



SVEDALA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING
2026-05-27 rev 2026-06-04
Dnr: KS2019-211
Projektnummer: D7277

Detaljplan för Värby 61:402 med flera - "Bara centrum, södra delen", Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Planområdet

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

INNEHÅLL

Sammanfattning av planförslaget	5
1 INLEDNING	5
1.1 Detaljplanens syfte	5
1.2 Bedömning av miljöpåverkan	5
1.3 Planprocess	5
1.4 Plandata	6
1.5 Handlingar	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 Områdets gestaltning och disposition	7
2.2 Genomförandetid	8
2.3 Allmän plats	9
2.4 Kvartersmark	10
2.5 Vattenområden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2.6 Befintlig bebyggelse	11
2.7 Varför ändring av detaljplan valts	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2.8 Annat	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
3.1 Användning av allmän platsmark	11
3.2 Användning av kvartersmark	12
3.3 Användning av vattenområden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	12
3.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	13
4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	16
4.1 Mark och utrymmesförvärv	16
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	16
4.3 Tekniska frågor	17
4.4 Ekonomiska frågor	18
4.5 Organisatoriska frågor	18
4.6 Kulturvärden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.7 Prövning enligt annan lagstiftning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.8 Upplysningar	19
4.9 Annat	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5 KONSEKVENSER	19
5.1 Fastigheter och rättigheter	19

5.2 Miljö	21
5.3 Miljö kvalitetsnormer	24
5.4 Hälsa och säkerhet	24
5.5 Naturmiljö	27
5.6 Kulturmiljö	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5.7 Riksintresse	28
5.8 Hushållningsbestämmelser	29
5.9 Sociala konsekvenser	29
5.10 Trafik	30
5.11 Mellankommunala frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5.12 Annat	30
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	30
6.1 Kommunala	30
6.2 Regionala	31
6.3 Riksintressen	31
6.4 Hushållningsbestämmelser	33
6.5 Miljö kvalitetsnormer	33
6.6 Miljö	34
6.7 Hälsa och säkerhet	34
6.8 Geotekniska förhållanden	36
6.9 Hydrologiska förhållanden	38
6.10 Kulturmiljö	38
6.11 Fysisk miljö	38
6.12 Sociala	39
6.13 Teknik	39
6.14 Service	39
6.15 Trafik	39
6.16 Mellankommunala intressen	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6.17 Annat	40
7 PLANERINGSUNDERLAG	41
7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen	41
7.2 Kommunala planeringsunderlag	17

Sammanfattning av planförslaget

Kort och sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innehåller:

- Flerbostadshus med tre byggnader norr om Centrumgatan med max nockhöjd 18 meter, två L-formade huskroppar med max nockhöjd 18-21 meter respektive 18-24 meter. Centrumverksamhet medges i bottenvåning i bostadshus.
- Centrumparkering med möjlig byggrätt för bostäder och centrumverksamheter med byggnadsarea (BYA) 400 m².
- Fjärrvärmeverk med möjlighet att höja skorsten till ca 35 meter.
- Gator med träd och planteringar
- Gång- och cykelvägar och gångstråk

1 INLEDNING

1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för cirka 120–140 nya bostäder i flerbostadshus och bibehållande av befintligt fjärrvärmeverk. Bostadshusen inom planområdet föreslås ha möjlighet att hysa centrumverksamhet i bottenvåningarna. En mindre byggrätt (BTA 400 m²) för bostäder och/eller centrumverksamhet föreslås på mark avsedd för centrumparkering. Byggrätten kan även hysa parkering. Syftet är också att slutföra och stärka Bara centrum, att skapa förutsättningar för bostäder i kollektivtrafik- och servicenära läge och att nyttja befintlig teknisk försörjning.

1.2 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. Konsekvenser för planens genomförande redovisas i avsnitt *Konsekvenser*. Kortfattat kan sägas att planområdet redan är ianspråktagen mark och att utbyggnaden inte bedöms påverka befintliga riksintressen.

1.3 Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2019-10-21. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

Plankartan är upprättad enligt Boverkets planbestämmelsekatalog version **BFS 2021.10.14**.

Detaljplanen utförs med utökat förfarande. Utökat förfarande tillämpas då förslag till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande eller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är i detta fall förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms dock vara av betydande intresse för allmänheten.

1.4 Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Bara centrum, söder om Torggatan. Planområdet omfattar fastigheterna Värby 61:402, Värby 44:506, Värby 44:566, Värby 61:423, del av Värby 44:565, del av Värby 44:1 och del av Värby 44:505.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 25 700 m² (ca 2,6 ha). Området har minskat sen samrådsförslaget på grund av att Malmövägen och cirkulationsplats i korsningen Väsbyvägen/Malmövägen har utgått.

Markägförhållanden

Berörda markägare är PEAB Sverige AB, Adven Energilösningar AB, Brinova Bara Centrumhuset AB, Svedala kommun och Bostads AB Svedalahem.

Plansökande

Plansökande är PEAB Sverige AB.



Direkt berörda fastigheter med fastighetsägare. Värby 44:1 är en stor kommunägd fastighet med allmän plats, bland andra Centrumgatan, Biblioteksgatan, Malmövägen och Väsbyvägen.

1.5 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utredningar och underlag enligt lista under avsnitt 7.1

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Områdets gestaltning och disposition

Området föreslås få bostadsbebyggelse med inslag av centrumändamål. I den norra delen av planområdet föreslås en centumparkering som ska försörja befintliga och eventuellt tillkommande verksamheter i centrum. För del av detta område medges en byggnad för bostäder, centrumändamål och/eller parkering. Bostadshuset mellan Folkandvården och Centrumgatan föreslås som tre fyrvåningshus med inredningsbara vindar. Byggnaderna placeras kring en gemensam bostadsgård vänd mot söder och Centrumgatan.

Söder om Centrumgatan föreslås två L-formade huskroppar där våningsantalet varierar från fyra till sex våningar, med den högsta delen i öster mot fjärrvärmeverket. Vindarna ska vara inredningsbara. De två byggnadskropparna får var sin bostadsgård, orienterad mot sydväst intill Malmövägen. Förändringen från samrådets tre punkthus till de två L-formade huskropparna har gjorts för att bättre anpassa skalan på bebyggelsen till omkringliggande bebyggelse och som ett svar på många yttranden från sakägare och boende i Bara.

Detaljplanens bestämmelser säkrar fortsatt drift för befintligt fjärrvärmeverk. Anläggningens behov av leveranser och tillgänglighet säkras genom förändrade fastighetsgränser och därmed byte av mark. Fjärrvärmeverkets skorsten för förbränning av fast bränsle ska höjas till ca 35 meter för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen till sina fulla nockhöjder om maximalt 24 meter. Skorstenens höjd styr nockhöjden på ny bebyggelse. Bebyggelsens nockhöjder får inte överstiga skorstenens höjd minus 10 meter.

En större samlad boendeparkering föreslås i området kring fjärrvärmeverket och ytterligare en väster om Postgatan, söder om centumparkeringen. Mindre parkeringsytor kan anordnas nära bostadshuset, till exempel handikapparkering. Befintligt gatunät med Centrumgatan, Biblioteksgatan och Torggatan utgör stommen i Bara centrum's trafiksystem, vilket kompletteras med en förlängning av Postgatan norrut, till Torggatan. Centrumgatan och del av Postgatan ska kantas av trädtrader. Detaljplanen gör det möjligt att bygga gång- och cykelvägar utmed Malmövägen, Värbyvägen, Biblioteksgatan och nordsydligt mellan Centrumgatan och Malmövägen i Postgatans förlängning. Bara centrum byggs klart och får en tydligare struktur.

Centrumändamål ska vara möjlig i bottenvåningarna i samtliga bostadshus.

Planförslaget omfattar allmän plats för:

- GATA (medger plantering och gc-väg)
- GCVÄG

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- C – Centrum
- C₁ – Centrum i bottenvåning

- E₁ – Fjärrvärmeverk
- E₂ - Transformatorstation
- P – Parkering

Överensstämmer med översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018 och med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.



Illustrationsplan

2.2 Genomförandetid

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

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

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

2.3 Allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplan är allmän plats.

Gata och trafik

Gator

Torggatan, Biblioteksgatan och Centrumgatan utgör stommen för trafiken i Bara centrum, en u-formad slinga som ansluter till Värbyvägen. Detaljplanen medger att Postgatan förlängs för dubbelriktad trafik norrut till Torggatan samtidigt som befintlig vändplats tas bort. Postgatan blir därmed en genomgående gata som bryter upp det stora kvarteret och skapar bättre fördelning av trafikflöden i Bara centrum. Den utgör samtidigt in- och utfart till den nya centumparkeringen. Del av vändplatsen kan regleras över till kvartersmark för bostadsändamål när dess funktion inte längre behövs. Malmövägen är en allmän väg som förvaltas av Trafikverket. För att öka flexibiliteten för framtiden har området i direkt anslutning till vägområdet fått användningsbestämmelsen GATA med egenskapsbestämmelsen plantering. Bestämmelsen gör det möjligt att i framtiden bredda Malmövägen, till exempel med parkeringsfickor eller nytt busshållplatsläge. Det går även att anlägga gång- och cykelvägar inom bestämelseområdet GATA.

Gång och cykelstråk

Postgatan kommer att få gångbana på åtminstone den östra sidan, närmast bostadskvarteret inom fastigheten Värby. Centrumgatan kommer att ha gångbanor på båda sidorna. Utmed Biblioteksgatan ska en gång- och cykelväg byggas. Den leder till och från den planerade gång- och cykelvägen under Malmövägen. Utanför planområdet är det möjligt att, norrut, leda gång- och cykelvägen vidare till Värbytorget. Ytterligare en gång- och cykelväg ska byggas mellan Centrumgatan och Malmövägen, i höjd med Postgatan. Utmed Värbyvägen ska befintlig gång- och cykelväg förlängas till Malmövägen. Utmed Malmövägen ska gång- och cykelväg anläggas på den norra sidan. Där det inte finns separat cykelväg hänvisas huvudsakligen till gatorna där det inte finns separat cykelväg.

Planteringar

Befintliga lindar och klippta bokhäckar, utmed Malmövägen och Väsbyvägen, är ett viktigt identitetsskapande inslag för Bara centrum. Träden och häckarna kommer att i sin helhet ligga på allmän platsmark efter fastighetsregleringar. Vissa träd och häckar kan påverkas av till exempel tunnelutbyggnaden och anslutning av gång- och cykelvägen mellan Centrumgatan och Malmövägen.

Skydd

Ett plank ska sättas upp på Svedalahems fastighet, utmed Postgatans förlängning till Torggatan. Syftet är främst att skydda mot ljuskäglor från fordon som kommer att passera till och från den nya centumparkeringen. För att inte överskrida bullerriktvärden inomhus på behöver fasader dimensioneras utifrån beräknade trafikbullernivåer. Om riktvärden för uteplats eller balkong inte kan hållas ska gemensam uteplats anordnas i skyddat läge där riktvärden inte överskrids.

Vatten och spillvatten

Den nya bostadsbebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät i kringliggande gator.

2.4 Kvartersmark

Bostäder och centrumverksamheter

Planförslaget innefattar ca 120-140 bostäder inom föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsetäthet (netttotal) inom planområdet är således ca 50 bostäder/ha.

Parkering, utfartsförbud

Kvartersmarken som omger fjärrvärmeverket kommer att fungera som den huvudsakliga parkeringen för de tillkommande bostadshusen. Ytterligare bostadsparkering kommer att finnas i kvarteret norr om Centrumgatan, en parkering med infart från Biblioteksgatan och ytterligare en med infart från Postgatan. Från kvartersmarken mot Värbyvägen råder utfartsförbud, för att säkra att avståndet mellan Centrumgatan och Malmövägen är tillräckligt för bra trafikflöden och trafiksäkerhet. För eventuella utfarter eller förändringar i anslutning till Malmövägen krävs samråd med Trafikverket. Sannolikt medges inga nya utfarter mot Malmövägen. Tillgängliga parkeringar kan ordnas nära bostadsentréer och nära entréer till folktandvård och vårdcentral.

Parkeringsutredningen för Bara centrum visar att parkeringsförsörjningen inom området ska lösas genom en kombination av boendeparkering, besöksparkering och centumparkering. Utredningen hanterar endast behovet av bilparkering, medan parkering för cykel ska lösas på kvartersmark och inom berörda fastigheter. För flerbostadshusen tillämpas parkeringsnormen **0,8 bilplatser per lägenhet för boende** och **0,2 bilplatser per lägenhet för besök**.

Parkeringslösningen inom planområdet utgår från att bilparkering i möjligaste mån samlas i större ytor och att vissa parkeringsbehov kan samordnas mellan olika delområden. I parkeringsutredningen bedöms ett avstånd om cirka **200 meter** mellan bostad och besöksparkering som godtagbart, medan ett något längre avstånd, cirka **300 meter**, kan vara rimligt för parkering som betjänar handel och andra centrumfunktioner.

Utredningen visar att det inom hela utredningsområdet planeras för **499 parkeringsplatser**, medan det beräknade behovet utan samnyttjande uppgår till **491 platser**. För centrumfunktionerna har ett särskilt behov utretts, där **64 parkeringsplatser** avsatts för handel, vård och tandvård, vilket enligt utredningen ger viss marginal i förhållande till det beräknade behovet. En mindre andel av parkeringsplatserna bör utformas som tillgängliga platser för rörelsehindrade.

Grönstruktur

Bostadsgårdarna bildar den huvudsakliga grönstrukturen. Bostadsbebyggelsen i kvarteret norr om Centrumgatan är utformad så att tre huskroppar ramar in bostadsgården som är orienterad mot söder. Söder om Centrumgatan ligger två L-formade huskroppar som omger de två bostadsgårdarna som är orienterade mot sydväst. Inom kvartersmark som huvudsakligen är avsedd för parkering ska också finnas inslag av träd och annan vegetation, bland annat som del av dagvattenhanteringen. Mindre buskar, perenner och annueller som inte skadar eller hindrar åtkomsten till ledningar kan planteras inom så kallat u-område (u₁ i plankartan). Inom allmän plats ska plantering ske eller befintlig vegetation skyddas och skötas inom egenskapsområdena "plantering". Befintliga större lindar och bokhäckar utmed Malmövägen och Värbyvägen ligger i sin helhet inom allmän plats.

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området ska värmas upp med förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

För el kan tillkommande bebyggelse anslutas till befintligt elnät. Befintlig transformatorstation, strax väster om fjärrvärmeverket, föreslås få ett nytt läge utmed Centrumgatan. Anledningen är både att bättre kunna utnyttja ytan för parkering och att kunna plantera träd på mark som nu är ledningsrätt. Transformatorstationen får även bättre tillgänglighet för service intill den allmänna gatan.

Utbyggnad av elnätet och flytt av transformatorstation ska ske i samråd med exploatören och ledningsägaren (E.ON).

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga fiberledningar inom området.

Avfallshantering

Källsortering av avfall ska kunna ske i flerbostadshusen eller inom kvarteret. Miljöhus föreslås att placeras antingen i bostadshusens entréplan eller som friliggande miljöhus. Miljöhusen bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer och orienteras så att tömning av insamlingskärl fungerar effektivt och med god tillgänglighet. Placering i anslutning till allmän gata förordas.

Dagvattenhantering

Inom kvartersmark ska dagvatten i första hand hanteras genom öppna och ytliga lösningar, såsom nedsänkta planteringar, regnbäddar, genomsläppliga ytor och översvämningsbara gårds- och parkeringsytor. Syftet är att fördröja och rena dagvattnet så nära dess uppkomst som möjligt och att minska belastningen på det allmänna dagvattensystemet.

Gårdsytor och parkeringsytor ska kunna utformas så att de tillfälligt kan magasinera vatten vid kraftiga regn. Höjdsättning av marken är därför en viktig förutsättning för att styra vattnet rätt och för att undvika att ny eller befintlig bebyggelse skadas vid skyfall. Ny bebyggelse och viktiga angöringsytor ska höjdsättas så att översvämningsrisk minimeras. Om den ytliga fördröjningsvolymen inom kvartersmark inte bedöms vara tillräcklig kan dagvattenlösningen kompletteras med tekniska anläggningar, såsom filterbrunnar och underjordiskt magasin. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnader kan också bidra till att fördröja dagvatten och minska avrinningen från hårdgjorda ytor.

2.5 Befintlig bebyggelse

Fjärrvärmeverket med skorstenar är det enda befintliga byggnadsverket inom planområdet. Angränsande ligger i norr folktandvård, vårdcentral och ICA-butik. I öster ligger Svedalahems bostadskvarter. I väster ligger stadsradhus.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av allmän platsmark

GATA **Gata.** Avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom användningsbestämmelsen ryms även möjlighet till plantering, att anlägga parkeringsficka, busshållplats med mer. Bestämmelsen ger en flexibilitet åt Malmövägens framtida bredd och utformning. Bestämmelsen ger kommunen rådighet över de karaktärsskapande träden (lindar) och bokhäckarna utmed Malmövägen och Värbyvägen.

GCVÄG Gång- och cykelväg. Avsedd för gång- och cykeltrafik. Kopplar samman Centrumgatan med Malmövägen mellan bostadskvarteret i väster och fjärrvärmeverket och bostadsparkeringen i öster. Observera att gång- och cykelväg även går att anlägga inom område med planbestämmelsen GATA. Möjlighet för fordonstrafik på interngata i bostadskvarteret söder om Centrumgatan och parkeringen vid fjärrvärmeverket att korsa gc-vägen ska finnas för till exempel sopbilar, flyttbilar med mer. Kräver trafikreglering.

3.2 Användning av kvartersmark

- B Bostäder.** Användningen bostäder avser olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement, som sophus, förråd med mer ingår i användningen.
- C Centrumverksamhet.** Bestämmelsen tillåter kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som bör ligga centralt i orten eller vara lätt att nå. Andra exempelvis på centrumverksamhet är butiker, restaurang, gym, biograf, bibliotek, teater, museum, bank, apotek, smådjursklinik, hantverk, vårdcentral och annan service. Bestämmelsen C gäller endast byggrätten i norr, närmast Torggatan.
- C₁ Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning.** Som bestämmelsen C, men endast i bottenvåningar. Gäller i del av planen med huvudanvändningen B (Bostäder).
- E₁ Fjärrvärmeverk.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra fortsatt drift och utveckling av befintligt fjärrvärmeverk för att säkerställa fjärrvärmeförsörjning inom planområdet och i övriga delar av Bara som har fjärrvärme för uppvärmning.
- E₂ Transformatorstation.** Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av en nätstation för att säkerställa elförsörjningen inom planområdet. Den befintliga transformatorstationen får en ny placering som gör den lättåtkomlig från allmän plats.
- P Parkering.** Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

3.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark

- plantering₁ Plantering med trädrad ska finnas.** Syftet är dels att skydda befintliga livskraftiga trädrader, dels att skapa nya trädrader där det saknas trädrader eller där befintliga träd inte är i tillräckligt god kondition. Bestämmelsen gör det möjligt att skapa nya bättre livsbetingelser för träd.
- plantering₂ Plantering ska finnas.** Syftet är att bevara befintlig vegetation och föra in ny vegetation i gatumiljön.

3.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att upprätthålla ett säkerhetsavstånd mellan transformatorstationen respektive fjärrvärmeverket och eventuella komplementbyggnader på bostadsparkeringen kring bostadsparkeringen. Syftet är också att göra det möjligt att etablera träd och annan vegetation inom kvartersmarken. Dessa ytor kan utgöra del av dagvattenhanteringen. Plank får uppföras mot allmän plats där bestämmelsen m_2 förekommer. Syftet med planbestämmelsen är även att skapa ett säkerhetsavstånd mellan fjärrvärmeverket och eventuella framtida brännbara byggnader (till exempel garage).



Marken får enbart förses med komplementbyggnad. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader med en nockhöjd på högst 4,5 meter inom markytan.

ö₁ **Marken får endast förses med uteplatser och balkonger.** Syftet med bestämmelsen är att bereda utrymme för uteplatser och balkonger som inte kragar ut över allmän plats.

Höjd på byggnadsverk

h₁-h₆ **Högsta nockhöjd i meter.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjd på byggnadsverk inom angivet område.

Markens anordnande och vegetation

n₁ **Körbar förbindelse ska anordnas.** Syftet är att skapa en körbar slinga genom hela parkeringsområdet vid fjärrvärmeverket med in- respektive utfart i Centrumgatan samt en slinga mellan de två byggnadskropparna i det södra kvarteret och parkeringsområdet via en korsning med gång- och cykelvägen (kräver trafikreglering).

n₂ **Marken får inte användas för parkering.** Syftet är att säkra att marken främst ska nyttjas som friytor för de boende och som ytor som kan rena och fördröja dagvatten.

Markreservat

u₁ **Markreservat för allmän underjordisk ledning.** Bestämmelsen syftar till att inom området säkra ett markreservat för en befintlig gasledning. Byggnader får inte uppföras inom området.

Skydd mot störningar

m₁ **Uteplats i anslutning till bostadsbyggnad ska placeras eller utformas så att rådande riktvärden för vägtrafikbuller inte överskrids. Gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas om riktvärden för vägtrafikbuller överskrids.** Bestämmelsen syftar till att säkra ytor utomhus där bullernivåerna är sådana att de inte överskrider rådande riktvärden.

m₂ **Plank för skydd mot ljusstörningar ska uppföras till maximal höjd 1,8 meter mot allmän plats.** Bestämmelsen syftar till att skydda boende mot störande ljuskäglor från fordon som nyttjar den intilliggande parkeringen. Planket ska uppföras på kvartersmarken vid fastighetsgräns mot allmän plats.

- m₃ **Huvudbyggnad ska klara naturligt översvämmande vatten från skyfall till lägst 0,30 meter över medelnivå vid intilliggande gata.** Bestämmelsen syftar till att förhindra översvämning i bostadshusen vid skyfall. Observera att bestämmelsen begränsas av användningsgränsen och den gäller därför inom hela användningsområdena med användningarna BC₁.

Stängsel, utfart och annan utgång

- o₁ **Utfartsförbud.** Syftet är att undvika negativ påverkan på trafiksäkerheten. Observera att Malmövägen (väg 841) är statlig väg och att eventuell framtida utfart kräver Trafikverkets tillstånd.
- o₁ **Minsta takvinkel är 35 grader.** Syftet med planbestämmelsen är att reglera takens lutning och skapa en sammanhållen karaktär på de tillkommande byggnaderna i Bara centrum. Bestämmelse införs tillsammans med ett krav på sadeltak för att undvika pulpettak. Bestämmelsen gör att vind delvis kan inredas.

Utformning

- f₁ **Fasader ska utföras i gult tegel. Bottenvåning ska utföras i mönstermurat tegel. Inslag av andra material tillåts.** Syftet med planbestämmelsen är att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse, men tillåta variation och utveckling i kombination med andra fasadmateriäl.
- f₂ **Fasader ska utföras i slät plåt, cortenstål och/eller tegel.** Syftet med bestämmelsen är att fjärrvärmeverket ska få en tilltalande utformning, men som skiljer sig från bostadsbebyggelsen.
- f₃ **Balkong får finnas om fri höjd över mark är minst 3,0 meter.** Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att gå eller cykla under balkongerna.
- f₄ **Balkong får finnas om fri höjd över mark är minst 4,7 meter.** Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att köra med högre fordon under balkongerna vid körning in på kvartersmarken.
- f₅ **Tak ska vara av vegetationsklädd typ på komplementbyggnader (så kallade "gröna tak").** Syftet med planbestämmelsen är att i viss mån fördröja dagvatten, öka den biologiska mångfalden och göra komplementbyggnaderna estetiskt tilltalande.
- f₆ **Frontespiser ska uppföras på 25-40% av den östra fasadens längd i sektioner.** Syftet med planbestämmelsen är att bryta upp den långa fasaden och skapa en estetiskt tilltalande fasad samt öka orienterbarheten.
- f₇ **Loftgångar får inte finnas.** Syftet med planbestämmelsen är att skapa bostadshus med invändiga trapphus. Observera att bestämmelsen är begränsad av användningsgränsen och gäller således inom båda användningsområdena för BC₁.
- f₈ **Tak ska utformas som sadeltak.** Syftet med planbestämmelsen är skapa ett enhetligt arkitektoniskt uttryck för den tillkommande bebyggelsen och för att undvika att fasader blir för höga.
- f₉ **Där riktvärde för trafikbuller (60 dBA ekvivalentnivå) överskrids ska bostäder större än 35 kvm utföras med bullerskärmande inglasade balkonger.** Syftet är att skapa

miljöer för utvistelse där bullernivån hålls under riktvärden avseende trafikbuller från Malmövägen. Observera att bestämmelsen är begränsad av användningsgräns och gäller således inom hela användningsområdet för BC₁.

Utförande

- b₁ **Entréer ska vara genomgående.** Syftet med planbestämmelsen är att skapa ljusa och luftiga entréer med gen väg mellan bostadshusens entrésidor och bostadsgårdar.

Utnyttjandegrad

- e₁ **Största byggnadsarea är 400 m².** Syftet är att säkra att användningsområdet främst ska kunna nyttjas som parkering, men samtidigt ge en flexibilitet för framtiden om det visar sig att behovet av parkeringsytorna förändras.

Villkor för startbesked

- a₁ **Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningarna har avhjälppts.** Syftet är göra marken lämplig för känslig markanvändning (KM) eftersom föreningar påträffats vid provtagning. Kompletterande provtagning krävs för delar av planområdet för att säkerställa markens lämplighet och bedöma eventuella behov av åtgärder.
- a₂ **Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse över 13 meter förrän en höjning av fjärrvärmeverkets skorsten, för förbränning av fast bränsle (pellets), har kommit till stånd. Skorstenen ska höjas till 10 meter över högsta nockhöjd på bostadshus inom planområdet.** Syftet är att undvika olägenheter för boende avseende rökgaser. Syftet är också att göra det möjligt att bygga

4 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

4.1 Mark och utrymmesförvärv

Skyldighet till inlösen

Mark som enligt detaljplan ska utgöra gata, väg och park ska lösas in av Svedala kommun om marken inte redan är i kommunens ägo. (Ersättning för mark som tas i anspråk för allmän plats ska bestämmas enligt reglerna i 4 kap. Expropriationslagen (5 kap 10 a § andra stycket Fastighetsbildningslagen). Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till domstol.)

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Befintliga och nya fastigheter inom området kommer att ombildas eller nybildas. Den mark inom planområdet som är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering tillföras en av Svedala kommunägd gatu- och parkmarksfastighet Värby 44:1.

Planens genomförande medför behov av markbyten mellan kvartersmark för bostäder, parkering och fjärrvärmeverk för att säkerställa tillgänglighet, lossning, drift och teknisk försörjning. Område planlagt för transformatorstation kan avstyckas till egen fastighet eller tryggas på annat lämpligt fastighetsrättsligt sätt om berörda parter är överens.

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

Rättigheter

Planen omfattas av följande rättigheter:

Rättighet	Ägare	Till förmån för	Belastar
Avtalsservitut kraftledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 44:1, 44:565
Avtalsservitut kraftledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 44:1 m.fl
Avtalsservitut för elledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 44:1 m.fl.
Avtalsservitut för kraftledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 61:528
Avtalsservitut för starkströmsledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 61:528
Avtalsservitut för elledning	E.ON Sverige AB	Olofström Härnäs 1:94, Hallandsboda 1:82	Värby 61:528
Ledningsrätt fjärrvärme	Adven Energilösningar AB	Adven Energilösningar AB	Värby 44:565
Ledningsrätt gas	Weum Gas AB	Weum Gas AB	Värby 61:528

Befintliga ledningsrätter, servitut och nyttjanderätter inom planområdet ska beaktas vid förrättning. Om ledningar flyttas eller markanvändning ändras kan ledningsrätter behöva omprövas. Rätt att framdra eller behålla ledningar inom planområdet kan regleras genom ledningsrätt eller servitut.

Nya gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella för exempelvis parkeringsytor, interna körytor eller andra gemensamma funktioner inom kvartersmark. Frågan prövas vid lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Det ankommer på berörda fastighetsägare eller exploatören att ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Ledningsrätt för fjärrvärme behöver omprövas eftersom befintlig ledning ligger där byggrätt ett nytt bostadshus föreslås väster om fjärrvärmeverket. Ledningsrätt för elledning kan behöva omprövas eftersom transformatorstationen ska flyttas till en plats intill Centrumgatan. Även ledningsrätt för gas kan behöva omprövas eftersom ledningen ligger i anslutning till befintliga träd utmed Centrumgatan.

4.3 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Allmänna gator ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om inom planområdet:

- Förlängning av Postgatan, norrut, till Torggatan, inklusive gångbanor
- Breddning av Centrumgatans gaturum så att befintliga trädrader kommer att ligga på allmän plats, inklusive justering av gångbanor.
- Gång- och cykelväg utmed Biblioteksgatan, inklusive trädplantering.
- Gång- och cykelväg utmed Malmövägens norra sida
- Allmän parkering vid södra delen av Biblioteksgatan
- Flytt av skulptur/fontän, som ägs av kommunen, från kvartersmark söder om folktandvården till allmän platsmark. Förslagsvis placeras den på Torggatans södra sida, utanför ICA.

Utbyggnad av vatten och avlopp

VA-huvudmannen (VA Syd) ansvarar för utbyggnad och underhåll av de allmänna dricks-, dag- och spillvattenledningarna. Dessa ska utformas i enlighet med VA-huvudmannens normbeskrivning för allmänna anläggningar. För nya serviser eller åtgärder på befintliga serviser behöver servisanmälan skickas till VA Syd. Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras enligt den beslutade taxan som gäller vid anslutningstillfället.

Tekniska åtgärder

Exploatören bekostar i övrigt nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatören bekostar att eventuella markförrorening saneras samt att erforderliga skydds- och säkerhetsåtgärder vidtas för att kvartersmarken ska vara lämplig för bebyggelse.

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

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

Exploatören ansvarar och bekostar masshantering.

Dialog ska tas med PostNord angående placering av postlådor.

4.4 Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör i enighet med tecknat planavtal.

Inlösen

Mark som enligt detaljplan ska utgöra gata, väg och park ska lösas in av Svedala kommun.

Ersättningsanspråk

Ersättning för mark som tas i anspråk för allmän plats ska bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL (5 kap 10 a § andra stycket FBL). Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till domstol.

Gemensamhetsanläggningar

Nya gemensamhetsanläggningar kan inrättas för parkeringsytor. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen (1973:1149). I framtida lantmäteriförrättning kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka ändamål/vilken utformning den kommer att ha samt vilka fastigheter som ska delta. Ansökan om gemensamhetsanläggning görs av exploatören i samband med ansökan om fastighetsbildning. När området är utbyggt och inflyttat ansöker exploatören om bildande av samfällighetsförening.

Drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll för allmän plats. Kostnad för utbyggnad av nya gator, gång- och cykelvägar, parkmark, lekplats regleras i exploateringsavtal. Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras normalt enligt beslutad taxa.

Drift av vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för framtida drift och underhåll för vatten och spillvatten. Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras normalt enligt beslutad taxa.

Gatukostnader

Exploatören bekostar utbyggnaden av allmän plats som regleras i exploateringsavtal medan kommunen bekostar kommande drift och underhåll.

4.5 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap 40 § PBL och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antages. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder,

dagvattenhantering med mera. Avtalets huvuddrag redovisas under tekniska och ekonomiska åtgärder.

Tidplan

Samråd: april-maj 2022
Granskning: juni-augusti 2026
Antagande: nov 2026

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

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Värby 44:565

Fastigheten ägs av Brinova Centrumhuset AB. Den av detaljplaneområdet berörda delen är planerad att bli ny centumparkering samt förlängning av Postgatan från befintlig vändplats till Torggatan. Förlängningen av Postgatan ska utgöras av allmän plats och överläts till kommunen.

Fastighet Värby 44:566

Fastigheten ägs av PEAB Sverige AB och utgörs idag av huvudsakligen av befintlig centumparkering. Detaljplanen medger byggrätter för tre flerbostadshus med vardera 4 våningar med bostadsgård och parkering. Två delar av allmän plats inom den kommunägda fastigheten Värby 44:1 föreslås regleras över till Värby:566, precis söder om ICA:s inlastning samt av befintlig vändplats på Postgatan. Del utmed Centrumgatan och Biblioteksgatan överläts till kommunen för att kunna tillskapa en gång- och cykelvägsförbindelse på Biblioteksgatans östra sida samt att göra plats för träd på allmän plats.

Fastighet Värby 61:402

Fastigheten ägs av PEAB Sverige AB och är idag obebyggd med undantag för befintlig transformatorstation. Detaljplanen medger byggrätter för två L-formade flerbostadshus mellan 4 och 6 våningar. Detaljplanen medger även att en gång- och cykelväg anläggs mellan Centrumgatan och Malmövägen. GC-vägen kommer att vara allmän platsmark och överläts till kommunen. Det gör att fastigheten delas i två delar, där byggrätterna för bostäder ligger väster om GC-vägen och den större parkeringen ligger öster om. Även en markremsa utmed Centrumgatan överläts till kommunen för att göra plats för träd på allmän plats. Mot Malmövägen överläts mark åt kommunen så att befintliga lindar och bokhäckar i sin helhet kommer att ligga på allmän plats. Fastigheten utökas i västra delen så att mark från kommunens fastighet Värby 44:1 kommer att regleras över till kvartersmarken. I den östra delen regleras mark över från Värby 61:423 för att få en bättre disposition av parkeringen. Ytterligare mark regleras till fastigheten från Värby 44:1, en anpassning till ny gatulinje på grund av att befintlig skorsten står på allmän plats.

Fastighet Värby 44:506

Fastigheten ägs av PEAB Sverige AB. På fastigheten medges enligt detaljplanen parkering. Del av fastigheten ska regleras över till Advens fastighet Värby 61:423 för att fungera som angöring och för att göra markutnyttjandet mer effektivt avseende parkeringen. Till fastigheten regleras i norr en bit av den kommunala fastigheten Värby 44:1. Det är en konsekvens av att den lägre skorstenen som hör till fjärrvärmeverket står på allmän plats. Den ska regleras över till kvartersmark och gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska så långt möjligt anpassas till detta. Även här regleras en del av fastigheten över till kommunens fastighet Värby 44:1 i den södra delen.

Fastighet Värby 44:505

Fastigheten ägs av Bostads AB Svedalahem. På den norra delen av Postgatan ska ett plank mot ljusstörningar byggas. Det måste stå på kvartersmark. Därför ingår del av fastigheten i detaljplanen. Detaljplanen innebär inga övriga förändringar för markanvändningen. Ytterligare mark från fastigheten ingår i detaljplanen för att reglera så att aktuella uteplatser som ligger på allmän platsmark ska föras över till kvartersmark. Fastigheten kommer därmed att utökas med ca 194 m² med mark från den kommunägda fastigheten Värby 44:1.

Fastighet Värby 61:423

Fastigheten ägs av Adven Sverige AB och rymmer ett fjärrvärmeverk. Den lägre av de två skorstenarna inom fastigheten ligger på allmän platsmark och ska regleras över till kvartersmark. Därför utökas fastigheten norrut på den kommunägda fastigheten Värby 44:1. För att mer effektivt disponera marken för parkering runt fjärrvärmeverket regleras mark över till Värby 61:402 och ytterligare mark regleras över från Värby 44:506 till Värby 61:423.

Fastighet Värby 44:1

Fastigheten ägs av Svedala kommun och är allmän platsmark som innehåller gator, gång- och cykelvägar, parker med mer i stora delar av centrala Bara. Fastigheten uppgår totalt till 745 270 m². Den östligaste delen av fastigheten Värby 44:565, ca 446 m², förs över till Värby 44:1 för att skapa en förlängning av Postgatan till Torggatan. Från Värby 44:1 regleras flera ytor över till PEAB Sverige AB:s fastigheter. De olika delarna är ca 25 m² utmed Biblioteksgatan, söder om ICA, ca 231 m² från befintlig vändplats vid Postgatan, ca 416 m² utmed Biblioteksgatans södra del, ca 76 m² utmed Centrumgatan väster om fjärrvärmeverket, ca 54 m² vid korsningen Centrumgatan/Väsbyvägen. En del av Värby 44:1 regleras över till Adven Sverige AB:s fastighet Värby 61:423 så att den lägre skorstenen kommer att stå på kvartersmark.

Se markbyteskarta på nästa sida.



Delar av befintliga fastigheter som ska regleras över till annan fastighet.

Konsekvenser för rättigheter

Om ledningar flyttas ska ledningsrätter omprövas. Fjärrvärmeledning som går över föreslagen byggrätt inom Värby 61:402 måste flyttas. Gasledning utmed Centrumgatan kan behöva flyttas vid justering av Centrumgatans utformning och plantering av nya träd.

Avtalsservitut för elledningar, inkl. starkströmsledningar, kan påverkas, bland annat på nordvästra delen av Värby 44:565. De avtalsrättigheter och nyttjanderätter som berörs av fastighetsbildningen kan förordnas att gälla vid fastighetsreglering.

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

5.2 Miljö

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Strategisk planeringsenhet 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. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap 12–13 §§ miljöbalken.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att genomförande av detaljplan för fastighet Värby 61:402 med flera "Bara centrum, södra delen" i Bara tätort i Svedala kommun inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i MB 6 kap 11–12§§. Motivet till ställningstagandet grundas på att marken sedan tidigare till största delen är ianspråktagen för parkering, fjärrvärmeverk, återvinningsstation med mera. Delar av planområdet har tidigare hyst bensinstation och kioskverksamhet. Marken har sanerats. Mark närmast Torggatan kommer att bli centumparkering för besökare till vårdcentral, folk tandvård, livsmedelsbutik, bibliotek med mera. Mark norr om Centrumgatan som nu hyser parkering och trädplantering kommer att bebyggas med bostäder. Mark söder om Centrumgatan som delvis är hårdgjord och kan betraktas som ruderatmark kommer att bebyggas med bostäder. Området hyser inga omistliga naturvärden. De träd som måste fällas för planens genomförande antas kompenseras genom nyplantering, bland annat utmed Malmövägen, i planområdets södra del. Dagvattenutredningen visar att nödvändig fördröjning och rening kan ordnas inom planområdet.

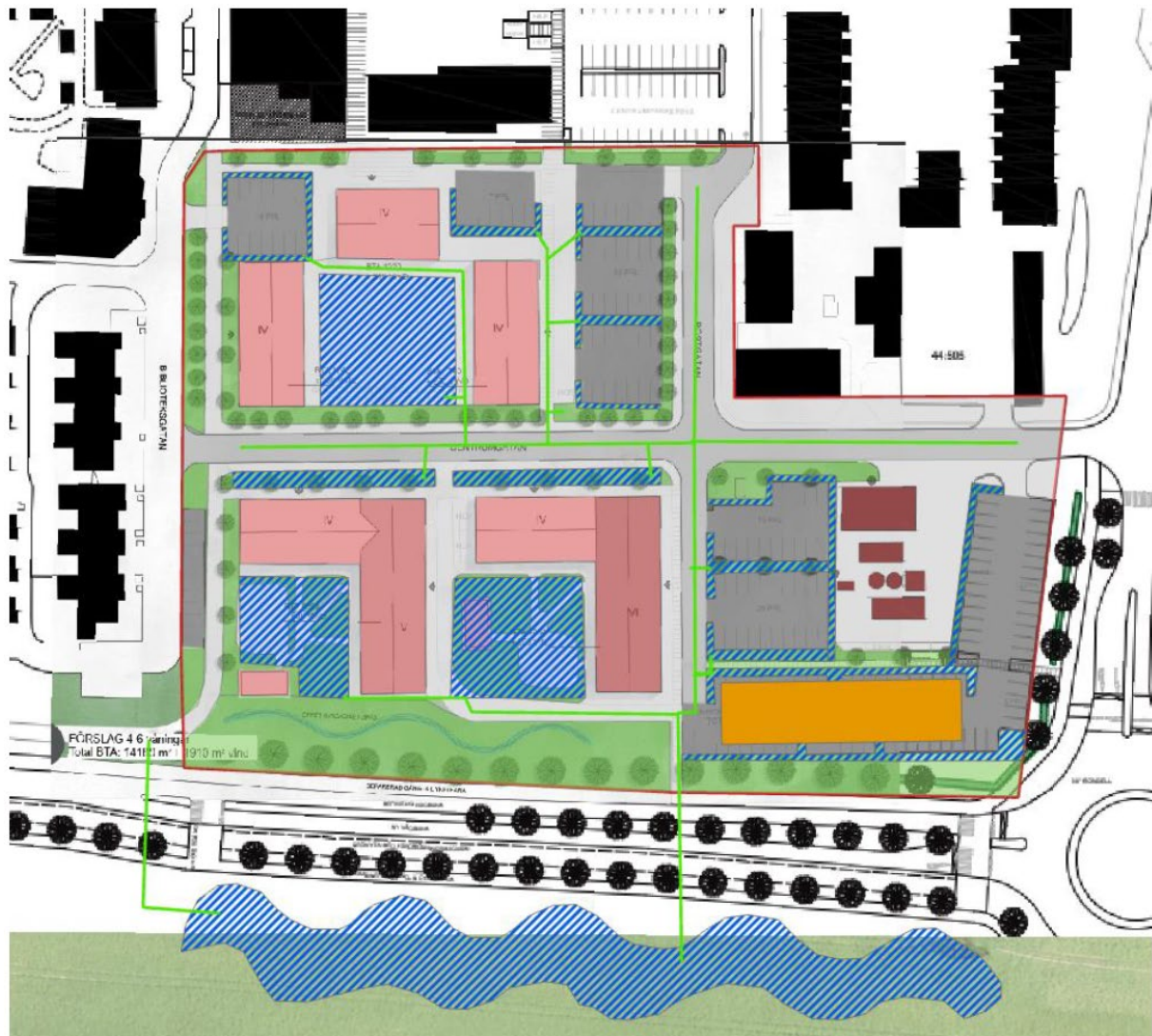
En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för rubricerade detaljplan. Dock bedöms detaljplanen ha ett stort allmänintresse vilket gör att planarbetet bedrivs enligt utökat förfarande.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att planerad exploatering medför en ökad andel hårdgjorda ytor samtidigt som befintliga lågpunkter inom planområdet, som i nuläget bidrar till fördröjning av ytavrinnande vatten, delvis byggs bort. Detta innebär att planområdets naturliga fördröjningsförmåga minskar och att dagvattenhanteringen behöver kompenseras genom särskilda åtgärder för fördröjning, rening och säker skyfallshantering.

För att begränsa belastningen på det kommunala dagvattennätet, som redan har begränsad kapacitet, föreslås att dagvatten i första hand omhändertas genom öppna och ytliga lösningar inom kvartersmark, såsom nedsänkta planteringar/regnbäddar samt gårds- och parkeringsytor som kan tillåtas översvämmas tillfälligt vid större regn. Dagvattnet föreslås vidare ledas via ny dagvattenledning under Malmövägen till en fördröjningsyta söder om vägen innan anslutning sker till befintligt ledningsnät. Om tillräcklig fördröjningsvolym inte kan anordnas ytligt kan lösningen kompletteras med filterbrunnar och underjordiskt magasin. Möjlig fördröjningsyta söder om Malmövägen ligger på mark som för närvarande ägs av Värby Fastighets AB som är ett dotterbolag till PEAB Sverige AB. För att kunna leda dagvatten och skyfallsvatten under Malmövägen måste samråd med Trafikverket genomföras.

Utredningen visar att föreslagna åtgärder ger god fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning sker till det kommunala dagvattennätet och vidare till Spångholmsbäcken. Med föreslagna lösningar bedöms både flöden och föroreningsbelastning minska jämfört med dagens situation, vilket innebär att planförslaget inte bedöms försämra möjligheterna att följa gällande miljö kvalitetsnormer för recipienterna Spångholmsbäcken och Sege å.



Principförslag för dagvattenhantering inom och i anslutning till planområdet, med föreslagna ledningar (gröna), ytor för öppen fördröjning (blåskrafferat) samt möjlig placering av underjordiskt magasin (orange). Ytor som kan tillåtas att översvämmas vid 100-årsregn är, utöver ovan redovisade ytor, även parkeringarna (mörkgrå) i norra kvarteret och parkeringsytan söder om fjärrvärmeverket.

Vid skyfall bedöms den nya ledningen under Malmövägen ha begränsad effekt under det initiala skedet, varför skyfallshanteringen i stället behöver säkerställas genom att ytor inom planområdet avsätts för tillfällig uppdämning och översvämning. Föreslagen höjdsättning och utformning syftar till att ersätta den fördröjningsvolym som idag finns i områdets lågpunkter samt att styra vattnet så att skada på ny eller befintlig bebyggelse undviks. Konsekvensen vid större regn blir därmed att gårds- och parkeringsytor tillfälligt kan översvämmas, medan bebyggelse och viktiga angöringsytor ska höjdsättas så att de inte skadas. Det är också viktigt att säkerställa att bräddning kan ske vidare söderut innan Malmövägen riskerar att översvämmas och att inga nya instängda områden uppkommer.

Dikningsföretag

Planområdet ligger inte inom båtudsområde för något dikningsföretag. Dagvattnet avleds dock till Spångholmsbäcken, som delvis omfattas av markavvattningsföretaget *Spångholmsbäckens dikningsföretag* år 1959. Utredningen bedömer inte att föreslagen dagvattenhantering medför

någon direkt negativ påverkan på dikningsföretaget, under förutsättning att föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder genomförs.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

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

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten i Sege å som är slutlig recipient. Med de fördröjnings- och reningsåtgärder som föreslagits i dagvattenutredningen (Tyréns 2023-09-11) minskar, enligt beräkningar, samtliga undersökta föroreningshalter betydligt jämfört med före exploatering.

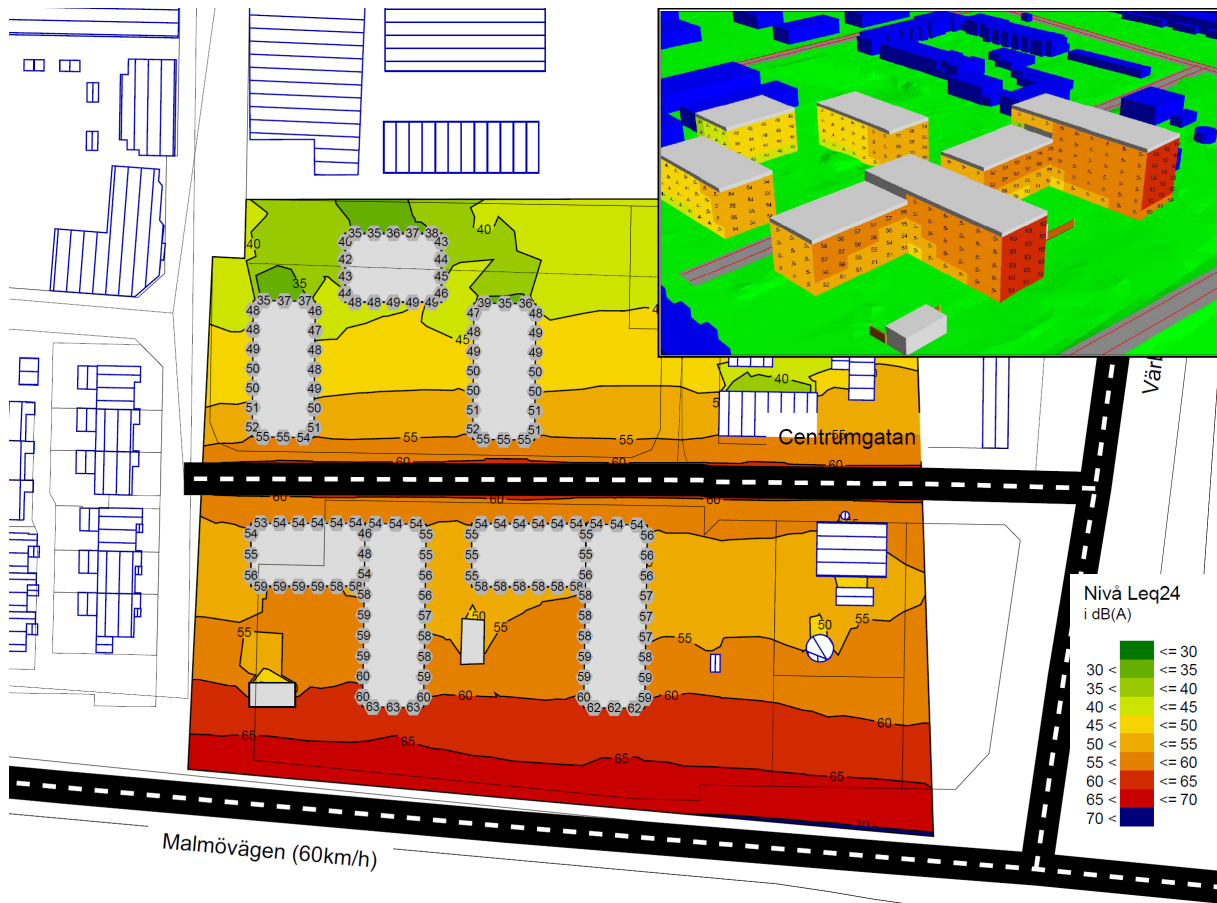
5.4 Hälsa och säkerhet

Vägfrikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet för att bedöma påverkan från främst vägtrafiken på Malmövägen, Centrumgatan och Värbyvägen med utgångspunkt i prognos trafik för år 2040. Utredningen visar att den planerade bebyggelsen främst påverkas av vägtrafiken på Malmövägen, medan bullernivåerna från Centrumgatan är lägre.

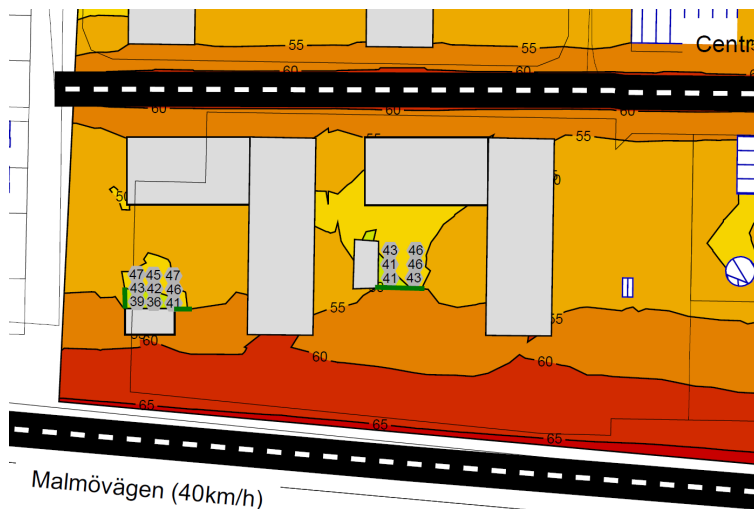
I planeringen bör utgångspunkt tas i att Malmövägen fortsatt har hastighetsbegränsningen 60 km/h, eftersom detta motsvarar dagens förhållanden och därför utgör ett relevant dimensionerande scenario. Trafikbullerutredningen visar samtidigt att en framtida hastighetssänkning till 40 km/h skulle förbättra bullersituationen inom planområdet, med cirka 3–4 dB lägre ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och cirka 1–2 dB lägre maximala ljudnivåer jämfört med 60 km/h.

Med utgångspunkt i scenariot 60 km/h på Malmövägen bedöms planområdet vara utsatt för vägfrikbuller främst längs de fasader som vetter mot Malmövägen. Trafikbullerutredningen visar dock att bullersituationen kan hanteras inom ramen för gällande riktvärden och att det finns förutsättningar att uppföra bostäder inom planområdet. Vid en framtida hastighetssänkning till 40 km/h förbättras bullerförutsättningarna ytterligare.



Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik vid planerad bebyggelse, med utgångspunkt i prognosår 2040 och hastigheten 60 km/h på Malmövägen (Trafikbulerutredning, Efterklang/AFRY, 2023-05-15)

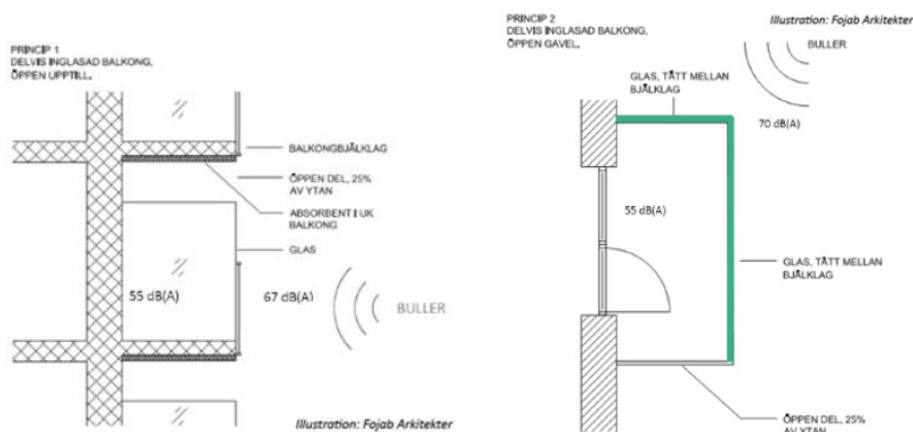
För uteplatser visar utredningen att det finns områden inom planområdet där riktvärdena för uteplats kan innehållas utan ytterligare åtgärder. Gemensamma uteplatser bör därför lokaliseras till dessa delar av området. Om uteplatser anordnas i mer bullerutsatta lägen kan bullerskyddsåtgärder, exempelvis bullerplank, behövas för att riktvärdena ska klaras.



Områden inom planområdet där riktvärden för gemensam uteplats kan innehållas. (Dygnsekvivalenta ljudnivåer, prognosår 2040 och hastigheten 60 km/h på Malmövägen).

För att säkerställa god ljudmiljö inomhus behöver byggnadernas fasader, fönster och övriga byggnadsdelar dimensioneras utifrån de beräknade trafikbullernivåerna i den fortsatta projekteringen. Sammantaget bedöms vägtrafikbullret inte utgöra hinder för planens genomförande. En eventuell framtida hastighetssänkning på Malmövägen till 40 km/h skulle ytterligare förbättra ljudmiljön inom planområdet.

Vid lägenheter som är större än 35 m² och där möjlighet att planlägga hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida behövs åtgärder i fastad för att uppnå gällande riktvärden. Exempel på åtgärder kan vara indragna balkonger, veckad fasad, burspråk, delvis inglasning av balkonger, vändringsfönster vid franska balkonger eller skärm utanför vändringsfönster.



Exempel på bullerdämpande åtgärder vid balkong.

Risker för olyckor (fjärrvärmeverket)

En riskbedömning har tagits fram med avseende på olycksrisker kopplade till det befintliga fjärrvärmeverket inom planområdet. De huvudsakliga riskkällorna bedöms vara brand i pelletsilo samt rökgas- och dammexplosioner i samband med brand, medan utsläpp av naturgas främst bedöms innebära risk för anläggningens egen personal.

Utredningen visar att risken för livshotande personskador till följd av brand eller explosion är mycket liten utanför fjärrvärmeverkets verksamhetsområde. Även om konsekvenserna av en eventuell silokollaps är svårare att bedöma, bedöms sannolikheten för en sådan händelse vara låg och förutsättningarna för avspärrning och utrymning bedöms vara goda innan omgivningen påverkas.

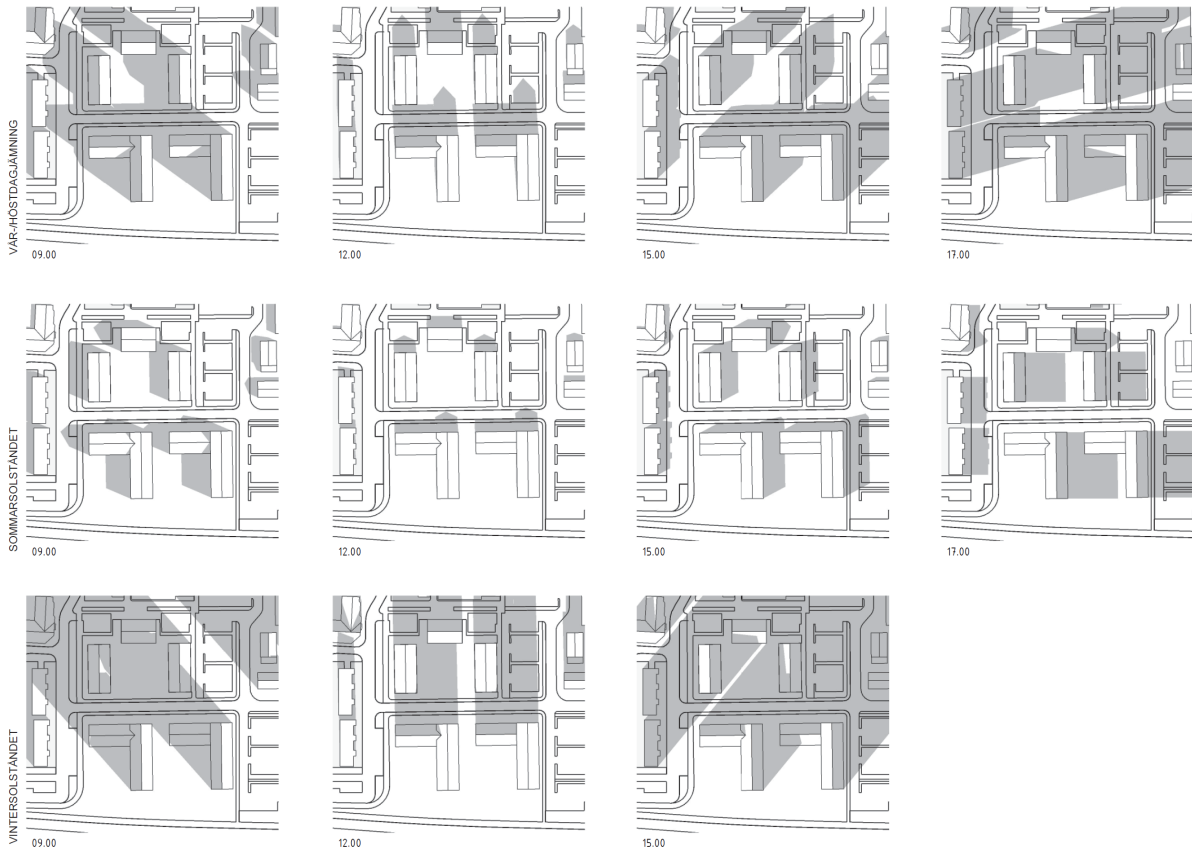
Sammantaget bedöms olycksriskerna från fjärrvärmeverket därför inte utgöra något hinder för planförslaget. Det är i stället andra typer av störningar, såsom buller och lukt, som bedöms vara mer betydelsefulla för behovet av skyddsavstånd till tillkommande bostäder.

Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen visar att planområdet är utsatt för översvämningsrisk vid större regn och skyfall. Befintliga lågpunkter som idag fördröjer vatten byggs delvis bort vid exploatering och behöver därför ersättas genom höjdsättning, ytliga fördröjningsytor och översvämningsbara gårds- och parkeringsytor. Åtgärderna syftar till att vatten tillfälligt ska kunna magasinera inom planområdet utan att orsaka skada på bebyggelse eller omgivning.

Dagsljus och skugga

Studierna visar skuggors utbredning dels vid vår-/höstdagjämning, dels vid sommarsolståndet (21 juni) och dels vid vintersolståndet (21 dec) vid klockslagen 09, 12, 15 respektive 17. Klockan 17 visas inte för vintersolståndet eftersom solen då redan gått ner.



Skuggstudier vid vår- och höstdagjämning, sommarsolståndet och vintersolståndet.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Emissioner (från fjärrvärmeverket)

Utredningen visar att värmeverkets utsläpp av partiklar och kvävedioxid inte bedöms medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids vid planerade bostäder. Miljö kvalitetsmålet för PM_{2,5} riskerar dock att överskridas, främst till följd av höga bakgrundshalter snarare än av värmeverkets eget bidrag. Utredningen visar även att det finns risk för viss luktpåverkan och att en synlig rökgasplym tidvis kan ledas mot bostäderna, eftersom nuvarande skorstenar mynnar lägre än de planerade byggnaderna. För att minska påverkan rekommenderas att skorstenarna höjs till cirka 35 meter och att friskluftsintag placeras vända från värmeverket. Sammantaget bedöms emissionerna inte utgöra hinder för planförslaget, under förutsättning att rekommenderade åtgärder genomförs.

5.5 Naturmiljö

Landskapsbild

Den nya bebyggelsen kommer att utformas med sadeltak och få nockhöjder mellan 18 och 24 meter. Som jämförelse kan nämnas att den högre av de två befintliga skorstenarna vid fjärrvärmeverket är 23 meter. Den högre skorstenen som används vid förbränning av fast bränsle i form av pellets måste höjas till ca 35 meter om full nockhöjd 24 meter utnyttjas på den nya bebyggelsen. Den nya bebyggelsen har efter samrådsförslaget anpassats höjdmässigt till närliggande bebyggelse. Den kommer dock utgöra ett tillskott i Bara centrum som kommer att vara högst i närområdet. Bebyggelsen kommer tydligt att markera Bara centrum. Sammanfattningsvis bedöms de negativa effekterna som små. Ingen påverkan sker på kulturmiljövärdena i området.



Vy norrut från östra sidan av Spångholmsgården. Notera fjärrvärmeverkets 23 meter höga skorsten.

5.6 Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljö

Påverkan på riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § MB bedöms som litet eftersom planområdet ligger inom mark som redan är i anspråktagen, inom samlad bebyggelse.

Riksintresse för naturmiljö

Påverkan på riksintresse för naturmiljö enligt 3 kap 6 § MB bedöms inte påverkas alls, eftersom planområdet ligger inom redan ianspråktagen mark, utan särskilda naturvärden.

Riksintresse för friluftsliv

Påverkan på riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB bedöms inte påverkas direkt, men besöksantalet inom området kan komma att öka med ökande antal boende i Bara som vill använda området för rekreation med mer.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB bedöms inte påverkas direkt, men är viktigt att värna eftersom det är en tillgång för de boende i Bara som vill röra sig i landskapet och ta sig vidare in i riksintresseområdet för friluftsliv kring Torup.

5.7 Hushållningsbestämmelser

Jordbruksmark

Ett utjämningsmagasin för skyfallshantering kan enligt dagvattenutredningen behövas söder om Malmövägen. Detta ligger utanför planområdet på jordbruksmark som tillhör Värby Fastighets AB (dotterbolag till PEAB Sverige AB). Ytan som behövs för magasinet bedöms vara ca 4 000 m². I övrigt kommer ingen jordbruksmark påverkas.

5.8 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

De nya bostäderna inom planområdet förväntas resultera i en befolkningsökning med ca 250 personer. Behovet av olika typer av service i Bara ökar. Tillskottet av boende stärker det lokala näringslivet och skapar förutsättningar för utveckling av centrum. Service i form av livsmedelsbutik, vårdcentral, folktandvård, bibliotek, skolor och förskolor finns i närområdet.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Skolor och förskolor finns i närområdet. Skolvägarna är trygga med separata gångbanor. Detaljplanen ger utökade möjligheter att skapa fler gång- och cykelvägar för att öka tryggheten för oskyddade trafikanter. Utanför planområdet ska en gång- och cykeltunnel byggas under Malmövägen som kommer knytas samman med gång- och cykelvägar inom planområdet för att tryggt och trafiksäkert kunna nå målpunkter som Torups rekreationsområde, PGA Golfbana med mer. Detaljplanen ger förutsättningar att skapa lekmiljöer för barn på bostadsgårdarna. Lekplatser finns i anslutning till Baraskolan norr om Torggatan.

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. Handikapparkering kan anordnas i närhet av bostadsentréer och centrumverksamheter.

Säkerhet och trygghet

Området kan idag uppfattas som ödsligt, mörkt och övergivet vilket kan skapa en känsla av otrygghet. Efter utbyggnad inom planområdet kommer bostadshusen att kunna befolkas med ca 250 personer, vilket är positivt. Bara Centrum kommer att byggas klart och befolkas, vilket ger orten mer stadsmiljö känsla med mer liv och rörelse. Detaljplanen skapar förutsättningar för fler

alternativa stråk och rundor att röra sig utmed. Det skapar ökad trygghet att ha valmöjligheter över var man vill vistas eller röra sig.

5.9 Trafik

Detaljplanen medger en förlängning av Postgatan norrut, mellan nuvarande vändplats och Torggatan. Postgatan kommer från Torggatan fungera som infart till den nya centumparkeringen. Postgatans förlängning gör att trafiken kan sila genom området på ett smidigare sätt och därmed sprida ut trafiken jämnare. Utmed Biblioteksgatan är det möjligt att bygga en gång- och cykelförbindelse som leder till den planerade gång- och cykeltunneln under Malmövägen. För att bryta upp de stora kvarteren ytterligare skapas möjligheten till en gång- och cykelvägen mellan Centrumgatan och Malmövägen. För att säkra god trafiksäkerhet och bra flöden medges ingen utfart till Väsbyvägen mellan Centrumgatan och Malmövägen. För utfarter från planområdet till Malmövägen krävs tillstånd från Trafikverket, vilket bedöms som svårt att få. Det finns ändå i nuläget inga planer på det.

5.10 Annat

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunala

Detaljplaner

För området gäller detaljplan B24 (Detaljplan för Värby 61:15 med fler, Bara centrum i Bara, Svedala kommun, Skåne län).

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2024-05-08. Planförslaget ersätter del av gällande detaljplan. Fjärrvärmearläggningen medges enligt gällande detaljplan fram till år 2013. Fjärrvärmeverket saknar således planstöd i detaljplan B24, men i den nya detaljplanen ska bestämmelser föras in som gör det möjligt att långsiktigt driva verksamheten vidare och utvecklas.

Översiktsplan

Enligt Svedala Översiktsplan 2018 ska området användas för bostäder.

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018, som vann laga kraft 11 mars 2020. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

Enligt Svedalas nya Översiktsplans samrådsförslag, som är under framtagande och som varit tillgängligt för samråd 15 okt 2025 – 31 januari 2026, så föreslås markanvändningen vara "Funktionsblandad bebyggelse, förändring" och "Teknisk infrastruktur, pågående".

Förslaget ställningstagande i samrådsförslaget är: " Bara centrum, Baras centrum med bostäder, småskalig handel, service, mötesplatser och kommunikationsnod. Viktig plats för den sociala samhörigheten med spontana och givna mötesplatser. Området genomgår en förändring till att bli ett tydligt centrum för byn. Utvecklad användning inom funktionsblandad bebyggelse i syfte att ge förutsättningar för fortsatt utveckla centrummiljöerna som stärker hela ortens attraktionskraft och vara

ett nav för omlandet samt omvandla Malmövägen till huvudgata. Utformning och placering av ny bebyggelse ska i gestaltning och placering stärka identiteten. Förädling genom förtätning och omvandling av ianspråktagen mark i syfte att utveckla centrum med fler bostäder, verksamheter, lokaler för kultur- och föreningsliv, offentlig service och mötesplatser samt smidiga byten till/från kollektivtrafiken. Tillgodoser ett bostadsbehov (flerbostadshus), plats för verksamheter och service. Ger god potential att skapa en varierad bostadsbebyggelse i orten, öka tryggheten, skapa liv och rörelse och knyta samman orten till en mer sammanhållen och attraktiv helhet då målpunkter koncentreras till centrum. Inom RI naturvård, RI kulturmiljövården, särskild hänsyn till arkitektur och gestaltning, naturvärden, samhällslokaler, transporter och vatten.

6.2 Regionala

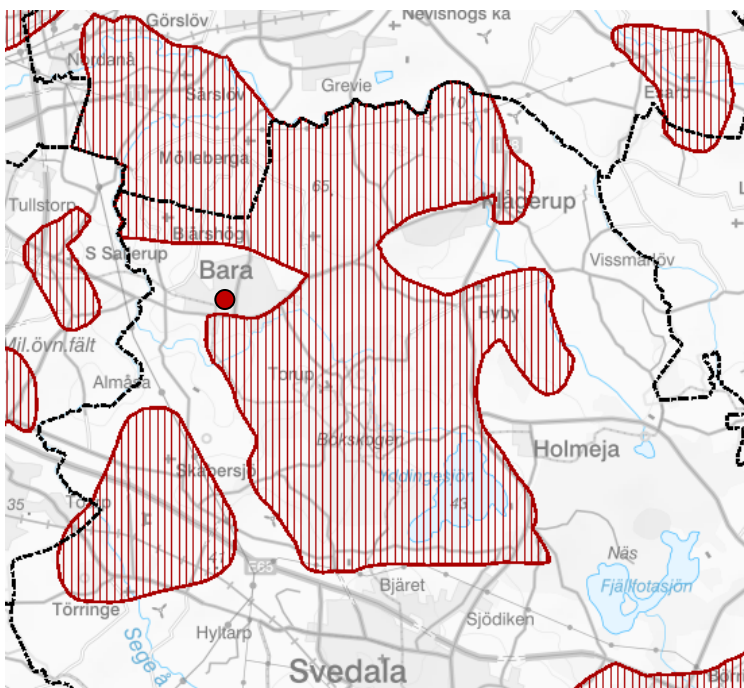
Regionplan för Skåne

Detailplanen för Bara centrum bedöms bidra till Region Skånes mål om ett flerkärntigt och hållbart Skåne genom att stärka befintlig tätortsstruktur, möjliggöra bostadsutveckling i ett centralt och serviceföretsett läge samt främja en mer effektiv markanvändning. Planen bidrar även till målen om attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer samt hållbart resande genom att utveckla bebyggelse i anslutning till befintlig service, kollektivtrafik, gång- och cykelstråk. Vidare kan planen stödja regionplanens inriktning om god miljö och hållbar resursanvändning genom att frågor om dagvatten, klimatanpassning, grönstruktur och teknisk försörjning hanteras inom den fortsatta planeringen.

6.3 Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

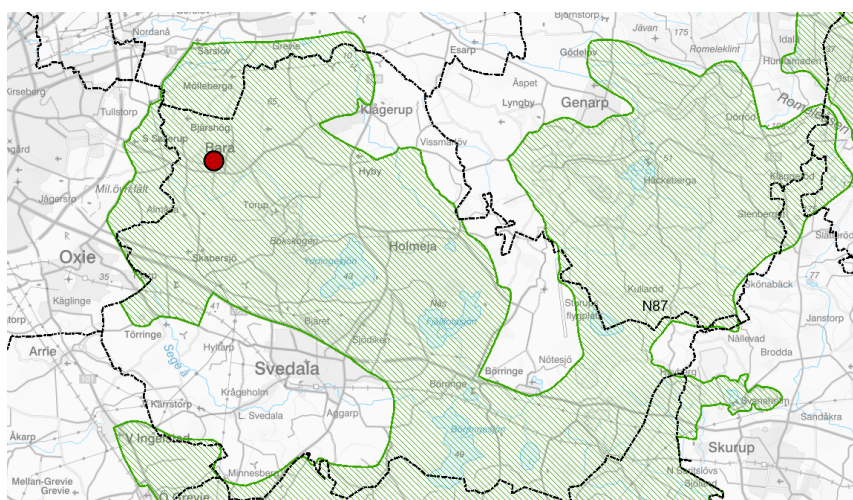
Planområdet tangerar riksintresse för Kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 §, Görslöv-Torup med mera. Det är ett område med kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet i övergångsbygden mellan slätten och Romeleåsen kring Sege å, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet som präglats av storgodsens förvaltning.



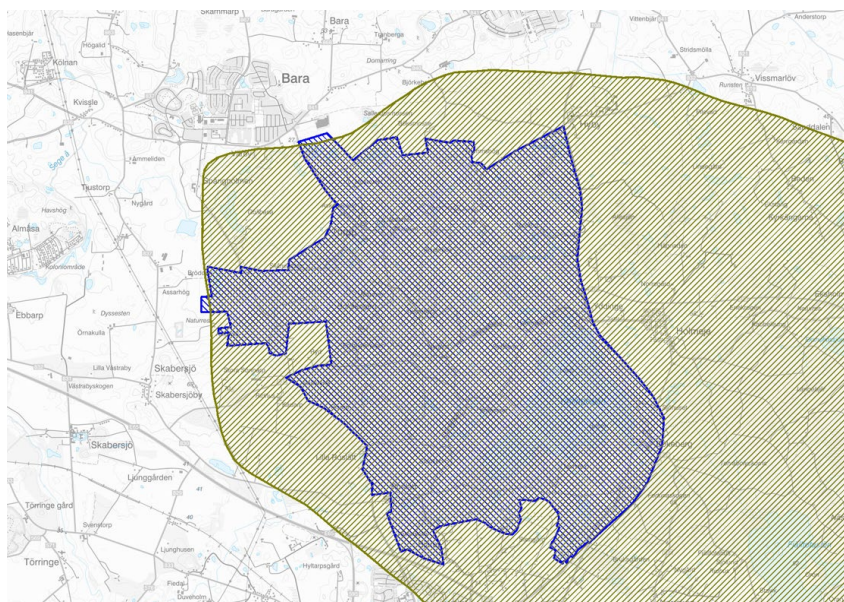
 Riksintresse Kulturmiljövården, Görslöv-Torup med mer. Planområdets läge markerat.

Riksintresse för naturvården och friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet Backlandskapet söder om Romeleåsen enligt 3 kap 6§ miljöbalken. 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. Torup berörs både av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (FM 15 Torup) och av det större geografiska riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. miljöbalken, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne. Riksintressena kompletterar varandra genom att 4 kap.-området uttrycker ett övergripande landskaps- och friluftslivsperspektiv, medan FM 15 Torup mer specifikt avser de särskilda friluftsvärden som finns i Torupområdet.



■ Riksintresse Naturvården, Backlandskapet söder om Romeleåsen. Planområdets läge markerat.



Riksintressen för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Riksintresse för flygplats, flygväg och hinderfrihetsområde för flyg

Området berörs av riksintresset Malmö Airport enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Höga objekt inom influensområdet för flyghinder behöver prövas med hänsyn till luffarten. Objekt över 20 meter

utanför sammanhållen bebyggelse eller över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska anmälas enligt gällande regler, och samråd bör ske med Malmö Airport/Swedavia, LFV och andra berörda myndigheter.

6.4 Hushållningsbestämmelser

Jordbruksmark

Enligt dagvattenutredningen kan ca 4 000 m² jordbruksmark söder om Malmövägen komma att behöva tas i anspråk för att hantera skyfall. I framtiden kan vid utveckling söder om Malmövägen, dagvatten och skyfallsvatten ledas vidare till nyskapade dammar inom området Bara Söder och den föreslagna ytan utgå som skyfallshanteringsyta. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM₁₀, PM_{2,5}), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Bygg och miljöberäkningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Vatten

I Svedala kommun är Sege ån 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 PBDE10 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.

6.6 Miljö

Biotopskydd

Området omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 10 § MB. Inom planområdet finns en trädrad med minst 20 vuxna lindar. Under förutsättning att trädraden utgör en planterad allé enligt definitionen i förordningen om områdesskydd kan den omfattas av generellt biotopskydd. Åtgärder som kan skada allén, såsom fällning, kraftig beskärning eller markingrepp i anslutning till träden, får då inte vidtas utan dispens från Länsstyrelsen.

6.7 Hälsa och säkerhet

(Omgivningsbuller, risk för olyckor, översvämning, erosion, skred, ras)

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

Buller från väg- och spårtrafik

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

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 kontorsverksamhet och annan verksamhet där det i arbetsförhållandena ställs krav på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat finns enligt SS 252 68:2007 olika riktvärden beroende på vilken användning rummen ska ha. Se tabell nedan.

Kontor	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Utrymme för presentationer ex större konferensrum >20 personer	30	45 ¹
Utrymmer för enskilt arbete, samtal eller vila, t.ex. cellkontor, mötesrum, vilorum, reception	35	50 ¹
Kontorslandskap, storumskontor	35	55 ¹

Övriga utrymmen där människor vistas tillfälligt t.ex. restaurang, matsal, pausrum, lobby, lounge, restaurangkök	40	-
Utrymmen där människor vistas tillfälligt, t.ex. korridor, foajé, kapprum, wc	45	-
Gästrum	30	45 ¹
Hygienrum inom Gästrum	40	-

¹ Maximal bullernivå för överskridas 5 gånger per årsmedeltimme

Utifrån prognostiserad trafikutveckling till prognosår 2040 har bullerförhållandena beräknats.

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpas sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpande sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall varsamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Risk för översvämning

Kommunens framtagna Skyfallskartering för tätorterna i Dagvattenstrategi för Svedala kommun, antagen av KF 2018-04-25 visar att det inom planområdet i dagsläget finns tre större lågpunkter som bidrar med fördröjning av ytligt avrinnande vatten från stora delar av Bara centrum vid skyfall. I samband med planerad bebyggelse behöver marken höjas för att möta befintlig mark i norra delen och för att säkerställa att planerad bebyggelse inte skadas av stående vatten. Detta innebär att befintliga lågpunkter byggs bort och behöver ersättas med motsvarande volymer. I dagvattenutredningen presenteras förslag på hur motsvarande volymer kan tillskapas genom att nyttja de ytliga fördröjningsmagasin som föreslås för hantering av 20-årsregnet samt vid skyfall även tillåta stående vatten på upp till 20 cm på föreslagna parkeringsplatser.

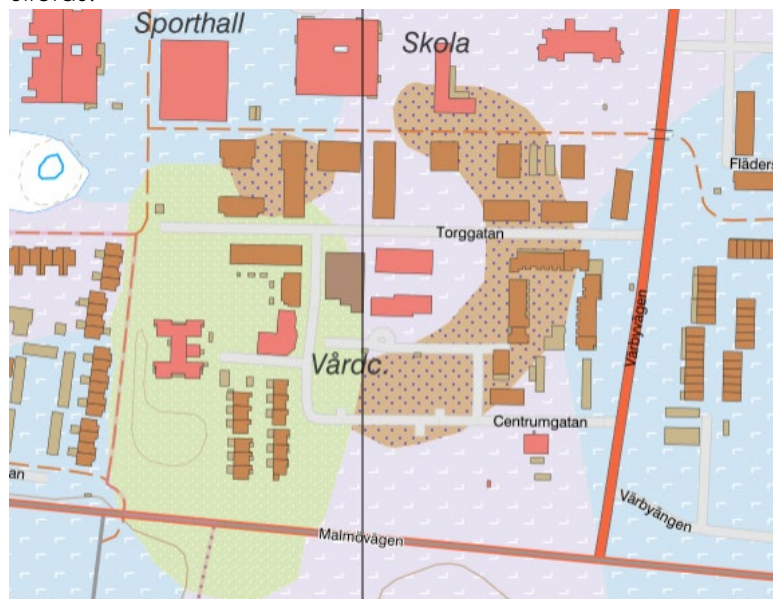


6.8 Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är relativt flack med höjdvariationer mellan ca +28 m öster om fjärrvärmeanläggningen till strax under +26 m på parkeringsytan söder om Centrumgatan.

Enligt en översiktlig geoteknisk utredning (WSP 2007-02-26) utgörs planområdet i huvudsak av fyllning som underlagras av sandig siltig lera och därunder i området norr om Centrumgatan främst lermorän och i området söder om Centrumgatan främst siltig morän. Mäktigheten på fyllningen är 1-2 meter och utgörs av lermorän, sand, asfalt, bärlagergrus och matjord. Leran som finns under fyllningen har mäktigheter mellan 0-1 meter och har i vissa borrhål ett innehåll av matjord. I några av borrhålen överlagras leran av ett siltskikt. Leran varierar från mycket lös i norr till medelfast i söder. Lermoränen i norra delen av området varierar mellan medelfast till mycket fast och har vattenkvoter mellan 12 och 19 %. Den siltiga moränen i södra delen av området varierar mellan mycket låg relativ fasthet till medelhög relativ fasthet och har vattenkvoter mellan 11 och 17 %. Den siltiga moränen har ett ökat innehåll och grus av sten mot djupet inom hela området. Borringarna avslutades både i den leriga och den siltiga moränen på ca 8 meters djup utan att borrhållstopp erhöles i de norra delarna. Borrhållstopp erhöles mot stenar i tre borrhål i de södra delarna. Strax öster om området förekommer enligt geologiska kartan områden med organisk jord (kärr).

Ingen grundvattenyta kunde påvisas vid skruvprovtagningar. Grundvattenytan har dock uppmätts i två installerade grundvattenrör vid ett mätillfälle. Grundvattenrören var installerade med spetsen i lermoränen och visade på en grundvattenyta mellan +23,3 och +21,9 vilket motsvarar 3,6 meter respektive 4,7 meter under befintlig markyta. Förekommande sandskikt och siltskikt kan vara vattenförande vid höga grundvattenflöden. Kompletterande mätningar av grundvattenytan bör utföras.



Jordarter (SGU:s kartvisare)

Byggnader och anläggningars geokonstruktioner skall utföras i GK2 och säkerhetsklass 2. Samtliga flerplansbyggnader föreslås grundläggas med pålar eller plintar. Byggnader i ett plan kan grundläggas genom platta på mark eller grundsulor under förutsättning att all okontrollerad fyllning samt den under fyllningen förekommande lösa leran schaktas bort. Byggnaderna ska grundläggas frostfritt. Eventuella källare som grundläggs under högsta grundvattennivå bör utföras som vattentäta konstruktioner alternativt dräneras. En detaljerad utredning avseende byggnaders grundläggning och eventuella kompensationsgrundläggning kommer att krävas när byggnadernas utformning och laster har klarlagts.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområdet.

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Markmiljö

Markmiljöprover har tagits i samband med geoteknisk undersökning genom skruvborring. Provtagning har skett ner till ca 1,5 meters djup norr om Centrumgatan och i djupare sektioner söder om Centrumgatan. Proverna har analyserats av ackrediterat laboratorium.

Norr om Centrumgatan finns föroreningar i den ytliga fyllnadsjorden (0 – 0,5 meters djup). Denna jord har tillförts området under relativt lång tid och fyllnadsjordens ursprung är okänt. Det är generellt låga halter under 0,5 meters djup, men i den sydöstra delen förekommer förorening över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Lokalt förekommer även nivåer som klassas som farligt avfall (FA), kopplat till tjärförorening (alifater, aromater och PAH). Tjärasfalt har påträffats på ca 1 meters djup i en punkt. I sydvästra delen finns mindre avvikelse av alifater i ytlagret, troligen kopplat till organiskt material.

Söder om Centrumgatan förekommer förorening över KM, troligen från äldre oljeförorening. Förhöjda kadmiumhalter över MMR förekommer, men bedöms utgöra naturliga bakgrundshalter i leran.

I naturlig jord av lera påvisades arsenik över riktvärdet för KM i två analyserade prov. Halter av arsenik över riktvärdet i naturlig mark bedöms ej vara en förorening utan det utgörs av naturligt förhöjda halter i marken. Övriga jordprover av naturlig mark uppfyllde riktvärdet för KM

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 lagningsnivåer 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.

Mark som tidigare hyst en Pump drivmedelsstation, öster om fjärrvärmeverket, i korsningen Väsbyvägen/Malmövägen, har enligt Svedala kommuns Bygg- och miljöenhet sanerats till KM (känslig markanvändning). Schakt- och saneringskontroll vid avetablering av Pump bensinstation på Centrumgatan i Bara, Svedala kommun, D-Miljö AB, 2009-12-21. Dnr 2006-702. Provtagning Värby 44:506 rapport 0621/10, MST Syd AB, 2010-06-21. Dnr 2010-91.

6.9 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 Böringesjöns utlopp.

6.10 Kulturmiljö

Historik

Den ursprungliga kyrkbyn Bara förändrades kraftigt efter skiftesreformer i 1800-talets början. Kvar blev två av totalt sexton gårdar. Bara kyrka från 1200-talet tillsammans med den gamla prästgården. Nuvarande tätorten Bara började byggas 1964 i anslutning till de hus och gårdar som tidigare utgjorde byn Värby, sydväst om Bara kyrka. Samhället expanderade kraftigt under 1970-talet, främst med villor och radhus. År 2010 invigdes multisporthallen Kuben. Bara centrum har sedan utvecklats med utökade servicefunktioner, nya flerbostadshus, ett nytt torg med mer utmed Torggatan. Senast under 2021 invigdes den nya vårdcentralen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av "Kulturmiljöprogram för Bara Tätort" (Kulturmiljösektionen, Malmö Muséer 2017) Kulturmiljöprogrammet ska ses som en kulturmiljöutredning. Det är inte antaget av kommunen. Det område som berörs av denna detaljplan beskrivs på följande vis:

"Då Bara villasamhälle aldrig varit förvaltningscentrum i kommunen, vare sig i Svedala kommun eller Bara kommun, är mängden offentlig bebyggelse begränsad till vård och omsorg, skolor, förskolor och fritidsrelaterade byggnader. Dessa är snarast att betrakta som rena servicefunktioner för lokalsamhället."

Fornlämningar

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

6.11 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Området är obebyggt med undantag för fjärrvärmeanläggningen i den sydöstra delen av planområdet. Tidigare har det funnits en bensinstation och ett gatukök i det sydöstra hörnet av planområdet. Bensinstationen och gatuköket har rivits och marken vid bensinstationen har sanerats. En befintlig transformatorstation står inom fastigheten Värby 61:402. Ett konstverk/fontän som tillhör kommunen står mellan befintlig centumparkering och folktandvården.

Grönstruktur

Befintlig centumparkering är omgiven av häckar och träd. Mellan centumparkeringen och centrumbyggnaderna med ICA och folktandvården står ca 50 oxlar symmetriskt planterade.

Centrumgatan, Biblioteksgatan och Postgatan kantas delvis av träd, många i dåligt skick. Utmed Malmövägen och Väsbyvägen står stora lindar tillsammans med bokhäckar som tillsammans med karaktärsskapande för Bara centrum. Dessa är skyddade enligt generell biotopskydd. Park eller lekplats saknas inom planområdet.

6.12 Sociala

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i ett centralt läge i Bara och utgör en del av ortens centrumområde, med närhet till handel, vård, kollektivtrafik och andra vardagsfunktioner. Området har därmed betydelse som målpunkt för både boende i närområdet och andra som rör sig i Bara centrum.

Den centrala lokaliseringen innebär god tillgång till service och goda förutsättningar för vardagsliv utan bil. Närheten till befintliga centrumfunktioner, hållplatser och gångstråk ger god tillgänglighet för olika grupper, däribland barn, äldre och personer utan tillgång till bil.

Planområdet och dess omgivning präglas idag i stor utsträckning av trafik- och parkeringsytor samt av genomgående rörelser till och från centrumfunktionerna. Området fungerar därför främst som målpunkt och genomgångsmiljö, medan vistelsevärdena i delar av området är begränsade i nuläget.

Områdets läge i anslutning till Bara centrum innebär samtidigt att det finns goda förutsättningar att utveckla platsen som en mer sammanhållen och levande del av tätorten, där bostäder, service, gång- och cykelrörelser samt offentliga miljöer kan samspela

6.13 Teknik

Fjärrvärmeverket har goda förutsättningar att försörja tillkommande bebyggelse med fjärrvärme. Gas finns också tillgängligt som energikälla i befintligt nät. Elnätet är väl utbyggt och även tele- och fibernät.

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

6.14 Service

Utanför planområdet, utmed Torggatan erbjuder Bara centrum service som livsmedelsbutik med postservice, vårdcentral, folktandvård, bibliotek, grundskola, förskola. Inom planområdet ligger befintlig centumparkering.

6.15 Trafik

Biltrafik

Enligt trafikmätning (2017) uppgår trafiken på Centrumgatan till ca 1 000 fordon per ÅDT (årsmedeldygn), varav 4 % tung trafik, hastighet 30 km/h. På Malmövägen (2014) uppgår trafiken till ca 6 700 fordon per ÅDT, varav 5 % tung trafik, 60 km/h. På Värbyvägen (2018) uppgår trafiken till ca 4 000 fordon per ÅDT, varav 3 % tung trafik, 40 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns på kvartersmark mellan Torggatan och Postgatans vändplats. Utmed Värbyvägen finns också gång- och cykelväg. I övrigt finns gångbanor utmed gatorna i planområdet.

Kollektivtrafik

Buslinje 148 (Malmö Södervärn - Torup) och buslinje 150 (Vellinge – Malmö – Bara – Klågerup) angör hållplats Spångholmen strax sydväst om planområdet. Många av turerna med buss 150 kör även en slinga genom Bara och angör då hållplats Bara centrum, strax öster om planområdet. Buslinje 148 riktar sig främst till personer som vill ta sig till och från rekreationsområdet Torup, medan buslinje

Hållplats Spångholmen har normalt 47 avgångar mot Vellinge och 47 mot Klågerup på linje 150 på vardagar. 61 av dessa totalt 94 vardagsturer går via "Slingan" och angör då även hållplats Bara centrum. Vardagar avgår buss 150 från Spångholmen mot Vellinge från ca kl 05 till 23 och mot Klågerup ca 06.30 till 00.30. Sommartidtabell kan begränsa antalet turer något då skolorna är stängda.

Parkering

Befintlig centumparkering, söder om ICA och folktandvården, omfattar 64 parkeringsplatser omgivna av häckar och träd med en mindre grönyta mellan de två delarna.

6.16 Annat

Ekologisk kompensation

Området berörs inte av värdekärnor för ekosystemtjänster, som avser värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör följande kompensationsåtgärder utföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget. Kompensation föreslås för:

- Förlust av uppvuxna träd (främst de ca 50 oxlarna)
- Förlust av andra träd som måste tas bort i samband med exploateringen.

Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatör. Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte föränleds av lagkrav regleras frivilligt i exploateringsavtalet.

Följande kompensationsåtgärder föreslås i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- 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

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen

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

Dagvattenutredning

Tyréns 2023-09-11

Vägbullerutredning

Efterklang/AFRY 2023-05-15

Översiktlig geoteknisk utredning

WSP 2007-02-26

Geoteknisk undersökning

PEAB 2023-12-04

Parkeringsutredning

Sweco 2021-03-26

Riskbedömning fjärrvärmeverk

WSP 2021-10-15

Illustrationer och skuggstudier

Karin Petterssons Arkitektbyrå AB 2026-04-17

Kompensationsåtgärder

Strategisk planering 2022-02-01

Utredning rökgaser fjärrvärmeverk

Sweco 2023-04-04

Markmiljöprover

PEAB 2023-12-20

Radonanalys

GJAB 2024-01-16

7.2 Kommunala planeringsunderlag

Undersökning enligt 6 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Särskilt beslut om miljöpåverkan

Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018

2.0 Handbok för kompensationsåtgärder 2019

Parkeringspolicy för Svedala kommun 2022 (ej antagen)

Hållbarhetsstrategi i Svedala 2021

Grönplan 2022

Grönstrategi 2022

Översiktsplan Svedala 2018

Bostadsförsörjningsstrategi 2023