

2022-03-01

Dnr: 2019-211

Projektnummer: D7230

Mall KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplaneläggning av fastighet Värby 61:402 m. fl. "Bara centrum, södra delen" i Bara



SVEDALA KOMMUN



## BAKGRUND

Miljökompensation, i form av balanseringsprincipen, är en metod som kan användas vid exploatering för att uppnå god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras vid exploatering så långt det är rimligt. Enligt beslut av kommunfullmäktige 2011-12-12 ska kompensationsåtgärder inför detaljplaneanläggning användas vid exploatering, där det anses vara lämpligt och ekonomiskt rimligt. Kostnader för kompensationsåtgärder belastar respektive exploatör. Vid exploatering på privat mark ska kompensationer som ej är lagstadgade uppmärksammas genom frivilligt samarbete och åtgärder regleras frivilligt i exploateringsavtal. Balanseringen blir då en del av den allmänna utbyggnaden som Svedala kommun normalt utför, men den privata exploatören bekostar, vilket regleras genom exploateringsavtal.

Balanseringsprincipen innebär att:

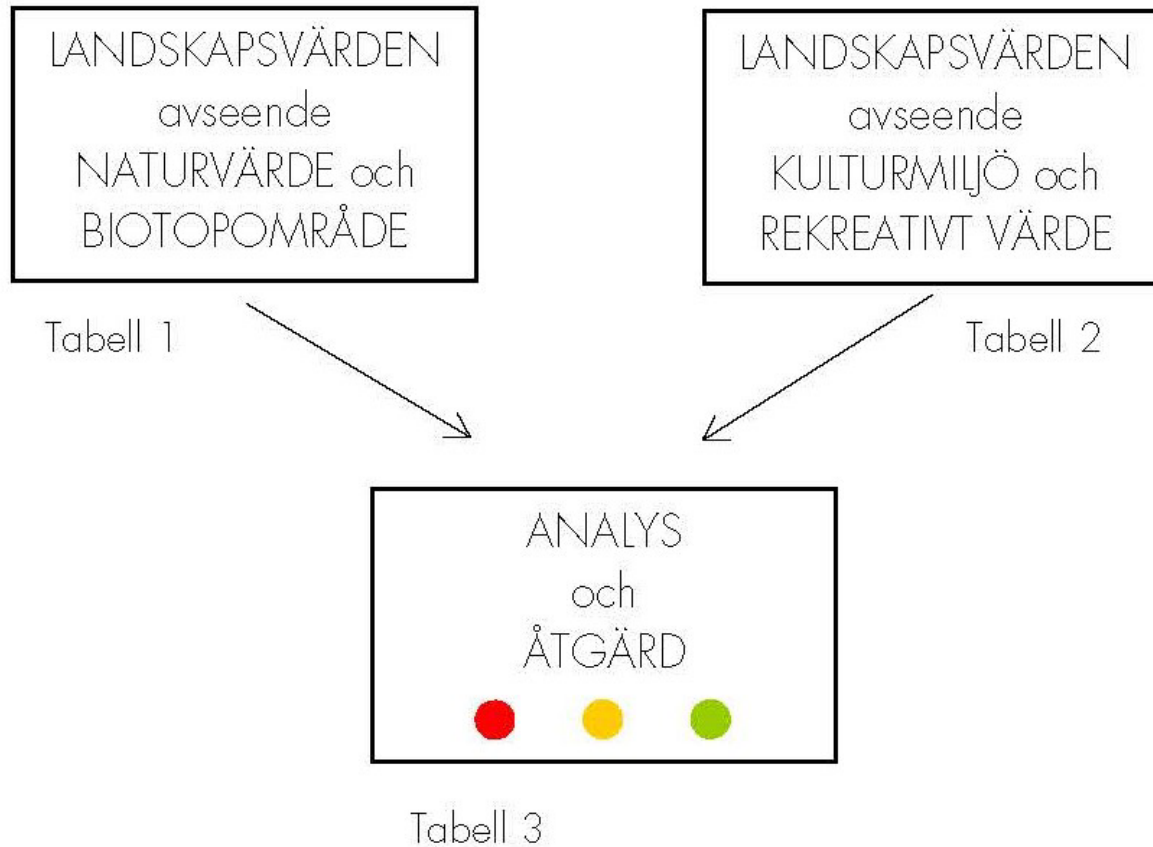
- i första hand ska negativ påverkan undvikas
- i andra hand minimeras
- negativa effekter som kvarstår ska kompenseras genom utjämning eller ersättning inom planområdet
- eller i sista hand ersättning utanför planområdet

De olika stegen i planprocessen för att nå fram till eventuella kompensationsåtgärder görs av planhandläggare med stöd av miljöstrateg, naturvårdsansvarig/ekologiskt kunnig och exploateringsingenjör:

- 1) Vid planberedning inför planbegäran görs en översiktlig bedömning om behov av balansering avseende natur- och/eller kulturmiljövärden vid negativ påverkan.
- 2) Detaljplaneuppdrag.
- 3) I början av planprocessen inventeras och värderas ekologiska-, rekreativa- och kulturmiljövärden.
  - 4) Genomför eventuellt en förenklad landskapsanalys enligt K. Lynch metod för att få fram detaljplanens orientering i landskapet och hur dess funktioner förhåller sig.
  - 5) Stäm gärna av rekreativa och sociala värden samt landskapsanalys med brukare.
  - 6) Kontroll mot rapport "Ekosystemtjänster i Svedala, Bara och Klågerup" samt övriga relevanta styrdokument.
  - 7) Analys av ingrepp och påverkan enligt aktuellt förslag och bedöm omfattningen enligt stoppljusmodellen.
  - 8) Analysera vilken kompensationsmetod som är relevant för förlorad funktion.
  - 9) Ta fram förslag på lämpliga åtgärder för ökad balansering.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01

- 10) Bedöm om ökad balans har uppnåtts och redovisa med stoppljusmodellen.
- 11) Kompensationsutredning och avtalsskrivning arbetas fram.
- 12) Beskrivning tas fram hur natur- och kulturmiljövärdena ska ersättas/kompenseras.



## DET AKTUELLA PLANFÖRSLAGET

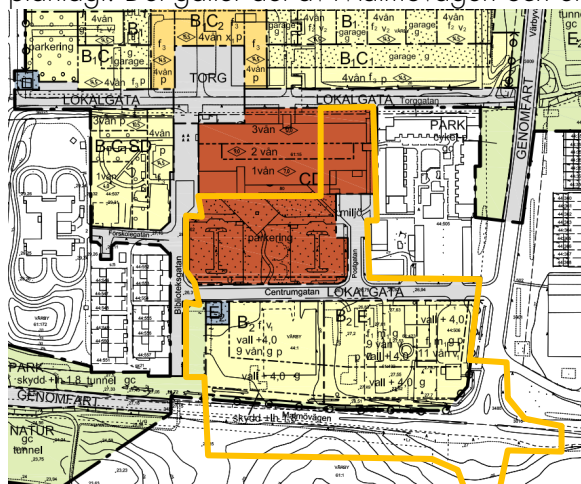
### Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra bostäder på den mark som i gällande detaljplan är parkering kopplad till centrumverksamheterna, samt att medge fortsatt verksamhet för fjärrvärmeverket och bostäder väster där om, samt boendeparkering uppdelad i flera enheter, där den största ligger runt fjärrvärmeverket. Gatustrukturen ändras då Postgatan inte längre är en återvändsgata, utan förlängs till Torggatan, för att bryta upp det annars stora kvarteret. Den nya detaljplanen är i enlighet med exploateringsavtal upprättats mellan PEAB Sverige AB och Svedala kommun, där totalt ca 400 bostäder ska byggas inom planområdet

### INVENTERING AV OMRÅDETS RESURSER

#### Platsen med omgivning

Planområdets area är ca 32 800 m<sup>2</sup> (ca 3,3 ha). I gällande detaljplan (B24) är markanvändningen idag huvudsakligen centrum, vård och bostäder där boendeservice medges. För övrig mark är markanvändningen lokalgata, teknisk anläggning (nätstation) och park. Delar av planområdet är inte tidigare planlagt. Det gäller del av Malmövägen och ett stycke åkermark söder därom. Bostäder har inte hittills byggts inom denna del av detaljplan B24.



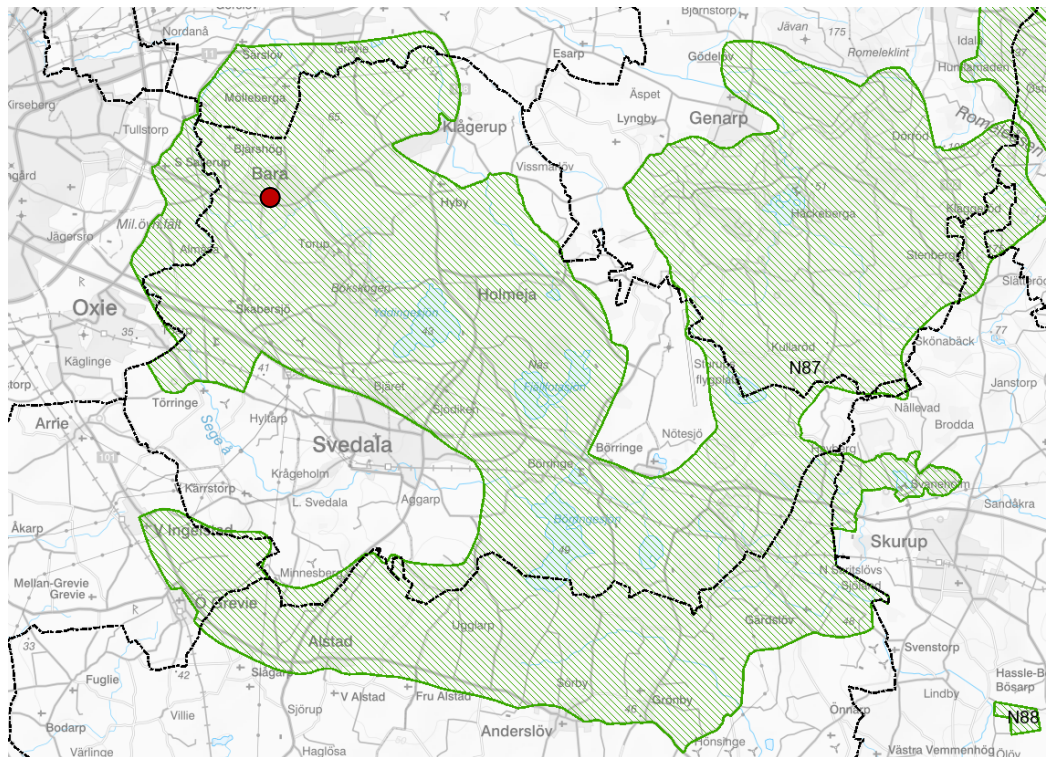
*Del av detaljplan B24 med ungefärlig plangräns för nya detaljplanen*




# KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn 2022-03-01

## Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Naturvård enligt MB 3 kap 6 §, Backlandskapet söder om Romeleåsen. Riksintresset innebär att markområdet och fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområdet i tätorter och närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

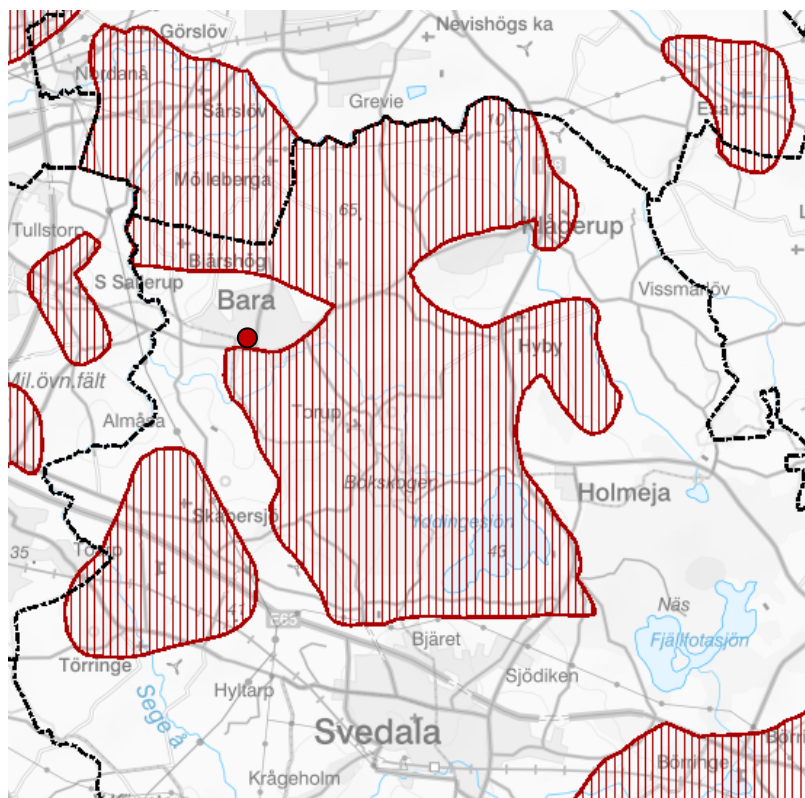


 Riksintresse Naturvården, Backlandskapet söder om Romeleåsen. Planrådets läge markerat.

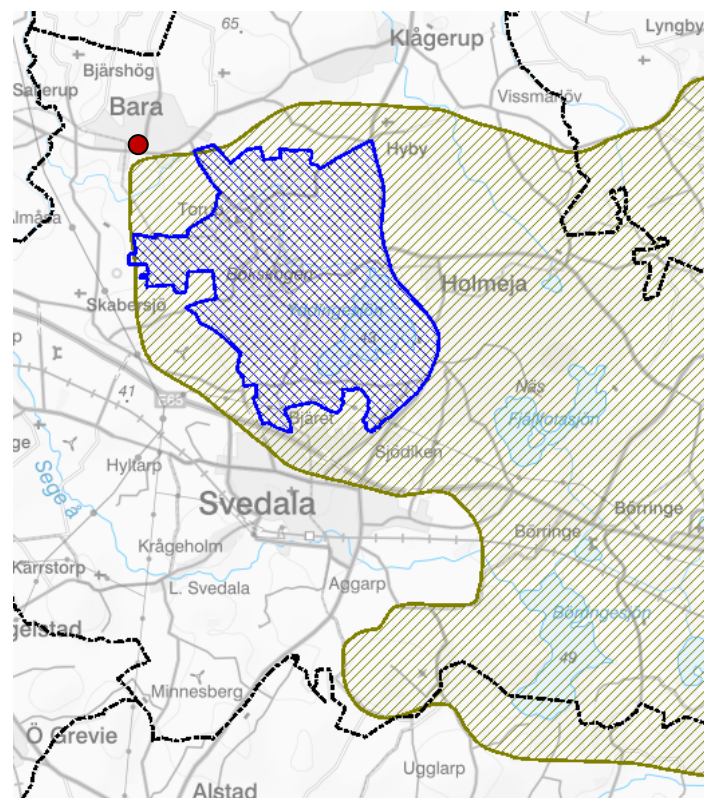
## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn 2022-03-01

Planområdet tangerar riksintresse för Kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 §, Görslöv-Torup m.m. Det är ett område med 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.

Planområdet ligger nära riksintresse för Rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 1-2 §, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne. Och riksintresse för Friluftsliv enligt MB 3 kap 6 §, Torup.



▨ Riksintresse Kulturmiljövården, Görslöv-Torup m.m.



▨ Riksintesse Rörligt friluftsliv, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen

▨ Riksintesse Friluftsliv Torup

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn 2022-03-01

### Biotoper och rödlistade arter

Planområdet berörs inte av områdesskydd enligt miljöbalken avseende biotoper och rödlistade arter eller arter enligt artskyddsförordningen

### Övriga naturvärden och kulturvärden

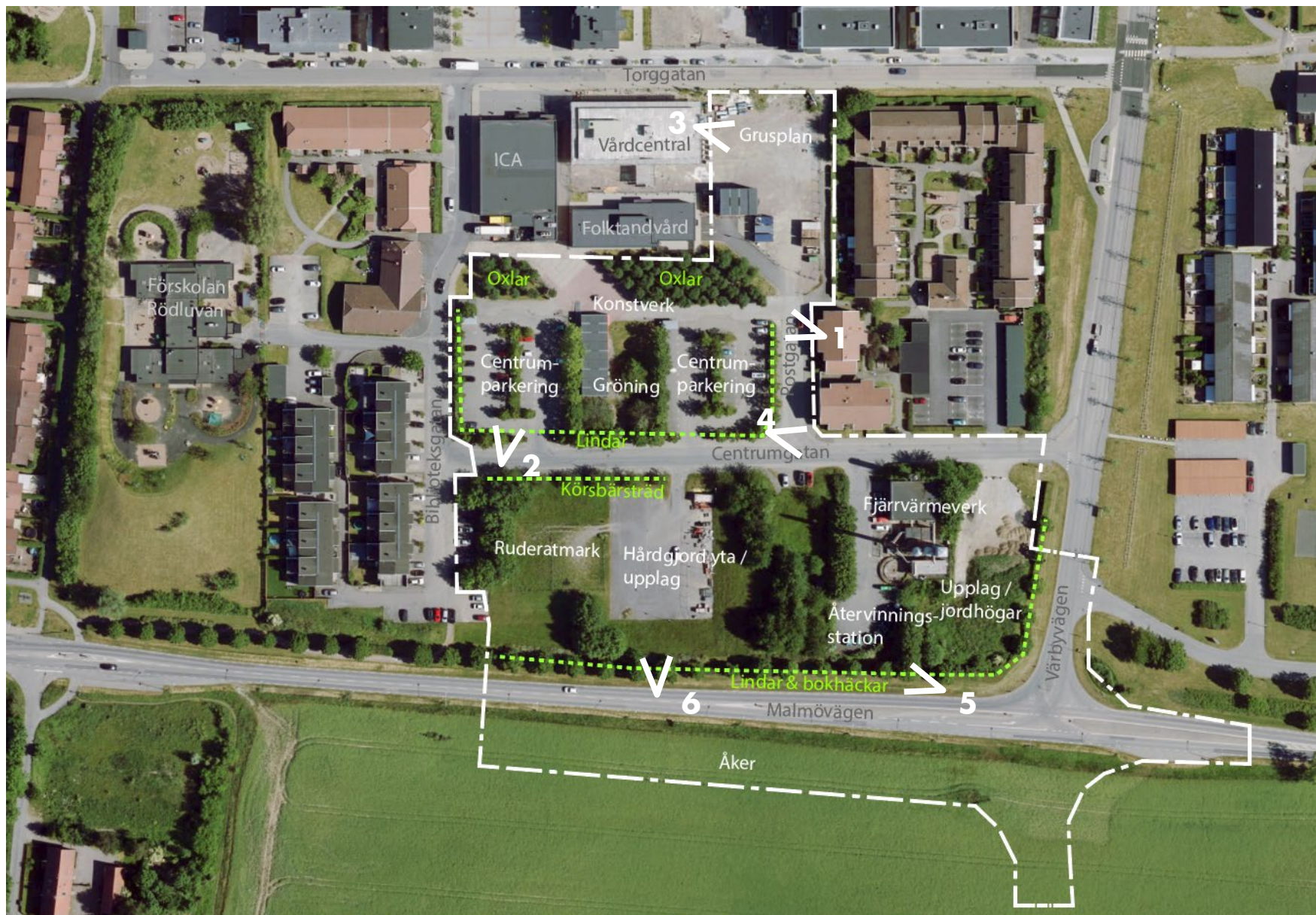
Området omfattas av övriga naturvärden och/eller kulturmiljövärden:

- Trädader med främst lindar, men även t.ex. körsbär, utmed Malmövägen, Värbyvägen, Centrumgatan, Postgatan och på centrumparkeringen.
- Bokhäckar utmed Malmövägen, Värbyvägen och som avgränsningar vid centrumparkeringen.
- Ca 50 oxlar samlade i rader söder om ICA-butiken och folktandvården
- Några större friväxande träd, främst i södra delen.

Se ortofoto och foton på nästkommande sidor. Plangräns är inritad på ortofotot.



KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01







1. *Centrumparkeringen med avgränsande häckar och träd till vänster. Ca 50 oxlar i rader söder om folktandvården till höger. Flertalet av oxlarna kommer att avverkas, men kan kompenseras med nya träd inom planområdet, bl.a. söder om Malmövägen.*





2. *Centrumparkeringen med häckar och lindar, sett från Centrumgatan. Mitt i bild ICA. Höger därom folktandvården. Längst till höger paviljonger som Region Skåne tillfälligt nyttjade, men som är borttagna sedan nya vårdcentralen invigdes. Trädraderna utmed Centrumgatan, Biblioteksgatan och Postgatan säkras genom att läggs på allmän platsmark. Vissa träd i sämre skick kan behöva bytas ut.*



KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01



3. Grusyta som nyttjats som upplag, uppställning av byggbodas m.m. vid uppförandet av vårdcentralen. Ytan ska bli ny centumparkering. Bild tagen från vårdcentralens andra våning. Närmast Torggatan till vänster, föreslås trädplantering. Inom parkeringen ska ingå öppen dagvattenhantering.



4. Fjärrvärmeverket med träridåer och buskage, sett från Centrumgatan mot öster.





5. Bokhäckar och trädrad med lindar utmed Malmövägen. Trädraden och häckar säkras genom att i sin helhet läggas inom allmän platsmark.





6. Vy norrut från Malmövägen. Delvis hårdgjord mark, delvis s.k. ruderatmark och gräsytor.

## Landskapsvärden

*Vid inventering av de ekologiska och rekreativa värdena i området har nedanstående parametrar bedömts som viktiga för att kunna analysera vilken typ av kompensationsåtgärd som kan bli aktuell. Förutom fältinventering ska framtagna rapporter "Ekosystemtjänster i Svedala, Bara och Klågerup" och relevanta styrdokument stämmas av. Inventeringen är baserad på "Balanseringsprincipen" i vilken följande grupp av resurser inventeras och analyseras:*

### *Tabell 1*

- mark*
- vatten*
- vegetation*
- växter, djur och biotoper*
- luft, klimat och buller*

### *Tabell 2*

- känslig eller värdefull landskaps- eller stadsbild*
- kulturhistorisk bebyggelse eller bebyggelsemiljö, fornlämningar*
- hälsa och rekreation*
- utbildning och lärande*
- vägar/stigar av kulturellt eller rekreativt värde*

Tabell 1 Landskapsvärden avseende naturvärde och biotopområde

I tabellen nedan redovisas identifierade biotopområden inom planområdet numrerade från 1 och uppåt samt om möjligt med geografiskt läge (siffrorna återfinns på ortofoto enl. ovan). Kolumner med grön skraffering återfinns även i tabell 3.

Tabell 1

Naturvärde/ Biotopområde (numreras från 1 och uppåt)	Ekosystem- tjänster*	Brukarvärden	Omfattning/ Kvantifiering. (kvm /antal)	Värdekärnor för ekosystemtjän- ter	Livsmiljö för flora och fauna Låg/måttligt/högt	Naturvärde 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	Påverkas av exploateringen?
Trädrader med främst lindar och bokhäckar	Pollinering Luftrening Klimatreglering	Livsmiljö för insekter och fåglar. Spridningskorrid or mellan olika gröna rum. Grönt stadselement som renar luft och ger lä och skugga.	Ca 90 st träd + 400 m häck	Nej	Låg	2	Trädrader utmed gatorna skyddas med bestämmelser i detaljplanen. Vissa träd kan behöva bytas ut. Gäller särskilt körsbärsträden på södra sidan Centrumgatan.
Oxlar i täta rader söder om ICA och folktandvården	Pollinering Luftrening Klimatreglering	Som ovan	Ca 50 st	Nej	Låg	2	De flesta av oxlarna tas bort.
Grupper av träd	Pollinering Luftrening Klimatreglering	Som ovan	Ca 20 st	Nej	Låg	2	Enstaka träd kan bevaras.

Ekosystemtjänster\*  
-Biologisk mångfald



KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01

- Flödesreglering
- Vattenrening
- Rening av luft
- Klimatreglering
- Bullerdämpning
- Matproduktion
- Pollinering

**Tabell 2 Landskapsvärden avseende kulturmiljö och rekreativt värde**

*I tabellen nedan redovisas identifierade kulturmiljöer inom planområdet numrerade från A och framåt samt om möjligt med geografiskt läge (bokstäver återfinns på ortofoto enl. ovan). Kolumner med grön skraffering återfinns även i tabell 3.*

Tabell 2

<b>Kulturmiljö/ Rekreativt värde</b> (betecknas med A och framåt)	<b>Ekosystem-tjänster *</b>	<b>Brucarvärden</b>	<b>Omfattning/ Kvantifiering.</b> (kvm /antal)	<b>Värdekärnor för ekosystemtjänster</b>	<b>Dokumenterat</b> (Kulturmiljöprogram m.m.)	<b>Kulturvärde</b> 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	<b>Påverkas av exploateringen?</b>
Saknas							

*Ekosystemtjänster \**

- Hälsa och rekreativt värde och upplevelsevärden
- Utbildning och lärande
- Natur med kulturvärde



## ANALYS och ÅTGÄRD för ökad balansering (tabell 3)

*I detta avsnitt ingår de naturvärden/biotopområden samt kulturmiljö-/rekreativa värden som påverkas av det aktuella detaljplaneförslaget. Analys görs utifrån platsens samlade funktioner ur ett ekologiskt, brukar- och kulturhistoriskt perspektiv som har identifierats i tabell 1 respektive 2 samt utifrån kommunens styrdokument och historiskt kartmaterial. Exploatering inom områden med brist på grönområden eller inom gröna stråk ger en större negativ påverkan vid förlust av natur- och kulturvärden. Planförslagets ingrepp och påverkan analyseras i relation till landskapsvärdet. Förslagets effekter sammanfattas enligt stoppljusmodellen:*

- rött innebär ingrepp som allvarligt skadar definierade landskapsvärden
- gult innebär negativ påverkan på definierade landskapsvärden
- grönt innebär ingen negativ påverkan på definierade landskapsvärden

*Balanseringens principens fyra steg är:*

- undvik
- minimera
- utjämna eller ersätt inom planområdet
- ersätt utanför planområdet

*Genom de tre första av dessa steg samt förslag på lämplig åtgärd kan ökad balans inom planområdet uppnås, vilket är målet. Det fjärde steget "ersätt utanför planområdet" bör utföras i sista hand och i så fall på allmän platsmark. Vid exploatering inom privat mark bör utjämning/ersättning inom planområdet göras inom allmän platsmark. Överenskomna åtgärder avtalade i avtal (exempelvis samverkansavtal, markanvisningsavtal, exploateringsavtal) mellan byggherre/exploatör och kommun kan medföra att t.ex. rött övergår till gult eller gult till grönt.*

### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, som är värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Ca 4 000 m<sup>2</sup> jordbruksmark tas i anspråk. Övrig mark är redan ianspråktagen och hårdgjord eller kan definieras som ruderatmark (mark störd av mänsklig verksamhet). Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar är (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden):



- Förutsättning för pollinering (2)
- Kapacitet för luftrening (2)
- Viss kapacitet för klimatreglering (1)

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01

Tabell 3

<b>Naturvärde/Biotop- område</b> (betecknade med 1 och uppåt enligt tabell 1)	<b>Brukarvärden</b>	<b>Landskapsvärde</b> (samlad bedömning och värdering av natur resp. kulturhistoriska värden) 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	<b>Skydd</b> (lagstiftning, riksintresse, lokala krav och bestämmelser m.m.)	<b>Ingrepp och påverkan genom planförslag</b>  ● ● ●	<b>Balansering</b> -undvik -minimera -utjämna/ersätt inom området -ersätt utanför området  <b>Förslag på åtgärd</b>	<b>Balans (enl. stoppljus-modellen)</b>  ● ● ●
Trädrader med främst lindar och bokhäckar	Livsmiljö för insekter och fåglar. Spridningskorridor mellan olika gröna rum. Grönt stadselement samt lä och skugga.	3	Biotopskydd för del av träden	●	Träd utmed gator skyddas. Träd på befintlig parkering kan ersättas med nya träd inom planområdet.	●
Oxlar i täta rader söder om ICA och folktandvärden	Som ovan	2	Nej	●	Enstaka träd kan eventuellt sparas. Övriga bör ersättas med nya träd inom planområdet.	●
Grupper av träd	Som ovan	2	Nej	●	Enstaka träd kan sparas. Övriga bör ersättas med nya träd inom planområdet eller i närområdet.	●

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01

<b>Kulturvärde/ Rekreativt värde</b> (betecknade med A och framåt enligt tabell 2)	<b>Brukarvärden</b>	<b>Landskapsvärde</b> (samlad bedömning och värdering av natur resp. kulturhistoriska värden) 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	<b>Skydd</b> (lagstiftning, riksintresse, lokala krav och bestämmelser m.m.)	<b>Ingrepp och påverkan genom planförslag</b>  	<b>Balansering</b> -undvik -minimera -utjämna inom området -ersätt utanför området  <b>Förslag på åtgärd</b>	<b>Balans (enl. stoppljus-modellen)</b>  
Saknas						

## SLUTSATS

*I en slutsats kommenteras den uppnådda förbättringen av balans i planförslaget. Om röda "stoppljus" kvarstår efter balansering har inte tillräcklig balans kunnat uppnås. En större ombearbetning kan då behöva göras av förslaget vilket kan betyda "omtag" i planeringsprocessen. Här kan även förslag på kompensationsåtgärder utifrån eventuell brist eller underskott på biotoper inom planområdet förtydligas.*

De förlorade natur- och kulturvärdena som träden utgör och som går förlorade när de fälls, behöver kompenseras genom nyplantering. Följande kompensationer bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

I enlighet med kommunens hållbarhetsstrategi ska gröna ytor i tätorterna bevaras och utvecklas för att skapa mer plats för biologisk mångfald och naturliga livsmiljöer samtidigt som dessa ytor dämpar effekterna vid skyfall och värmeböljor. Genom att utgå ifrån att de nya planer som realiseras ska hysa en större biologisk mångfald än platsen gjorde innan den förändrade användningen så ser vi till att ekosystem och den biologiska mångfaldens blir en självklar del av planprocessen.

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

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn

2022-03-01

- Anlägga en öppen dagvattenhantering med svackdiken och dagvattendammar
- Plantering av träd och buskar
- Gatuträd/allé
- Vegetationsklädda tak
- Åtgärder som gynnar pollinatörer
- Marklov för fällning av träd
- Närodling
- Genomsläpplig yta och parkering
- Raingarden

Kompensation sker genom att nya träd planteras inom planområdet eller i närområdet, t.ex. utmed Malmövägen och på de nya bostadsgårdarna. Bostadsgårdarna och parkeringsytorna kan delvis nyttjas för öppen dagvattenhantering.

Planförslaget kan genom kompensation tillföra ekosystemtjänster såsom: (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden)

- Biologisk mångfald (mångfald växter, t.ex. perenner som lockar insekter) 2
- Flödesreglering (öppen dagvattenhantering med växtbäddar) 2
- Vattenrening (öppen dagvattenhantering med växtbäddar) 2
- Rening av luft (fler träd) 2
- Klimatreglering (t.ex. fler träd, "gröna" tak) 2
- Matproduktion (möjlighet till odling på bostadsgården) 2
- Pollinering 2

Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kostnader kan tas ut vid markförsäljning, genom avtal eller genom annan intern finansiering. En beskrivning av hur värdena ska ersättas/kompenseras ska tas fram innan exploatering sker och bygglov ges. Vid exploatering på privat mark ska kompensationer som ej är lagstadgade i miljöbalken uppmärksammas genom frivilligt samarbete och åtgärder regleras frivilligt i exploateringsavtal.

### Medverkande

Kompensationsåtgärder inför detaljplaneläggning avseende detaljplan för har tagits fram av Joakim Axelsson, planarkitekt

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplan namn  
2022-03-01

STRATEGISK PLANERINGSENHET

*Joakim Axelsson*  
*planarkitekt*