



SVEDALA KOMMUN

2026-03-16

Dnr: KS/2021-000157

Detaljplan för Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNING

Enligt kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskotts beslut 27 november 2025 har rubricerad detaljplan, upprättad 20 november 2025, hållits utställd för sakägares och övriga berördas granskning under tiden 8 december 2025–4 januari 2026, samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera. Sakägare har meddelats om samrådet genom personlig underrättelse samt annons i Sydsvenskan 5 december 2025.

SAMRÅD

Enligt kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskotts beslut 13 februari 2025 har rubricerad detaljplan, upprättad 6 februari 2025, varit föremål för samråd under tiden 21 februari 2025–14 mars 2025.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i Sydsvenskan 21 februari 2025 och Skånska Dagbladet 22 februari 2025.

Samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 4 mars 2025. Vid mötet närvarade en medborgare samt representanter för Strategisk planeringsenhet och plan- och exploateringsutskottet.

Under mötet diskuterades:

- Antalet bostäder och parkeringar som tillkommer och/eller påverkas inom och intill planområdet
- Gång- och cykelförbindelser
- Placering av infarter till Jasminen
- Byggfasen kommer vara den perioden som kommer påverka boende i närområdet. Vid bygglov ska byggnationen påbörjas inom två år och slutföras inom fem år. Detaljplanen Jasminen preliminärt planeras antas runt årsskiftet 2025–2026.

GRANSKNINGSYTTRANDEN

Under granskningstiden har det kommit in 13 yttranden, varav inget från berörda sakägare. Länsstyrelsens yttrande redovisas i dess helhet. Övriga yttranden redovisas sammanfattade. Yttrandena i original finns hos Strategisk planeringsenhet. Följande yttranden har inkommit med synpunkter:

- Lantmäteriet
- Trafikverket
- VA Syd
- Sydskaånes avfallsaktiebolag, Sysav
- Bygg- och miljönämnden
- Tekniska nämnden

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Region Skåne
- E.On Energidistribution AB
- Nordion Energi AB (Weum Gas AB)
- PostNord Sverige AB
- Tele2 Sverige
- Utbildningsnämnden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen hade inga formella synpunkter i samrådsskedet. Granskningsyttrandet redovisas i sin helhet nedan:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 6178-2025, daterat 2025-03-10.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning av befintligt bostadsområde med ytterligare flerbostadshus och därigenom skapa mer stadsmässighet vid Svedalas norra entré.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan 2018. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekade som område inom vilket förtätning är möjlig. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i ett yttrande daterat 15 december 2025:

- att grundkartan som ligger till grund för plankartan saknar koordinatkryss och koordinatangivelser i plan. För att kunna georeferera plankartan krävs minst två koordinatkryss för respektive axel och Lantmäteriet rekommenderar att dessa syns i plankartan.
- att fastighetsbeteckningar saknas i grundkartan.
- att u-område med fördel kan läggas ut i grundkartan för att skydda ledningar i befintligt läge.

Kommentar

Koordinatkryssen är justerade till att vara två per axel och kompletterade med angivna koordinater. Fastighetsbeteckningarna finns nu med i grundkartan. De befintliga ledningarna i sydost är upplåtna med avtalssevitut, men ligger i ett läge där de konkurrerar med biotopskyddade träd. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att i detaljplanen lägga ut markreservat för underjordiska ledningar i ett läge där bestämmelsen konkurrerar med miljöbalkens skydd för träden.

Trafikverket

Trafikverket framför i ett yttrande daterat 19 december 2025 att trafikplats E65 Svedala och cirkulationsplatsen som förenar Hyltarpsvägen, väg 108 och Norra Ellenborgsgatan nämns i "ÅVS Väg 108, Trelleborg–Staffanstorps" som en plats där det vid rusningstrafik kan uppstå köer. Trimningsåtgärder i cirkulationsplatsen finns även nämnd bland de åtgärdsförslag som ÅVS:en rekommenderar att ta vidare. Verket påminner om att detta fortsatt bör tas i beaktning vid kommande utveckling av området.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten. Detaljplanen ger enligt trafikutredningen en ökning om cirka 50 fordonsrörelser ÅDT över Hyltarpsvägen mot E65 och väg 108. Det motsvarar en ökning om cirka 0,5 procent, vilket inte bör ge mer än marginell påverkan på trafiksituationen som den ser ut idag. I den avsiktsförklaring som kommunen tecknat med Trafikverket och Region Skåne ingår bland annat trimningsåtgärder för cirkulationsplatsen Hyltarpsvägen–Väg 108–E65 i det namngivna objektet "Väg 108 genom Svedala". Planen påverkar inte möjligheten att genomföra dessa åtgärder.

Region Skåne

Region Skåne meddelar 8 januari 2026 att de avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

VA Syd

VA Syd framför i ett yttrande daterat 11 december:

- att förutsättningarna för att området ska kunna exploateras utan att dagvatten- eller skyfallssituationen försämras är att dagvattenhanteringen på kvartersmark genomförs i enlighet med VA-utredningen. Det är därför av största vikt att kommunen lyfter åtgärderna till exploateringsavtalet. Dessutom behöver utredningen fördjupas ytterligare.

- att det när vallen söder om Hyltarp svägen tas bort finns risk att stora mängder skyfallsvatten från Hyltarp svägen rinner in på kvartersmarken. Det är viktigt att vägdiket dimensioneras för att det ska skydda planområdet. Höjdsättning inom planområdet bör dessutom utföras på så sätt att vatten rinner ut på Hyltarp svägen vid kraftiga regn.
- att höjdsättning som tillåter att planområdet kan bli säkert ur dag- och skyfallsperspektiv borde tas fram under detaljplanarbetet, regleras i planbestämmelser och lyftas upp i exploateringsavtalet.
- att på sidan 7 i planbeskrivningen, under rubriken "Vatten och spillvatten" bör följande läggas till: "Rätt att behålla och underhålla de allmänna spillvattenledningar som går genom fastighetens sydöstra gräns är säkerställd med servitut".
- att på sidan 9 och 40 i planbeskrivningen, under rubrikerna "Dagvatten" respektive "Miljö", är texten inte tydlig nog och behöver åtgärdas. Förslagsvis med följande:
 - o "VA SYD ansvarar för det allmänna VA ledningsnätet i Svedala kommun. Fastigheterna inom planområdet har upprättade förbindelsepunkter för dagvatten i Norra Tvärgatan. Dagvatten från de nya husen skall delvis hanteras genom anslutning till fastigheternas interna dagvattennät genom att flödet först genomgår rening och fördröjning förenligt med förslag i dagvattenutredning. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att se till att det interna ledningsnätet har rätt kapacitet."
- att i andra stycket på sidan 9 i planbeskrivningen anges att det enligt VA-huvudmannen inte finns planer att förstärka befintliga dagvattenserviser. Detta är felaktigt och bör tas bort. Det är fastighetsägarens ansvar att initiera förstärkning av befintliga serviser.
- att på sidan 40 i planbeskrivningen under "Dagvattenhantering" anges att dagvattenflödet efter exploatering ökar med cirka 116 liter per sekund. Det finns inte kapacitet i befintligt dagvattennät för att ta emot det ökade flödet. Därför vill VA Syd understryka vikten av att dagvattenutredningens fördröjningsåtgärder inom kvartersmark faktiskt genomförs.

Kommentar

Kommunen reglerar genomförandet av detaljplanen på kvartersmark i exploateringsavtal. I regleringen ingår att dagvattenåtgärder ska genomföras huvudsakligen enligt utredningen. Hanteringen av dagvatten sker enligt utredningens förslag med rening och fördröjning via infiltration i grönytor (takytor och uteplatser) samt via regnbäddar eller makadamdiken (parkeringsytor) inom kvartersmark. Föreslagna dagvattenlösningar ger en fördröjningsvolym nära det beräknade behovet. Delar av takavrinningen föreslås även hanteras genom infiltration i grönytor. Med dessa åtgärder redovisar utredningen att dagvattenflödena inte ökar vid ett klimatanpassat 20-årsregn jämfört med nuläget utan åtgärder.

Dagvattenutredningen visar att skyfallssituationen bör befintliga byggnader förbättras när vallen mot Hyltarp svägen tas bort och det instängda området i öster öppnas upp. De nya byggnaderna ska ha vattentät konstruktion upp till +48,5 meter över nollplanet och utredningen bedömer att det ger tillräckligt skydd upp till ett 100-årsregn. Kommunen bedömer därmed att skydd mot skyfall är tillfredsställande hanterat i detaljplanen och att ytterligare utredningsarbete inte är nödvändigt.

I övrigt förtydligar kommunen planbeskrivningen i huvudsak i enlighet med VA-huvudmannens synpunkter.

Företag och bolag

E.On Energidistribution AB

E.On Energidistribution framför 15 december 2025 att de inte har några synpunkter i ärendet.

Nordion Energi AB

Nordion Energi framför i ett yttrande daterat 9 december 2025 att de inte har någon erinran på detaljplanen eftersom deras synpunkter från samrådsskedet tillgodosetts.

Postnord Sverige AB

Postnord Sverige framför i ett yttrande daterat 5 december 2025 att exploatören ska kontakta dem i god tid för att få sin lösning för postmottagning godkänd.

Kommentar

Kommunen framför informationen till exploatören.

Sydskönes avfallsaktiebolag, Sysav

Sydskönes avfallsaktiebolag, Sysav, framför i ett yttrande, daterat 16 december 2025, att fri höjd och bredd inom gaturummet ska utformas enligt de kommunala renhållningsföreskrifterna. I övrigt har Sysav inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten och framför den till exploatören inför detaljprojektering.

Tele2 Sverige

Tele2 Sverige framför i ett yttrande daterat 5 december 2025 att de inte har något att erinra.

Kommunala nämnder och styrelser

Bygg- och miljönämnden

Svedala kommuns bygg- och miljönämnd framför genom delegation i ett yttrande, daterat 7 januari 2026:

- att planbestämmelsen f_1 skulle kunna vara tydligare gällande vad begreppet "inslag av" innebär i mätbara termer.
- att om den tillåtna höjden på befintliga byggnader, som regleras i planbestämmelsen h_2 , innebär att de byggs på med en våning till kan hiss komma att krävas. Det är positivt eftersom alla boende kan få nytta av den, men sannolikt är det svårt att få plats med hissen.

Kommentar

Strategisk planeringsenhet har förtydligat motivet till planbestämmelsen f_1 gällande begreppet "inslag av" samt utvecklat möjligheten i planbestämmelsen $ö_1$ för entréer och hisschakt att kraga utanför byggrätten.

Teknisk nämnd

Svedala kommuns tekniska nämnd framför genom delegation i ett yttrande, daterat 16 december 2025, följande:

- att gällande avfall har synpunkter lämnats genom Sysav.
- att gatu- och parkenheten inte har några synpunkter.
- att projektenheten med hänvisning till de gynnsamma geotekniska förutsättningarna och behovet av schaktning anser att de nya byggnaderna bör uppföras med källare. Den konstruktionsteknik som används för källare idag med vattentät betong innebär att detta inte kommer att påverka grundvattentäkten. Om källarna dessutom används för garage skulle det minska behovet av markparkering vilket skulle vara gynnsamt för områdets trivsel.
- att ledningsenheten inte har några synpunkter.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör källare, dock inte med en djupare grundläggningsnivå än +46,5 meter över nollplanet vilket motsvarar nivån för befintliga byggnader. För att möjliggöra konstruktion djupare än så krävs antingen att föreskrifter för ett vattenskyddsområde för reservvattentäkten tas fram som möjliggör detta, eller en hydrologisk utredning tas fram för planområdet, vilket exploatören inte är intresserad att bekosta.

Utbildningsnämnden

Svedala kommuns utbildningsnämnd framför genom delegation i ett yttrande, daterat 10 december 2025, att de inte har något att yttra om detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Kvarstående erinringar

Erinringar kvarstår från samråd eller programsamråd:
Privatperson 1.

Sakägare med flera med besvärsmätt, som ej blivit tillgodosedda

Privatperson 1 motsatte sig i samrådet planförslaget.

Revidering

Kommunen har efter granskningen reviderat och kompletterat detaljplanen på följande vis:

- Plankartan har kompletterats med koordinatkruss och grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" på de ytor som behöver vara fria från byggnad med hänsyn till risk för översvämning.
- Plankartan har rensats från överflödiga bestämmelser.
- Plankartan har kompletterats med tydligare utformningsbestämmelser för ökad samstämmighet med kvalitetsprogrammet.
- Plankartan har reviderats för att stämma överens med ändringarna i plan- och bygglagen per 1 december 2025.
- Kommunen har förtydligat planbeskrivningens redogörelser för dagvatten- och skyfallshantering samt hur åtgärder rörande detta tas upp i exploateringsavtal.

Kommunen bedömer att ändringarna av förslaget inte är väsentliga. Detaljplanen behöver därmed inte ställas ut på ytterligare en granskning enligt 5 kap. 25 § plan- och bygglagen.

SAMLAD BEDÖMNING

Detaljplan för Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala, upprättad 16 mars 2026, bör föras till antagande. Antagande sker i kommunfullmäktige.

STRATEGISK PLANERINGSENHET I SVEDALA