram inför begäran av planeringsbesked, att den planerade exploateringen med tio golfvillor ger en

begränsad påverkan på landskapsbilden. Huvudskälet är att bebyggelsen lokaliseras inom ett område som redan har omvandlats från historiskt jordbrukslandskap till golfbana och att villorna placeras i ett läge som är relativt väl avskärmat av terräng och vegetation. Påverkan på upplevelsen av det storskaliga landskapet blir därmed liten.

Bakgrunden till bedömningen av påverkan på landskapsbilden är att villorna placeras nedanför och intill en höjdrygg. Från norr skymmer denna höjdrygg i stor utsträckning bebyggelsen. Träddungar och vegetationsstråk minskar exponeringen mot omgivande landskap och mot Skåneleden och Spångholmsalléns förlängning. Dessutom präglas planområdet redan av golfbanans modellerade landskap, vilket gör att villorna uppfattas som ett tillägg inom ett redan omvandlat område snarare än som ett nytt intrång i det historiska jordbrukslandskapet. Placeringen av husen längs skogsbrynet gör också att läsbarheten av golfbanan som ett öppet landskap huvudsakligen kommer att vara dominerande.

Naturreservat

Torups naturreservat och Natura 2000-område ligger cirka 900 meter öster om planområdet. Med hänsyn till avståndet och den begränsade omfattningen av exploateringen bedömer inte kommunen att någon påverkan riskerar att uppstå på naturreservatets eller Natura 2000-områdets bevarandevärden.

5.6 Riksintresse

Planförslagets påverkan på de berörda riksintressena har redovisats i kommunens begäran om planeringsbesked och kompletteringen av begäran (6.1 Kommunala – Planeringsbesked; 7.2 Kommunala planeringsunderlag – Planeringsbesked inför samråd). Sedan dess har kommunen endast gjort mindre justeringar i dispositionen av området: för att möjliggöra teknisk försörjning, för att säkerställa att detaljplanen kan genomföras utan påverkan på moränkullen som angränsar till angöringsvägen och för att säkerställa att de särskilt skyddsvärda träd som fanns omedelbart söder om planområdet inte riskerar att påverkas.

Kulturmiljövård

Kulturvårdskonsulten Restaurera bedömer (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Kulturmiljöutredning; 6.3 Riksintressen – Kulturmiljövård) bedömer att eftersom exploateringen sker inom ett redan förändrat område kommer påverkan på riksintressets värdebärande uttryck vara liten. Eftersom marken redan är ianspråktagen som golfbana gäller detta så länge bebyggelsen är anpassad i placering, skala och utförande. Det gäller så väl för riksintresset lokalt som för riksintresset i sin helhet.

Enligt utredningen har landskapet inom området förändrats avsevärt sedan golfbanan anlades. I samband med detta påverkades delar av riksintressets kulturhistoriska värden negativt genom att värdebärande strukturer försvann eller förändrades.

Konsulten bedömer att den föreslagna utbyggnaden med villatomter inte medför någon betydande påverkan på kulturmiljön Torup-Spångholmsgården eller på riksintressets värdebärande delar

eftersom området redan är ianspråktaget och den föreslagna bebyggelsen får en relativt undanskymd placering i landskapet. Bedömningen grundas på platsbesök och framtagna visualiseringar. För att begränsa påverkan är det viktigt att bebyggelsen anpassas väl till områdets och landskapets karaktär vad gäller placering, skala och utformning.

Bedömning av påverkan

Genom att golfbanan anlades påverkades riksintresset för kulturmiljö negativt och endast en mindre del av den storskaligt odlade jordbruksmarken inom denna del av Spångholmens område finns kvar. Att uppföra villatomter inom golfbanans område medför att en del av det nu öppna området blir bebyggt och privatiseras. Konsulten bedömer att påverkan på riksintressets värdebärande uttryck bedöms är liten eftersom marken redan är ianspråktagen som golfbana. Den visuella påverkan är begränsad i och med att den nya bebyggelsen ligger relativt dold i landskapet, synlig från golfbanan i öster, och till viss mån från Bokskogen i söder. Från norr döljs bebyggelsen av den nordväst om planområdet liggande höjdryggen. Från Torup och Torupsvägen bryts siktlinjerna av golfbanans kuperade landskap. Sammanlagt bedöms påverkan på upplevelsen av det storskaliga jordbrukslandskapet och Spångholmen som liten.

Sammanfattningsvis bedömer konsulten att riksintresseområdets värden förblir oförändrade, och att inga negativa konsekvenser uppstår av de föreslagna golfvillorna.

Kommunen bedömer att de förändringar som gjorts av förslaget sedan planeringsbeskedet och som huvudsakligen handlar om att säkerställa planförslagets genomförbarhet är av ringa visuell betydelse och därmed inte påverkar konsultens helhetsbedömning.

Kumulativa konsekvenser

Den gällande och till stora delar genomförda detaljplanen för golfbanan (7.2 Kommunala planeringsunderlag – Detaljplan) har inneburit att betydande delar av jordbrukslandskapet söder om Malmövägen har omvandlats till golfbana. Eftersom det aktuella planområdet inte består av jordbruksmark, utan redan är ianspråktaget för golfändamål, bedömer kommunen med stöd från kulturmiljökonsulten Restaurera att några kumulativa effekter inte uppstår av golfvillorna. Även om andra projekt i området byggs, bedöms inte föreslagna golfvillors genomförande påverka graden av de kumulativa effekterna för kulturmiljö, då planområdets kulturhistoriska värde bedöms som litet och området ligger dolt från de platser där riksintressets värden inte är förvanskade.

Bedömningen är baserad på att utbyggnaden inte påverkar några av riksintressets kärnvärden. Marken är redan ianspråktagen för golfbana och den nya bebyggelsen som ligger relativt dold i landskapet kommer främst att synas från golfbanan. Påverkan på upplevelsen av det storskaliga jordbrukslandskapet och Spångholmen är liten. Kommunen bedömer att detaljplanen kan genomföras utan att de påverkar kumulativ effekt på riksintresset.

Naturvård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Men eftersom planområdet inte berör eller är beläget inom kärnområdena för riksintresset, eller berör övriga

områden med särskilda naturvärden, bedömer miljökonsulten Ekoll (6.3 Riksintressen – Naturvård, 7.1 Utredningar – Riksintresse naturvård) att planförslaget inte har någon eller obetydlig påverkan på arter och naturmiljöer. Utredningen bedömer därmed att planförslaget kan genomföras utan betydande negativ påverkan på riksintressena för naturvård och rörligt friluftsliv. Inte heller bedöms landskapsbilden påverkas i någon större utsträckning. De naturvärden och rekreationsmöjligheter som riksintressena avser att skydda bedömer konsulten att det går att bibehålla. Planförslaget försvårar inte heller det fortsatta bevarandet av områdets natur- och friluftsvärden.

Bedömning av påverkan

Konsulten bedömer att planförslaget kan genomföras utan att riksintresse för naturvård påverkas negativt. Den planerade bebyggelsen berör inte något av riksintresseområdets kärnvärden, och påverkar inte på ett betydande sätt de utpekade naturvärdena. Den mark som tas i anspråk består i sin helhet av mark som redan idag tillhör golfbanan och utgörs av anlagd natur. Utredningen bedömer därmed att planförslagets påverkan på arter och naturmiljöer är ingen eller obetydlig.

Sammanfattningsvis bedömer konsulten att riksintresseområde för naturmiljö inte påverkas negativt av den planerade bebyggelsen och att inga negativa konsekvenser uppstår till följd av exploateringen.

Kommunen bedömer att de förändringar som gjorts av förslaget sedan planeringsbeskedet, däribland att minska planområdet för att säkerställa att särskilt skyddsvärda träd kan stå kvar, och i övrigt huvudsakligen handlar om att säkerställa planförslagets genomförbarhet inte påverkar konsultens helhetsbedömning.

Kumulativa konsekvenser

En översyn av samtliga av de projekt som tillsammans kan bidra till att kumulativa effekter uppstår visar att inga av de angivna värdekärnorna för riksintresse för naturmiljö Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87) berörs. Samtliga av projekten bedöms kunna placera in den föreslagna exploateringen varsamt inom befintlig topografi, och med hänsyn till områdets naturvärden.

Även om andra projekt i området byggs, bedömer Projektbyggaren Teknik Syd att golfvillorna inte påverkar graden av de kumulativa effekterna för naturmiljö, då planområdets naturmiljövärden är begränsade och området redan ianspråktaget.

Rörligt friluftsliv

Miljökonsulten Ekoll bedömer (6.3 Riksintressen – Rörligt friluftsliv; 7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Riksintresse naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv) att planförslaget kan genomföras utan att riksintresset för rörligt friluftsliv påverkas negativt.

Exploateringen kommer att vara förhållandevis dold av vegetation och topografi från Skåneleden och övriga rekreationsstråk. Marken används idag för golfändamål och är inte av betydelse för riksintressets värden. Bebyggelsens omfattning är anpassad för att smälta in i landskapet och följa topografin. Möjligheterna att röra sig fritt längs vandringsleder samt stråken längs allén 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, såväl lokalt eller för riksintresset som helhet.

Konsulten bedömer att exploateringen inte heller medför att bevarandearbetet försvåras för riksintressets utpekade värden för rörligt friluftsliv och friluftsliv. Upplevelsevärden som biologisk mångfald, rofylldhet och kulturvärden påverkas inte negativt av planområdets omfattning. Utredningen bedömer därmed att påverkan på tillgänglighet och rekreationsvärden är ingen eller obetydlig.

Den befintliga trädridån som löper längs Skåneleden kommer att bevaras. Tillsammans tillsammans med moränkullarna begränsar den sikten in mot planområdet för besökare som vandrar längs Skåneleden. De nya byggnaderna kommer att kunna skönjas utifrån, men den största visuella påverkan är inne på den befintliga golfbanan. Planområdet ligger dessutom inom golfbanan som idag är tillgänglig för allmänheten, men som utredningen inte bedömer vara attraktiv för rekreation utöver golfspel.

Bedömning av påverkan

Sammanfattningsvis bedömer konsulten att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar tillgängligheten eller rekreationsvärdena i området. Den motverkar inte riksintresseområdet för rörligt friluftsliv och strider inte mot miljöbalken. Inga negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet uppstår.

Kommunen bedömer att de förändringar som gjorts av förslaget sedan planeringsbeskedet och som huvudsakligen handlar om att säkerställa planförslagets genomförbarhet inte påverkar konsultens helhetsbedömning.

Kumulativa konsekvenser

Projektbyggaren Teknik Syd har gjort bedömningen att inget av de planerade projekten förändrar tillgängligheten eller rekreationsvärdena nämnvärt i Bara. Skåneledens sträckning förblir oförändrad och området kommer till stora delar fortsatt vara tillgängligt för allmänheten. Upplevelsevärden som biologisk mångfald, rofylldhet och kulturvärden påverkas inte negativt, utan kan i stället utvecklas och mervärden skapas.

Vidare ligger de föreslagna golfvillorna inom golfbanans verksamhetsområde. Området är idag tillgängligt för allmänheten, men inte attraktivt för rekreation utöver golfspel. Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör påverkar inte tillgängligheten eller rekreationsvärdena i området, oavsett om andra projekt tillkommer i området eller inte.

Sammantaget bedömer kommunen med stöd av Projektbyggaren Teknik Syd att detaljplanen kan genomföras utan att negativa kumulativa effekter uppstår för rekreation och friluftsliv.

Friluftsliv

Miljökonsulten Ekoll bedömer (6.3 Riksintressen – Friluftsliv; 7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Riksintresse naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv) att detaljplanen kan

genomföras utan att riksintresse för friluftsliv enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken påverkas negativt. Riksintresseområdet berör inte planområdet. Riksintresset ingår helt i riksintresset för det rörliga friluftslivet (se ovan) och har samma värdekärnor. Eftersom det inte bli mer än obetydligt påverkat av exploateringen (ovan) bör inte heller riksintresse för friluftsliv påverkas i mer än obetydlig omfattning av planförslaget.

Bedömning av påverkan

Sammanfattningsvis bedömer konsulten att den planerade bebyggelsen inte motverkar riksintresset för friluftsliv, Torup FM15.

Natura 2000

Ett Natura 2000-område ligger cirka 900 meter öster om planområdet. De värden som området ska skydda är huvudsakligen kopplade till skogen, de livsmiljöer den skapar och de arter som trivs i den. Med hänsyn till detta, avståndet och den begränsade omfattningen av exploateringen bedömer kommunen risken för att påverkan ska uppstå på Natura 2000-områdets bevarandevärden som mycket liten.

5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

5.8 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Med nyckeltalet 3,2 boende per bostad i småhus innebär detaljplanen ett tillskott om 32 boende. Det medför ingen mätbar förändring av behovet av eller tillgången till kommunal service i Bara. Området ligger dock mycket perifert, vilket innebär att de flesta vardagsresor kommer att ske med bil, särskilt resor till arbete, skola och service. Det innebär också att om boende i området har behov av hemtjänst eller skolskjuts medför det större kostnader för kommunen jämfört med boende i eller i direkt anslutning till tätorterna.

Barn

För planområdet har kommunen inte ansett det vara relevant att göra en separat barnkonsekvensanalys. Bedömningen av planförslagets konsekvenser för barn finns istället i planbeskrivningen.

Kommunen har i arbetet med detaljplanen tagit hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planområdet ligger långt utanför Bara i direkt anslutning till en golfbana. Det finns natur- och friluftsområden nära och delvis i direkt anslutning till bostäderna med god möjlighet till fri och ostrukturerad lek.

Området ligger dock långt från förskola, skola och aktiviteter förutom golf, vilket riskerar att begränsa barns frihet att röra sig själva. Det finns separat gång- och cykelväg till Bara, men den är lång och korsar den hårt trafikerade väg 841, Malmövägen. Det är därför sannolikt att föräldrar kommer att skjutsa barn till förskola, skola och aktiviteter, högt upp i åldrarna.

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 markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Jämlikhet

Kommunen bedömer att detaljplanen har begränsade effekter för jämlikhet, eftersom det tillför ett litet antal nya bostäder i kommunen. De bostäder som planen möjliggör har stora tomter i golfnära läge, vilket innebär att de sannolikt kommer att rikta sig till hushåll med hög betalningsförmåga. Planen bidrar därför i liten utsträckning till ett mer varierat bostadsutbud eller till att förbättra möjligheterna på bostadsmarknaden för grupper med svagare ekonomiska förutsättningar. Planområdet ligger dessutom relativt avskilt från service, kollektivtrafik, skola och andra vardagsfunktioner. Områdets läge och karaktär innebär därför att exploateringen främst gynnar grupper med god ekonomisk situation, medan den har begränsad betydelse för social och ekonomisk jämlikhet i kommunen som helhet.

5.9 Trafik

Motortrafik

Tyréns beräknar i trafikutredningen att planområdet genererar cirka 45 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Trafiktillskottet är begränsat och konsulten bedömer att det inte ger någon mätbar påverkan på framkomligheten på Virängsvägen, Malmövägen eller i cirkulationsplatsen vid Joachim Becks gata.

Kapacitetsberäkningar har genomförts för framtida trafikförhållanden år 2045 och visar att framkomligheten är god även efter genomförandet av detaljplanen. Den dominerande framtida trafikökningen i området orsakas av utbyggnaden av Bara Söder och den planerade galoppbanan.

Virängsvägen brister i vägbredd, hastighet och säkra sidoområden. Den nordligaste delen av vägen kommer att byggas om i samband med utbyggnaden av Bara Söder och förses med separerade gång- och cykelbanor. Övriga delar av vägen har dock begränsad trafik ur ett årsdygnsperspektiv. Under tävlingar på galoppbanan ökar trafiken temporärt, men flödet bedöms ha en hastighetsdämpande effekt.

Tyréns bedömer i trafikutredningen sammantaget att planförslaget inte medför några betydande trafiksäkerhetsproblem för biltrafiken, varken enskilt eller tillsammans med andra planer. Trafikökningen är begränsad och vägnätet har kapacitet att hantera den tillkommande trafiken.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger relativt långt från Bara tätort och närmaste hållplats för kollektivtrafik. Avståndet till centrum och busshållplatser uppgår till strax över respektive under två kilometer.

Gång- och cykelvägar finns större delen av vägen mellan planområdet och Bara. Dessa är av varierande kvalitet och oskyddade trafikanter behöver korsa Malmövägen i plan i en oskyddad korsning för att ta sig till tätorten. Kommunen arbetar dock med utveckling av gång- och cykelstråk inom ramen för planeringen av Bara Söder. De åtgärder som kommunen planerar kommer väsentligt att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter från planområdet.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunala

Detaljplaner

För området gäller detaljplan B22, Detaljplan för del av Värby 61:1 m fl (PGA Golfbana), Bara, Svedala kommun, Skåne län (7.2 Kommunala planeringsunderlag – Detaljplan). Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Aktuell detaljplan ersätter en mindre del av detaljplan B22. För den del av B22 som ersätts gäller användningsbestämmelsen Y_1 – *Golfbana, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och får inte bebyggas*. I direkt anslutning till planområdet, på ytan med de två moränkullarna, finns också egenskapsbestämmelsen n_1 – *Moränkullarna skall bevaras och dess karaktär bevaras. Området undantas från golfspel*. All mark i plankartan är också reglerad med bestämmelsen *Dränering från greener får inte släppas direkt ut i dammar eller bäckar.*

Planeringsbesked

Detaljplanen har fått positivt planeringsbesked med villkor från Länsstyrelsen i Skåne län 26 maj 2025 (länsstyrelsens diarienummer 17950-2024). Beskedet innebär att Länsstyrelsen i Skåne län inte kan kalla in detaljplanen för påverkan på de fyra berörda riksintressena, förutsatt att detaljplanen överensstämmer med det förslag länsstyrelsen granskat och de villkor som kommunen återger här i nedkortat format:

1. Att kommunen reglerar byggnaders omfattning och utformning med utgångpunkt i de bestämmelser som framgår av kommunens komplettering av begäran om planeringsbesked.
2. Att kommunen även reglerar intentionerna om att husens gestaltning ska anpassas för att smälta in i landskapet med planbestämmelser.
3. Att detaljplanen inte innebär något ytterligare intrång i de två angränsande moränkullarna än kommunen redovisat i kommunens komplettering av begäran om planeringsbesked.
4. Att kommunen i en kommande detaljplan kan visa, och vid behov säkerställa, att detaljplanen inte påverkar områdets befintliga topografi i någon betydande omfattning.

Kommunen har för avsikt att till fullo tillmötesgå länsstyrelsens villkor i planeringsbeskedet.

Planbesked

Kommunstyrelsen gav 1 september 2025 positivt planbesked till detaljplanen.

Översiktsplan

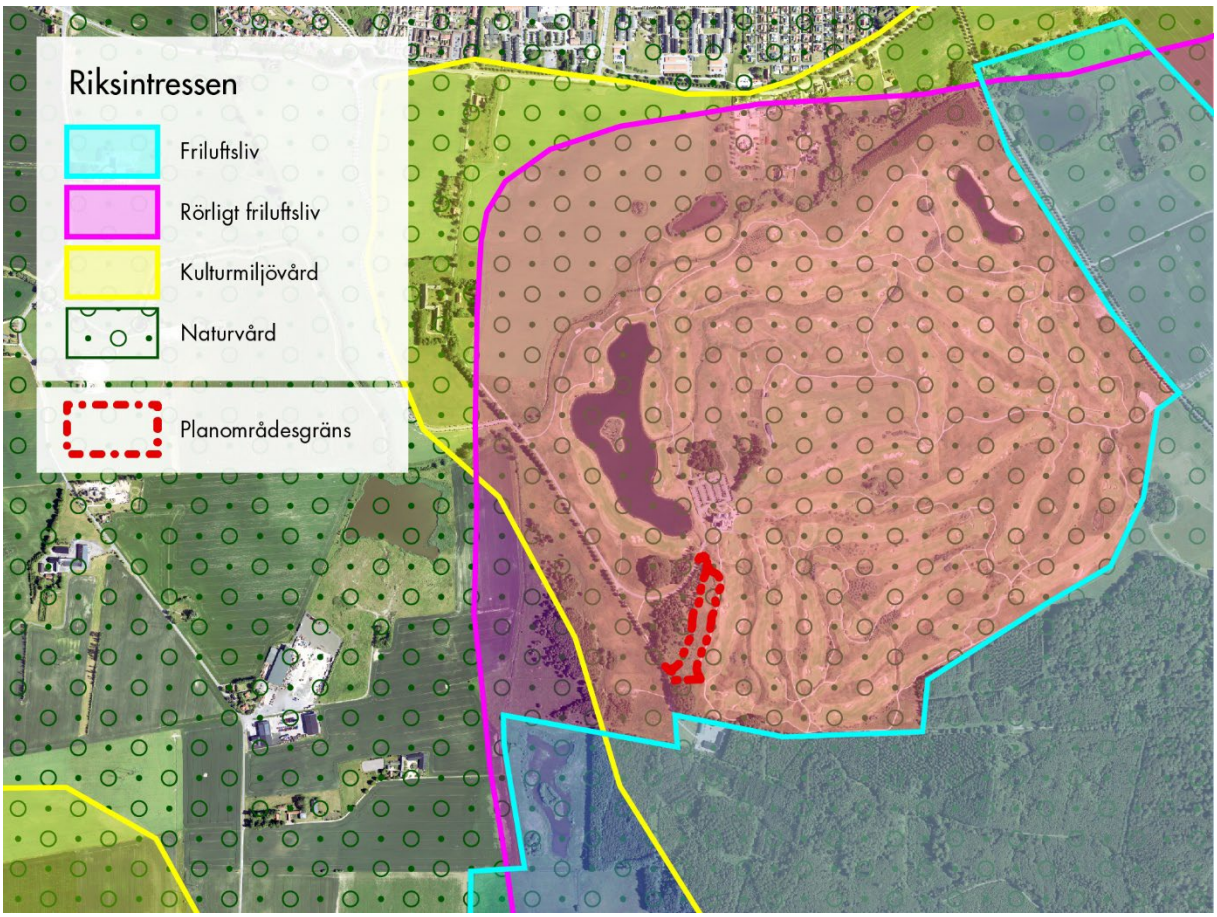
Svedala kommuns översiktsplan 2018 pekar i översiktskartan ut området som "Befintliga och planerade golfbanor" samt under *Utbyggnadsområden Bara Klågerup* som "Detaljplanelagt område för golfbana m m". Det innebär att Länsstyrelsen inte tagit hänsyn till utbyggnad av bostäder inom området i sitt granskningsyttrande.

6.2 Regionala

Regionplan

Planförslaget är förenligt med Regionplan för Skåne 2022–2040. 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



Figur 10. Riksintressen kring planområdet.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken, *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 utpekat 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 Riksintressepreciseringför 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

Kulturmiljökonsulten Restaurera har utrett exploateringens påverkan på riksintresset (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Kulturmiljöutredning). Kommunen har redovisat dessa konsekvenser i ansökan om planeringsbesked och komplettering av denna ansökan (7.2 Kommunala planeringsunderlag– Planeringsbesked inför samråd). Konsulten har gjort bedömningen utifrån samma arkitektmaterial som redovisas i kompletteringen. De ritningar och visualiseringar som finns i materialet visar ett fullt utbyggt område, där byggrätterna utnyttjats i sin helhet.

Konsulten ger följande råd och riktlinjer för bebyggelsen:

- Ny bebyggelse ska anpassa sig till de lokala förutsättningarna vad gäller topografi och skala.
- Materialmässigt och arkitektoniskt bör byggnaderna ansluta till en mörkare färgpalett för att inte bli för tydliga i landskapet.
- Spångholmsvägen är specifikt utpekad som värdebärande del av riksintresset och det är viktigt att denna väg bibehåller sin nuvarande karaktär som allékantad grusväg.

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken, *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 två moränkullarna vid planområdet är en del av landskapsbilden för riksintresset. De representerar en del av den unika dödistopografin.

Miljökonsulten Ekoll har utrett exploateringens påverkan på riksintresset (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Riksintresse naturvård). Kommunen har redovisat dessa konsekvenser i ansökan om planeringsbesked och komplettering av denna ansökan (7.2 Kommunala planeringsunderlag– Planeringsbesked inför samråd).

Eftersom planområdet inte berör eller är beläget inom riksintressets kärnområden eller övriga områden med särskilda naturvärden bedömer Ekoll att planförslaget inte har någon eller obetydlig påverkan på arter och naturmiljöer. Utredningen bedömer därmed att planförslaget kan genomföras utan betydande negativ påverkan på riksintressena för naturvård och rörligt friluftsliv. Inte heller bedöms landskapsbilden påverkas i någon större utsträckning. De naturvärden och rekreationsmöjligheter som riksintressena avser att skydda bedömer konsulten att det går att

bibehålla. Planförslaget försvårar inte heller det fortsatta bevarandet av områdets natur- och friluftsvärden.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken, *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 och 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.

För riksintresset (4 kap 6§ miljöbalken) har Miljökonsulten Ekoll gjort en fördjupning av exploateringens påverkan på riksintresset (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen– Riksintresse naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv). Konsulten bedömer att exploateringen kommer att vara förhållandevis dold av vegetation och topografi från Skåneleden och övriga rekreationsstråk. Marken används idag för golfändamål och är inte av betydelse för riksintressets värden. Bebyggelsens omfattning är anpassad för att smälta in i landskapet och följa topografin. Möjligheterna att röra sig fritt längs vandringsleder samt gång- och cykelstråk kommer inte heller att påverkas av utvecklingen, varken vad gäller formell tillgänglighet eller upplevd tillgänglighet.

Friluftsliv

Planområdet ligger som närmast cirka 130 meter norr om riksintresse för friluftsliv enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken, *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.

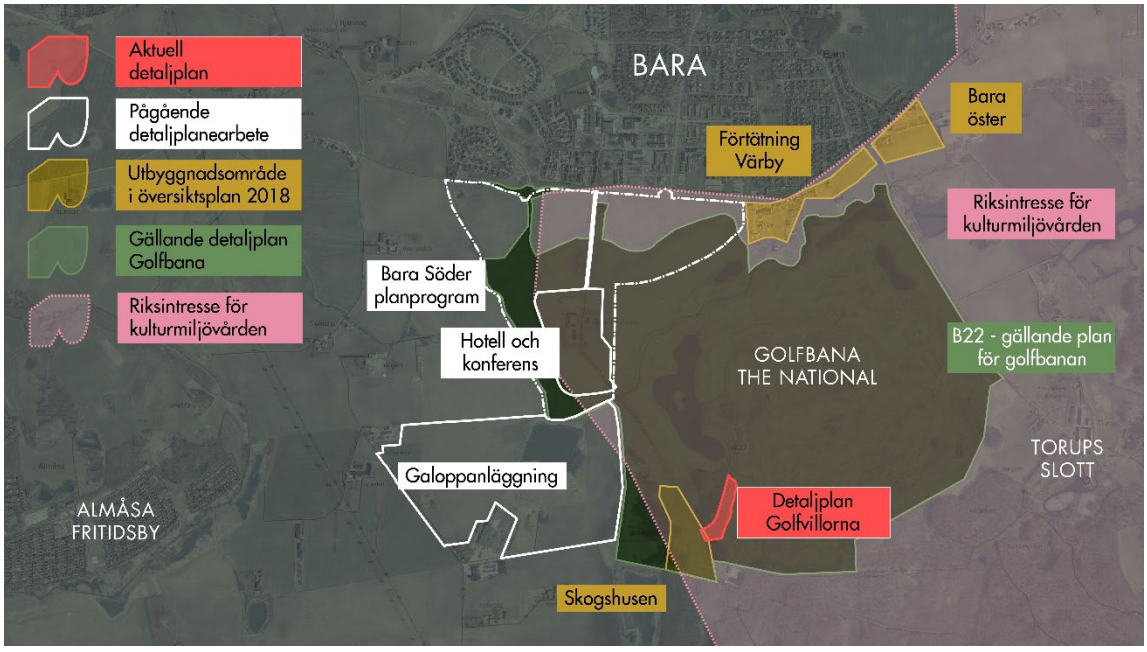
För riksintresset har Miljökonsulten Ekoll studerat exploateringens påverkan på riksintresset (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen– Riksintresse naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv). Eftersom riksintresset ligger på avstånd från planområdet och dess värden överensstämmer med riksintresset för det rörliga friluftslivet bedömer konsulten att inte heller riksintresse för friluftsliv påverkas i mer än obetydlig omfattning av planförslaget.

Natura 2000

Cirka 900 meter öster om planområdet ligger ett Natura 2000-område enligt 4 kap 8 § miljöbalken, *Torup (SE0430178)*. Området ska bevara bokskogen som har mycket lång kontinuitet på platsen och dess unika värden av bland annat bark- och vedlevande organismer. Naturtyperna består av näringsrik och näringsfattig bokskog och ett stort antal rödlistade arter har hittats i området, däribland bokblombock (Anoplodera scutellata) och bokskogsrödrock (Ampedus rufipennis). Här finns också den mycket sällsynta kortvingen Quedius truncicola. Området är också ett viktigt friluftsområde och utflyktsmål för malmöbor.

Kumulativa konsekvenser

I enlighet med gällande översiktsplan (2018) planerar kommunen flera nya utbyggnadsområden söder om Bara, såväl inom som i direkt anslutning till riksintresset. Kommunen har därför utrett kumulativa effekter enligt 6 kap MB av eventuell påverkan på riksintressets värdebärande uttryck för kulturmiljövården M:K 116 inom delområde Spångholmen som ingår i riksintressets kärnområde. Kumulativa effekter har utretts för dåtida, pågående och framtida planering söder om Bara. Kumulativa effekter har även bedömts för naturmiljö samt rekreation och friluftsliv. Även om ett enskilt projekt i sig inte bedöms utgöra påtaglig skada på riksintresset kan de tillsammans eller i kombination riskera att få kumulativ effekt på riksintresset.



Figur 11. Områden som kommunen utrett kumulativa effekter för. Aktuellt planområde i rött.

Kulturmiljökonsulten Restaurera har studerat kumulativa konsekvenser för riksintresse kulturmiljövården (7.1 Utredningar – Kumulativa konsekvenser). Projektbyggaren Teknik Syd har studerat kumulativa konsekvenser för samtliga riksintressen, med Restaureras utredning till grund för bedömningarna kring kulturmiljövården.

De projekt som ingår i studien är följande:

Dåtida planering: Gällande detaljplan B22 för golfbanan

Pågående planering: Planprogram Bara Söder, Detaljplan för Hotell m.m. vid Spångholmsgården, Galoppanläggning vid Tjustorp samt Detta planförslag, småhusbebyggelse inom golfbanan.

Framtida planering enligt redovisade utbyggnadsområden inom gällande översiktsplan 2018: Förtätning inom Värby by, Utbyggnad *Bara Öster* samt *Skogshusen* vid Virängarna.

Restaureras utredning om kumulativa konsekvenser för riksintresse kulturmiljövården

Restaurera bedömer i utredningen att de samlade förändringarna söder om Bara riskerar att försvaga riksintressets kulturmiljövärden genom att det historiska sambandet mellan Spångholmen, det storskaliga godslandskapet och det öppna jordbrukslandskapet gradvis går förlorat. Särskilt känsligt är ytterligare ianspråktagande av jordbruksmark efter att golfbanan redan har förändrat stora delar av landskapet.

Konsulten bedömer att den största risken för kumulativ skada uppstår när flera planerade utbyggnader tillsammans minskar öppenheten i landskapet, försvagar utblickarna från Malmövägen och suddar ut den historiskt tydliga gränsen mellan tätort och jordbruksmark. Samtidigt framhåller utredningen att anpassningar av bebyggelsens omfattning och placering kan minska påverkan på riksintresset.

För den här detaljplanen bedömer utredningen påverkan som liten. Villorna lokaliseras inom ett område som redan har tagits i anspråk av golfbanan, de får begränsad synlighet i landskapet och bidrar inte till den kumulativa skadan på riksintresset. Med anpassad höjd, återhållsam gestaltning och förstärkt vegetation kan projektet genomföras utan betydande påverkan på kulturmiljövärdena.

Projektbyggaren Teknik Syds utredning

Projektbyggaren Teknik Syd AB bedömer att detaljplanen kan genomföras utan negativa konsekvenser för riksintressena för kulturmiljö, naturmiljö, friluftsliv eller rörligt friluftsliv. Utredningen framhåller att bebyggelsen placeras inom redan ianspråktagen golfbanemark och anpassas till landskapets topografi, vegetation och skala.

För detaljplanen innebär detta att Projektbyggaren Teknik Syd AB bedömer att projektet inte orsakar skada på riksintressena och inte heller bidrar till negativa kumulativa effekter. Utredningen anser att planen kan genomföras utan påtaglig påverkan på kulturmiljön, naturvärdena eller allmänhetens möjligheter till friluftsliv.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får inte överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM_{10}, $PM_{2,5}$), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Bygg och miljös beräkningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Vatten

Spångholmsbäcken är recipient för området och har enligt VISS otillfredsställande ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status.

I Svedala kommun är Sege å med biflöden och sjöarna klassade som vattenförekomster med miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt databasen VISS (Vatten Informations System Sverige), bedöms den ekologiska statusen i recipienten Sege å vara *otillfredsställande*. Klassningen *otillfredsställande* beror på att vattenförekomsten är påverkad av övergödning, men ån är rätad vilket innebär att även morfologi och hydrologi är påverkad. Dessutom finns det flera miljöfarliga ämnen och särskilt förorenande ämnen är uppmätt i halter över gränsvärde. Kvalitetskravet är *God ekologisk status* 2027. Kemisk status är bedömd till *uppnår ej god* och kvalitetskravet är *God kemisk status*. Undantag gäller dock för $PBDE_{10}$ pga. luftburna föroreningar och kvicksilver pga. atmosfärisk deposition från långväga atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol.

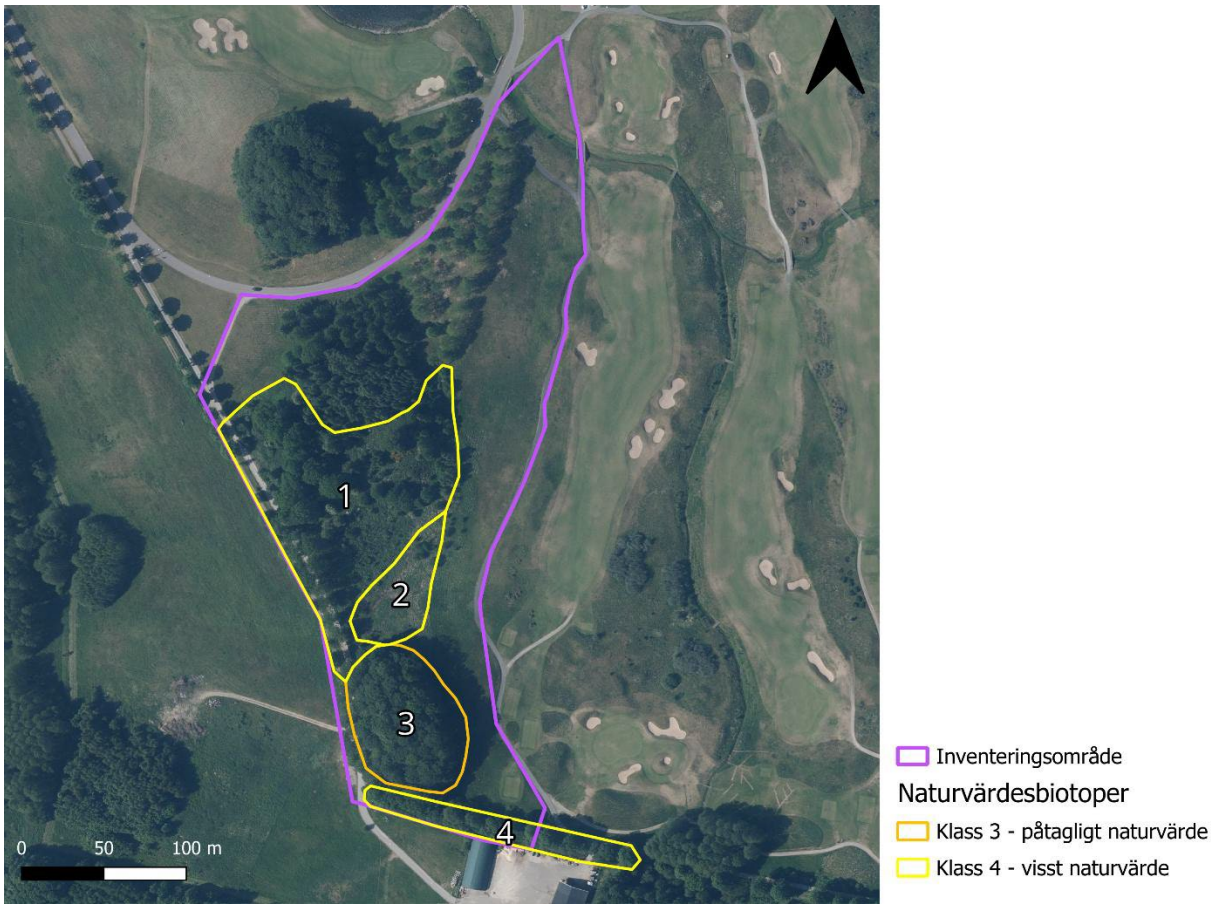
Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

Buller

Förordningen om omgivningsbuller gäller:

- Kommuner med mer än 100 000 invånare. Miljökvalitetsnormen 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.



Figur 12. Översikt över de naturvärdesbiotoper som identifierats i naturvärdesinventeringen. Grafik: Ekoll.

6.5 Miljö

Naturvärdesinventering

Ekoll AB har gjort en naturvärdesinventering (NVI) enligt SS 199000:2023 under 2026. Inventeringen omfattade även inventering av naturvärdesträd, fladdermöss och generellt biotopskydd.

Inventeringsområdet består huvudsakligen av ädellövskog, träd- och buskvegetation, gräsmarker samt mindre fuktiga partier. Fyra naturvärdesbiotoper identifierades. En biotop, bestående av äldre ädellövskog med huvudsakligen bok och inslag av ek och lind, klassades som naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Tre biotoper klassades som naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

Totalt identifierades 30 naturvärdesträd, varav 19 särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Träden utgörs främst av bok, ek och lind. Flertalet träd innehåller håligheter som kan utgöra livsmiljöer för hålhäckande fåglar och viloplatser för fladdermöss. Därutöver omfattas två av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

De naturvärden som förekommer inom området är huvudsakligen knutna till äldre lövträdsmiljöer, hålträd samt spridnings- och födosöksmiljöer för fladdermöss. Inventeringen visade att området

främst har betydelse för biologisk mångfald på lokal nivå, men att det även ingår i en större grön infrastruktur som är viktig för spridning och ekologisk konnektivitet i landskapet.

Dagvatten

Idag rinner dagvattnet från norra delen av planområdet genom naturlig avrinning norrut via ett dike till bevattningsdammen norr om planområdet. Vattnet från den södra delen av planområdet har sin naturliga avrinningsväg västerut mot ett dike som sedan mynnar i Spångholmsbäcken.

Tyréns har utrett dagvattenhanteringen i detaljplanen (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Dagvattenutredning). Utredningen utgår från Svedala kommuns dagvattenstrategi (7.2 Kommunala planeringsunderlag – Dagvattenstrategi för Svedala kommun) som föreskriver att man ska minska dagvattenbildning och motverka uppkomst av höga flöden nära källan, undvika skadliga och kostsamma översvämningar, minska dagvattnets negativa påverkan på recipienten och nyttja dagvatten som en resurs. Dagvattenhanteringen ska dimensioneras för ett 20-årsregn uppräknat med klimatfaktor 1,25.

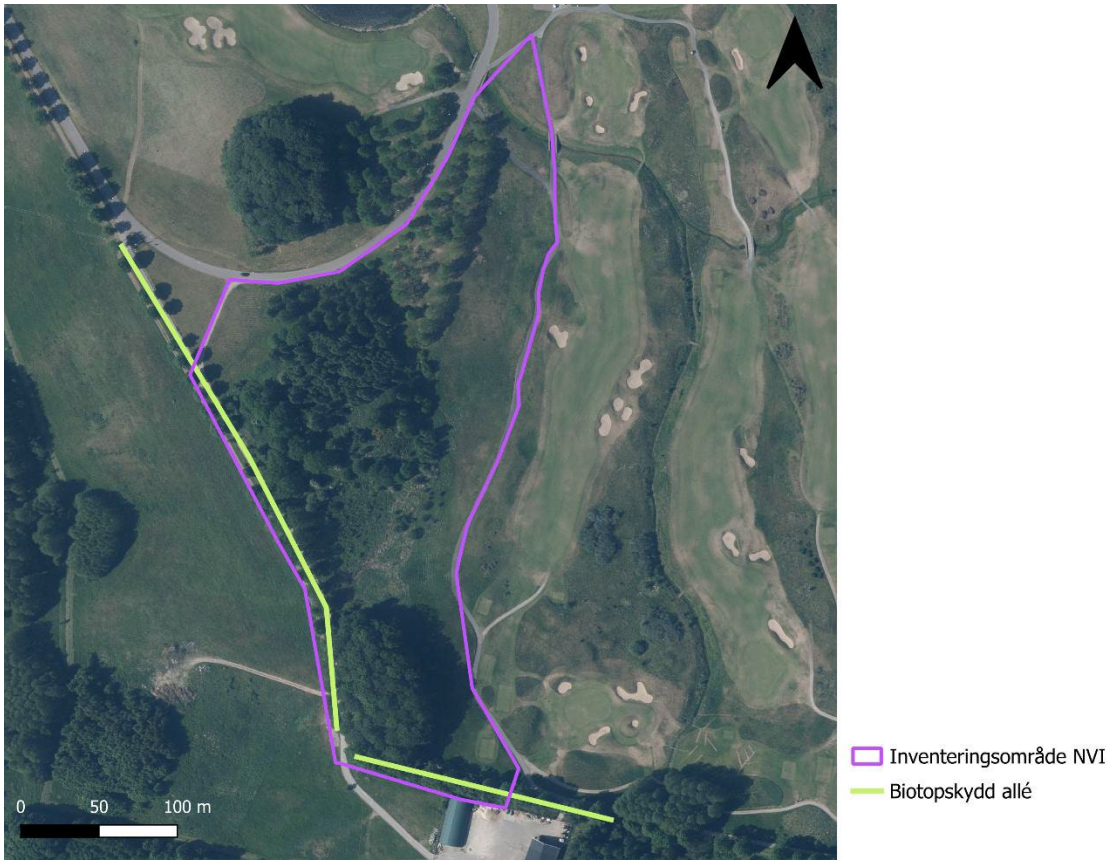
Norr om planområdet finns en befintlig bevattningsdamm. Denna är stor, runt 7 hektar, har god kapacitet och bräddar när den är full till Spångholmsbäcken. Enligt uppgift från markägaren har dammen dock inte bräddat vid några av de stora regnhändelser som varit de senaste åren.

Med planerad markanvändning där hårdgöringsgraden ökar blir även avrinningen vid regn större och snabbare. Området kommer att i största möjliga mån behålla dagens topografi och tomterna kommer att luta svagt västerut för att få en fungerande avrinning av dagvatten. Lågpunkten i söder där det idag kan stå vatten vid skyfall bibehålls som lågpunkt och får vändplan för angöringsvägen, men den behöver förses med ett bräddavlopp som säkerställer framkomligheten vid skyfall.

Konsulten föreslår att dagvattenhanteringen i området baseras på de naturliga delavrinningsområdena: det norra och det södra som avvattnas ytledes. Därutöver tas vatten från takytor om hand genom ledning. Ytvattnet leds till ett svackdike mellan villatomterna och angöringsvägen. I den norra delen av området leds detta vatten till det befintliga diket norr om planområdet och därifrån till bevattningsdammen i norr. Från den södra delen av området leds vattnet till lågpunkten vid vändplanen. Därifrån rinner vattnet vidare ytledes den naturliga vägen västerut från planområdet till diket i väster som sedan mynnar i Spångholmsbäcken. Takvattnet samlas i ledning längs den östra kanten av planområdet. Denna ledning mynnar sedan i diket norr om planområdet som leder vidare till bevattningsdammen i norr.

Med exploateringen kommer flödena att öka för planområdet. Konsulten har beräkat ökningen av flödet vid ett 20-årsregn för hela planområdet till 128 liter per sekund. Ökningen av flödet består till mer än hälften av vattnet från taken. Bevattningsdammen kan med god marginal hantera det ökade flödet från taken och den norra delen av planområdet. Vattnet från den södra delen rinner på ytan och därmed långsamt och exploateringen ger därmed inte mer än en liten förändring.

Konsulten har också beräknat föroreningspåverkan i dagvattnet i programmet StormTac, vilket baseras på schablonvärden. Simuleringen inkluderar inte reningen i diket längs angöringsvägen eftersom exakt utformning på detta inte är utredd. De redovisade siffrorna kan därmed antas vara i-värsta-fall-beräkningar. Samtliga föroreningar av metaller och näringsämnen har lägre värden, både per liter och totalt per år, eller samma (fosfor). Utsläppen av suspenderade ämnen, olja och benso(a)pyren ökar enligt schablonvärdena något. Det rör sig dock om mycket små mängder och den verkliga reningseffekten blir sannolikt bättre än schablonvärdena tack vare reningseffekt även i svackdiket.



Figur 13. Översikt över de inventerade alléerna. Grafik: Ekoll.

Biotopskydd

Strax väster om planområdet finns enligt naturvärdesinventeringen en allé med parklind som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken (MB) och 5 § Förordning om områdesskydd (FOM, 1998:1252).

Det finns också en allé med parklind söder om den södra moränkullen, vid golfbanans södra gräns.

Alléerna utgör viktiga spridningskorridorer och livsmiljöer för arter som har svårt att hitta lämpliga miljöer i det brukade landskapet. Den västra allén har flera hålträd men är upplyst nattetid, vilket kan påverka dess värde för fladdermöss.

Markavvattningsföretag

Den slutliga recipienten för planområdet, Spångholmsbäcken, omfattas av ett dikningsföretag från 1947 (ej utfört) och ett från 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).

6.6 Hälsa och säkerhet

I förordningen 2015:216 finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Omgivningsbuller

I förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder. Bullerreducerande åtgärder bör vidtas när bullernivåerna för bostadsbebyggelse ligger över riktvärdena.

Trafikbullerutredningen visar att trafiktillskottet från planområdet inte ger någon mätbar förändring av trafikbullersituationen för befintliga bostäder. Ökningar av framtida bullernivåer beror i huvudsak på den generella trafikutvecklingen samt på större planerade utbyggnader, särskilt Bara Söder.

I förordningen sägs inget om ljudnivåer inomhus och tidigare äldre riktvärden för ljudnivåer inomhus, 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid i sovrum, gäller därför fortfarande.

Om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå ute vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida skyddad där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl 22.00 och 06.00) inte överskrids ute vid fasad

- Ekvivalent ljudnivå avser medelljudnivån under en given tidsperiod (ett dygn).
- Maximal ljudnivå anger högsta ljudnivån under en viss tidsperiod (en bullerhändelse, när ett fordon passerar)

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 m^2	65	-
Ute, vid fasad, skyddad sida	55[1]	70[3]
Uteplats	50	70[2]
Inomhus	30	45[3] (nattetid)

[1] Dessa riktvärden gäller endast om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA (65 dBA)

[2] Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

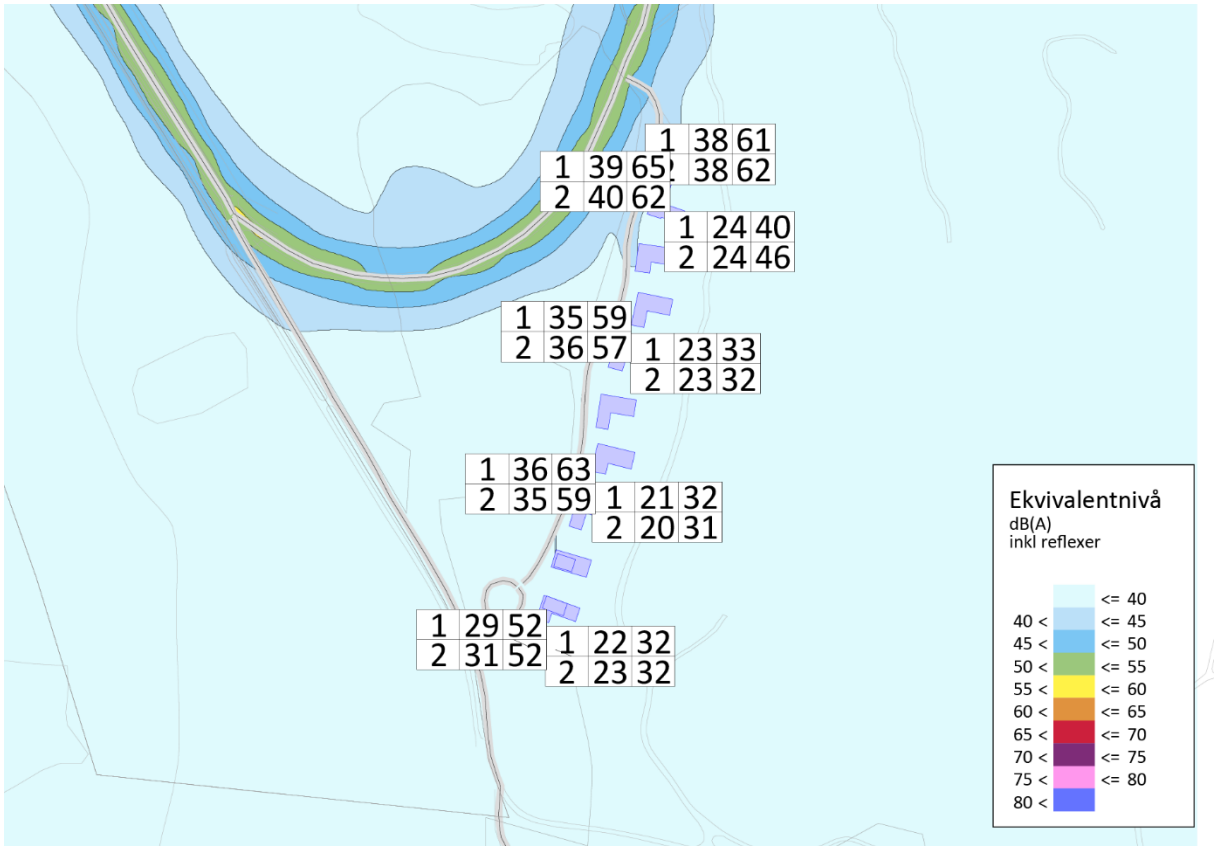
[3] Riktvärdet får överskridas med högst fem gånger per natt (22–06)

För att en god miljökvalitet ska nås för bostäder bör, enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och anknytande dokument från centrala myndigheter, riktvärden i nedanstående tabell ej överskridas 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 (Lmax) och 30 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq). Inte heller ska nivån vid uteplats överstiga riktvärdena Lmax 70 dBA och Leq 55 dBA.

Riktvärden för buller från väg för befintlig bostadsbebyggelse (frifältsvärde) enligt infrastrukturproposition 1996/97:53.

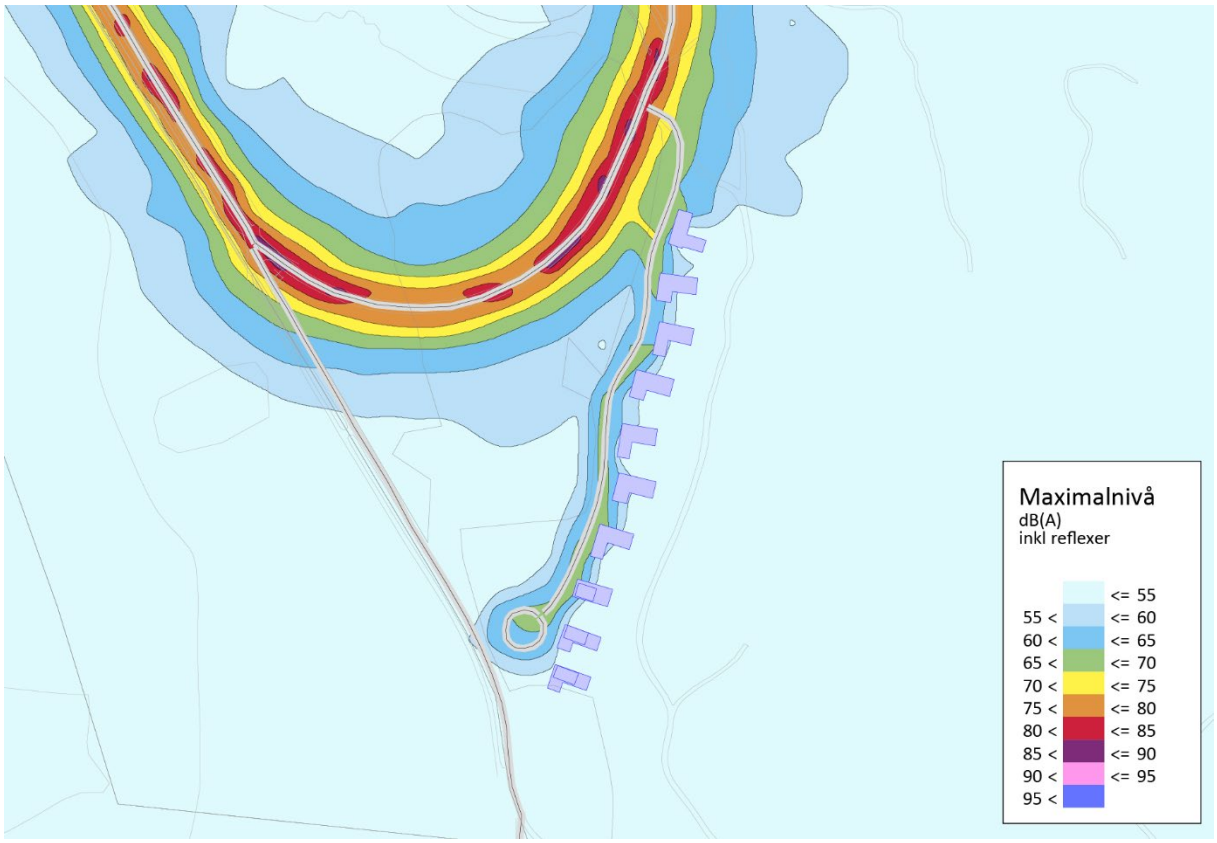
Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivån dB(A)
Ute, vid fasad	55	-
Uteplats	55	70[1]

[1]Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)



Figur 14. Ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik prognosår 2045. Tyréns.

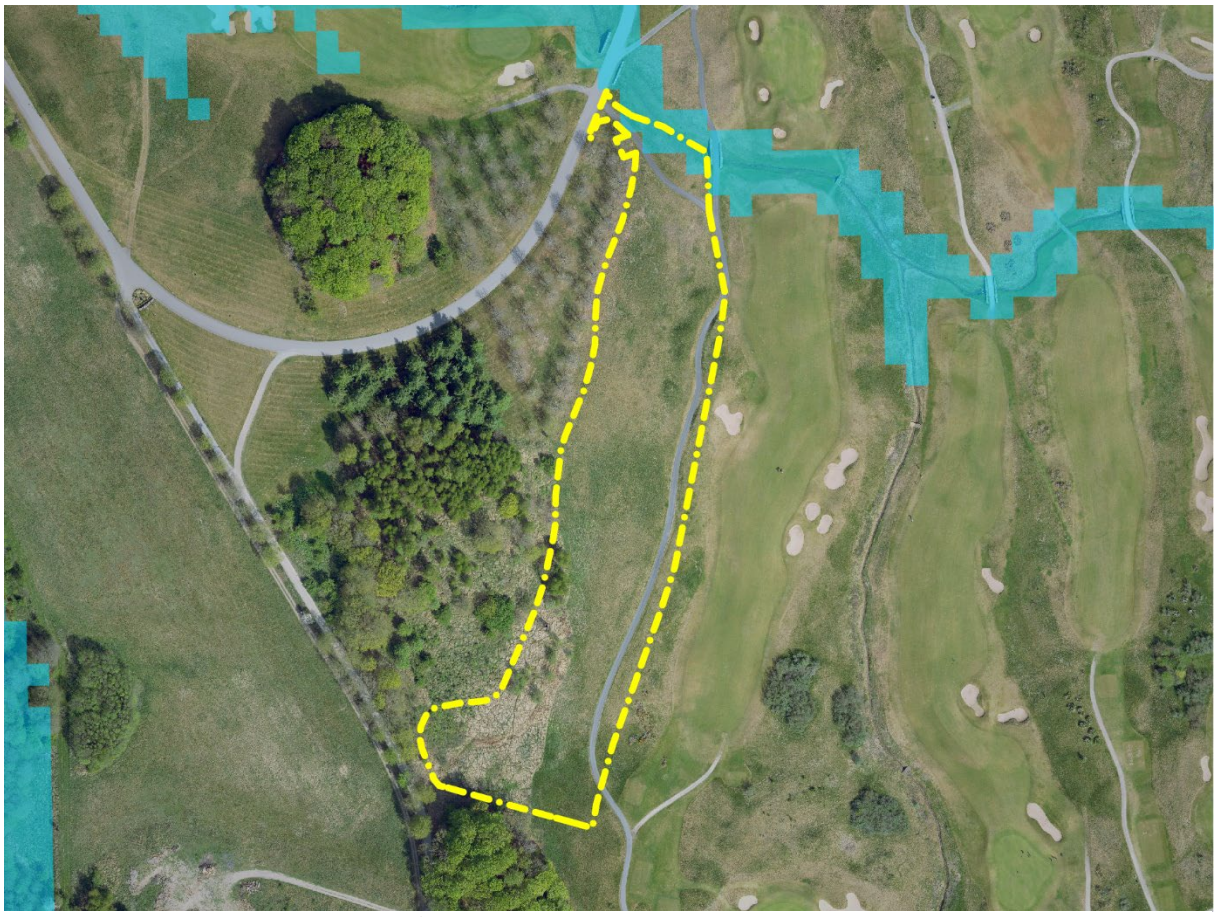
Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats för nollalternativ prognosår 2045 för dels ekvivalent nivå (Figur 12), dels maximal ljudnivå (Figur 13). Beräknade bullerstörningar visar att planområdet inte påverkas av bullerstörningar från omgivande trafik.



Figur 15. Maximala ljudnivåer från vägtrafik prognosår 2045. Tyréns.

Risk för översvämning

Kommunens skyfallskartering och svämplansanalys omfattar inte berört planområde. I länsstyrelsens svämplansanalys (Figur 14; 7.3 Regionala planeringsunderlag – Länsstyrelsens svämplansanalys) är diket som utgör gräns för den norra delen av planområdet markerat som att det är inom svämplanet. Länsstyrelsen anger dock att uppgifterna ska tolkas med försiktighet i anslutning till broar, eftersom modellen inte kunnat tolka dessa. Spångholmsbäcken korsas av Virängsvägens bro, vilket följaktligen bör påverka det modellerade svämplanets höjd vid planområdet.



Figur 16. Länsstyrelsens svämplansanalys för 2,5 meter över Spångholmsbäckens nivå. Observera att påverkansområdet i grafiken är påverkat av Virängsvägens bro, vilket sannolikt gör att de verkliga förhållandena är bättre än analysen visar.

Tyréns har utrett översvämningsrisken vid skyfall i detaljplanen (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Dagvattenutredning). Utredningen utgår från att planområdet ska klara ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 och från icke-försämringsprincipen, det vill säga att det framtida flödet inte ska överstiga befintligt flöde.

Konsulten har studerat en regnhändelse som motsvarar ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Det innebär 76 mm regn under en timme. I dagsläget rinner vattnet från den norra delen av planområdet till bevattningsdammen. Från den södra delen rinner vattnet till lågpunkten som huvudsakligen ligger inom planområdet. Denna lågpunkt kan hålla ungefär 460 kubikmeter vatten, 350 av dessa inom planområdet. Tillrinningen till lågpunkten kommer både från planområdet och från omgivningen.

Vid ett skyfall ger exploateringen en ökad avrinning med 59 kubikmeter inom den norra delen och 141 kubikmeter inom den södra delen. Konsulten har studerat vilka åtgärder som krävs för att detta inte ska orsaka problem för kommande bebyggelse eller för framkomligheten. Tomterna behöver slutta svagt mot angöringsvägen. Mellan angöringsvägen och tomterna anläggs ett dike, vilket har funktion för både hantering av dagvatten och skyfall. Mot norr leder detta dike till befintligt dike som sedan mynnar i bevattningsdammen. I söder leder diket till lågpunkten och den nya vändplanen som fungerar som översvämningsyta. Därifrån rinner vattnet två vägar. Dels fortsatt den naturliga vägen västerut från planområdet. Dels genom en ny bräddledning som går österut till

områdets dagvattenledning. Denna bräddledning gör dels att det vatten som står på vändplanen inte utgör något hinder för till exempel räddningstjänstens framkomlighet, dels att flödet västerut från planområdet motsvarar flödet före exploatering. Bräddledningen och dagvattenledningen behöver dimensioneras för att klara skyfallsflöden.

Risk för olyckor

Planområdet ligger i anslutning till golfbanans 18:e hål. Kommunen har studerat risker med bostadsbebyggelse nära aktivt golfspel enligt den metod som finns återgiven i Vägverkets (nuvarande Trafikverkets) publikation *Rekommendationer vid anläggande av golf och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg* (2007). Den redovisar lämpliga avstånd, skyddsåtgärder med mera som minskar riskerna i anslutning till spel.

Det finns vid golfspel en risk med flygande golfbollar och i direkt anslutning till utslagsplatsen även flygande golfklubbor. För den bebyggelse som detaljplanen möjliggör rör sig riskerna huvudsakligen om felslag, där golfbollar avviker från den optimala spellinjen. Att bli träffad av en golfboll kan leda till allvarliga konsekvenser, särskilt om den träffar huvudet.

Enligt den metod som Vägverkets publikation redovisar hamnar de allra flesta slag inom en största avvikelse om 15° från den avsedda slaglinjen. Tillräcklig säkerhet för tredje part uppnås därmed genom att säkerställa att bostadsfastigheterna inte ligger inom slagvinklarna. Kommunen har studerat optimal spellinje och spridningsvinklar från de tre utslagsplatserna vid hål 18 och vidare till green. Vinklarna och deras förhållande till användningsområdet för bostad redovisas i Figur 4.



Figur 17. Spellinjer och spridningsvinklar i förhållande till planområdet.

6.7 Geotekniska förhållanden

Tyréns har utrett de geotekniska förhållandena (7.1 Utredningar – Geoteknisk utredning). Utredningen visar att jordlagerföljden inom planområdet varierar och består av fyllning överst, följt av naturligt lagrade jordarter som lera, sand, sandmorän och lermorän. Fyllningen, som varierar i mäktighet mellan 0,6 och 2,4 meter under markytan, består av humushaltig sand och lera. Under fyllningen förekommer naturligt lagrade jordarter med varierande hållfasthetsegenskaper. Sand och sandmorän har en lös till fast lagringstäthet, medan lera och lermorän har en låg till mycket hög odränerad skjuvhållfasthet.

För att säkerställa stabilitet och bärighet för de planerade byggnaderna måste fyllning och jordlager med lägre hållfasthetsegenskaper schaktas bort innan grundläggning påbörjas. Djupet för schaktning varierar inom planområdet och redovisas i de geotekniska utredningarna.

Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor efter att organiskt material och fyllning schaktats bort. Detta gäller särskilt i områden där jordlager med lägre hållfasthet påträffats.

Markradon

Tyréns har mätt markradonmätningar i tre punkter inom planområdet. Resultaten visar uppmätta halter mellan 8,3 och 17,2 kBq/m^3, vilket klassificerar området som normalriskmark enligt Boverkets definitioner. För byggnader på normalriskmark ska grundläggningen utföras radonskyddad. Detta innebär att grundkonstruktionen ska utformas för att minimera risken för radoninträngning, exempelvis genom radonsäkra grundplattor och tätningar.

Markmiljö

Enligt den undersökning av markmiljö som Tyréns gjort (7.1 Utredningar – Markmiljöutredning) finns inga föroreningar som överstiger gränsvärdena för känslig markanvändning i den ytliga fyllnadsjorden. I naturlig jord av lera visade laboratorieresultaten halter av barium över riktvärdet för känslig markanvändning i två prov från olika djup i samma provpunkt. Det rör sig i båda fallen om naturligt förhöjda halter i marken. Övriga jordprover uppfyllde riktvärdet för känslig markanvändning. Tyréns bedömer att halterna inte utgör någon risk för miljö eller människors hälsa eftersom de ligger under det hälsobaserade riktvärdet och endast förekommer i en provpunkt.

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun som ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter. Anmälan krävs om halt och lakningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som kommer att användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

6.8 Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden och recipienter

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege åns avrinningsområde. Största delen av dagvattnet från kommunens tätorter avleds till Sege å. Från Klågerups tätort går dagvattnet via Torrebergabäcken till Segeå. I Bara går den största delen av dagvattnet via Spångholmsbäcken till Segeå. Holmeja avvattnas till Yddingesjön och Svedala tätort avvattnas direkt till Sege å. De större vattendragen i kommunen är dikningsföretag och inte naturliga i sin nuvarande form. Sege å påverkas även uppströms av den reglering som finns vid Börringesjöns utlopp.

Planområdet ligger inom Sege ås avrinningsområde. Dagvatten från området avleds idag dels norrut mot The Nationals bevattningsdamm, dels söderut och västerut mot Spångholmsbäcken.

Inom planområdet förekommer inga större naturliga översvämningsrisker. Planområdet ligger generellt högre än de ytor som påverkas av höga vattennivåer i Spångholmsbäcken. En befintlig lågpunkt finns i den södra delen av området där vatten tillfälligt kan magasineras vid kraftig nederbörd.

Grundvatten

Grundvattennivåer har uppmätts vid två tillfällen, med nivåer som varierar mellan +22,2 och +26,3 meter över havet. Grundvattenytan är som högst under våren och lägst under sensommar och tidig höst. Strömningsriktning bedöms vara åt norr, baserat på uppmätta grundvattennivåer.

Grundvattenprover har tagits från tre platser inom planområdet. Analyserna visar att grundvattnet generellt har god kvalitet med låga halter av analyserade metaller och organiska föroreningar. Halterna av bly, kadmium, krom, koppar, kvicksilver, nickel och zink ligger under Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten. Halterna av BTEX, alifater, aromater och PAH-16 ligger under laboratoriets rapporteringsgräns.

6.9 Kulturmiljö

Historik

Området har sedan medeltiden utgjort en del av det jordbrukslandskap som varit knutet till Torups gods. Under 1800-talet genomgick landskapet omfattande förändringar i samband med skiftesreformerna och jordbrukets effektivisering. Reformerna innebar att ett flertal mindre gårdar och brukningsenheter slogs samman till större enheter, vilket präglade landskapets struktur och markanvändning under lång tid framöver.

Som en följd av denna utveckling etablerades större arrendegårdar inom godsets marker, bland annat plattgården Spångholmsgården norr om planområdet. Jordbrukets omstrukturering medförde förändringar i bebyggelsemönster, ägostruktur och vägnät, samtidigt som odlingslandskapet fick en mer storskalig karaktär.

Historiska kartor från 1800-talets senare del visar att området dominerades av åker- och betesmark med ett begränsat inslag av bebyggelse. Under 1900-talet har markanvändningen i huvudsak fortsatt att vara jordbruksrelaterad, vilket bidragit till att bevara landskapets agrara karaktär och dess koppling till Torups gods historiska markinnehav.

I början av 2000-talet genomförde golfklubben och kommunen ett omfattande utredningsarbete för att skapa en stor golfanläggning av internationell tävlingsklass. Kommunen antog detaljplanen 2006 och därefter påbörjade golfklubben anläggningsarbetena för att några år senare inviga banan. Idag är bara ungefär hälften av den golfbana som detaljplanen tillåter utbyggd.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammet "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 går det att spåra en utveckling av den skånska sätesgården från medeltid till nutid. De böljande markerna nordväst om Torup är ett av godset präglat odlingslandskap.

Fornlämningar

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök. Ett antal fornlämningar undersöktes när golfbanan byggdes ut. Ingen av dessa ligger inom eller angränsande till planområdet.

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

6.10 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Strax norr om planområdet ligger golfklubbens klubbhus, ett tydligt landmärke i omgivningen. Huset är byggt 2008–2009 och ritat av New Line arkitekter.

Grönstruktur, parker och lek

Planområdet ligger i direkt anslutning till Torups bokskog, vilket ger god tillgång till friluftsliv och rekreation. Kommunen har utöver detta ingen park eller lekpark inom en kilometers radie från planområdet och avser inte heller i pågående eller kommande planering att ändra detta förhållande.

Ekologisk kompensation

Området berör en värdekärna för ekosystemtjänster. Värdekärnorna har betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Inom obebyggt naturområde planlagt som golfbana upptar exploateringen cirka 1,8 hektar.

Eftersom planområdet inte innefattar allmän plats och det inte finns något i detaljplanen som behöver regleras i ett exploateringsavtal, kommer kompensationsåtgärder att ske helt på frivillig basis. Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

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

- Plantering av ädellövträd (ekar) inom exploatörens fastighet.

6.11 Teknik

Verksamhetsområde

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Vatten och avlopp

Tyréns har utrett vatten och spillvatten i detaljplanen (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Dagvattenutredning). Utredningen utgår från att området inte kommer att få allmänt vatten och avlopp.

Vattenförsörjning

Konsulten arbetar fortfarande med utredning av vattenförsörjningen. Under sommaren har ett längre provtagningsprogram med analys av grundvattnet från den befintliga uttagsbrunnen på golfklubben genomförts. De preliminära resultaten visar på saltvatteninträngning med en salthalt som ligger mycket nära gränsvärdet för dricksvatten. Konsulten kommer när provserien är avslutad att utreda lämpligt läge för en ny brunn och sannolikt genomföra provborrningar. Redovisning av vattenförsörjning i detaljplanen kommer att ske i granskningsskedet.

Hantering av spillvatten

Konsulten har för dimensionering av spillvatten utgått från Naturvårdsverkets riktlinjer, Havs- och vattenmyndighetens vägledning samt Svenskt vattens publikation P110. Eftersom planområdet inte kommer att bli verksamhetsområde för spillvatten redovisar konsulten en enskild lösning som bör genomföras som en gemensamhetsanläggning.

Spillvatten leds till en ledning längs planområdets östra kant. I norra delen placeras en reningsanläggning. Konsulten har föreslagit en anläggning av typen Biorock, vilken är utrymmesbesparande, lämplig för föreslagen exploatering och kräver begränsat med underhåll. Spillvattnet går först genom en slamtank där fasta partiklar avskiljs. Därefter sker biologisk rening i själva Biorocktanken. Slutligen placeras en brunn där provtagning kan ske och det renade vattnet släpps sedan till diket norr om planområdet varifrån det sedan leds till bevattningsdammen.

Anläggningen ska vid rätt dimensionering och utformning inte orsaka några avgörande luktstörningar. Konsulten rekommenderar att anläggningen inte placeras närmare än10 meter från byggnader. Det är möjligt att placera anläggningen närmare om vissa förutsättningar är uppfyllda.

6.12 Service

Skola, förskola och annan offentlig och kommersiell service finns i centrala Bara, på ungefär 2 kilometers avstånd med gång eller cykel. I golfbanans klubbhus finns en restaurang.

6.13 Trafik

Tyréns Sverige AB har utrett trafikfrågor för detaljplanen (7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Trafik- och bullerutredning). Utredningen omfattar analys av trafikalstring, trafikfördelning, framkomlighet och trafiksäkerhet för den planerade utbyggnaden av tio enbostadshus. Den har också tagit hänsyn till övriga planerade utbyggnader i närområdet, såsom Bara Söder och en ny galoppbana. Dessa utbyggnader kommer att ha en betydligt större påverkan på trafikmängderna på Malmövägen och Virängsvägen än Golfvillorna. Trafikverket har i sin åtgärdsvalsstudie för väg 841 (Malmövägen) därför föreslagit kapacitetshöjande åtgärder i cirkulationsplatsen vid Joachim Becks gata för att möta den framtida trafikutvecklingen.

Biltrafik

Planområdet nås via Virängsvägen som ansluter till Malmövägen (väg 841) i västra delen av Bara. Virängsvägen utgör idag infartsväg till golfbanan och har en körbanebredd om cirka sex meter.

Trafikmängden på Virängsvägen uppgår i dagsläget till cirka 200–500 fordon per dygn. Malmövägen trafikeras av cirka 8 000 fordon per dygn väster om cirkulationsplatsen vid Joachim Becks gata.

Planområdet har god tillgänglighet med bil till Bara, Malmö och övriga regionala målpunkter.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister kan nå planområdet via Spångholmsallén och Virängsvägen. Mellan planområdet och Bara saknas idag separat gång- och cykelväg längs delar av sträckan. Korsningen med Malmövägen har endast refug, ingen övrig säkring med till exempel skyltat övergångsställe eller upphöjning. Sträckan går också enskilt, förbi övergivna byggnader och är sannolikt inget attraktivt alternativ vid mörker.

Spångholmsallén utgör dock ett viktigt gång- och cykelstråk mellan Bara, Spångholmsgården, golfanläggningen och Torupsområdet. Kommunen arbetar inom ramen för planeringen av Södra Bara med att stärka gång- och cykelkopplingarna i området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Spångholmen som ligger på Malmövägen, knappt två kilometer från planområdet. Hållplatserna trafikeras av regionbusslinjerna 148 och 150 med förbindelser mot Malmö, Klågerup och Torup. Totalt cirka 50 turer vardagar, med fyra turer i timmen i högtrafik.

Trots relativt god turtäthet innebär avståndet till hållplatserna att planområdet har begränsad tillgänglighet till kollektivtrafik jämfört med centrala delar av Bara.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen

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

Kvalitetsprogram

Golfvillorna Kvalitetsprogram för detaljplan för del av Värby 61:406 (Arkitektgruppen i Malmö, 2026-09-03)

VA-, skyfalls- och dagvattenutredning

Dagvatten-, skyfalls- och vautredning för detaljplan för del av Värby 61:406, Golfvillorna (Tyréns Sverige, 2026-06-24)

Trafik- och bullerutredning

Trafikutredning Golfvillorna – detaljplan för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun (Tyréns Sverige, 2026-08-25)

Geoteknisk utredning

Planeringsunderlag/Geoteknik Golfvillor inom del av Värby 61:406, Bara (Tyréns Sverige, 2026-04-29, Rev A 2026-08-26)

MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik och miljöteknik Golfvillor inom del av Värby 61:406, Bara (Tyréns Sverige, 2026-04-29)

Markmiljöutredning

PM Miljöteknik – Golfvillor inom del av Värby 61:406, Bara (Tyréns Sverige, 2026-04-29)

Kulturmiljöutredning

Bygg- och kulturvårdskonsulten Restaurera har gjort en fördjupning av exploateringens påverkan på riksintresset i *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Villabebyggelse inom the National* (Restaurera, 2024-02-29, rev. 2025-03-18).

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering på del av fastigheten Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun – Inför planläggning av bebyggelse (Ekoll, 2026-07-10).

Riksintresse naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv

Miljökonsulten Ekoll har utrett exploateringens påverkan på de tre riksintressena i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12).

Kumulativa konsekvenser

Bygg- och kulturmiljövårdskonsulten Restaurera har studerat kumulativa konsekvenser för riksintresse kulturmiljövården i *Utredning av kumulativa effekter på riksintresse för kulturmiljövården M:K116 Bara Söder* (2025-03-07, rev. 2025-04-10).

Projektbyggaren Teknik Syd har utrett exploateringens kumulativa konsekvenser för de fyra riksintressena i *PM – Detaljplan för del av Värby 61:406, Golfvillorna – bedömning av konsekvenser för riksintresseområden samt kumulativa effekter* (2025-04-10).

7.2 Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

DP B22, Detaljplan för del av Värby 61:1 m fl (PGA Golfbana), Bara, Svedala kommun, Skåne län.

Planeringsbesked inför samråd

Begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun. Kommunens diarienummer KS/2023–000251 (Svedala kommun, 2024-04-16)

Komplettering av begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun. Kommunens diarienummer KS/2023–000251 (Svedala kommun, 2025-04-11)

Planeringsbesked för del av Värby 61:406, Bara, Svedala kommun, Beslut. Länsstyrelsens diarienummer 17950-2024 (Länsstyrelsen i Skåne län, 2025-05-26)

Grundkarta

Grundkarta Golfvillorna (Svedala kommun, 2026-08-26)

Översiktsplan

Översiktsplan 2018 (Svedala kommun)

Undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan kan antas för detaljplan för del av Värby 61:406, Golfvillorna i Bara, Svedala kommun (2026-09-16)

Särskilt beslut om miljöpåverkan

Kommunen fattar beslutet i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

Dagvattenstrategi för Svedala kommun

Dagvattenstrategi för Svedala kommun (2018-04-25)

Handbok för kompensationsåtgärder

2.0 Handbok för kompensationsåtgärder inför detaljplaneläggning (2019-04-30)

Parkeringspolicy för Svedala kommun (inte antagen)

Parkeringsstrategi och parkeringsnormer, Svedala kommun (Sweco, 2022)

Hållbarhetsstrategi i Svedala

Hållbarhetsstrategi för miljömässig hållbarhet (Svedala kommun, 2021-10-27)

Grönplan

Grönplan Svedala kommuns tätorter (Svedala kommun, 2022)

Grönstrategi

Grönstrategi för Svedala kommuns tätorter (Svedala kommun, 2022)

Kulturmiljöprogram (inte antaget)

Kulturmiljöprogram för Svedala tätort (Malmö museer, 2016)

Bostadsförsörjningsstrategi 2023

Bostadsförsörjningsstrategi – riktlinjer för bostadsförsörjning i Svedala kommun (Svedala kommun, 2023-10-25)

7.3 Regionala planeringsunderlag

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 (Region Skåne, 2022-06-14)

Länsstyrelsens svämplansanalys

Svämplansanalys, 1,5 och 2,5 meter i höjdled (Länsstyrelsen i Skåne län, 2017).