



SVEDALA KOMMUN

KS/2021-000157

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

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar.....	1
Planbeskrivning.....	2
Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar.....	19
Genomförandefrågor.....	23
Konsekvenser.....	29
Planeringsförutsättningar.....	36
Planeringsunderlag.....	52

HANDLINGAR

Här kan du hitta de handlingar som hör till detaljplanen, utredningar etcetera. Vissa handlingar finns hos Strategisk planeringsenhet.

Granskningshandlingar

- [Plankarta granskning_\(pdf\)](#)
- [Planbeskrivning_\(pdf\)](#)
- [Beslut om samråd i kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott \(pdf\)](#)

Utredningar

- [Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning, detaljplan Kv Jasminen](#) (Niras Sweden, 2025-11-06)
- [Trafik- och parkeringsutredning kvarteret Jasminen, Svedala, v 1.1, 2024:83](#) (Trivektor Traffic, 2024-11-05)
- [Kv Jasminen - Svedala, Bullerutredning, rev 2](#) (Soniqa Akustik, 2024-12-10)
- [PM, Geoteknik, Jasminen, Svedala kommun](#) (Breccia Konsult, 2024-06-13)
- [Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, MUR/Geo, Jasminen, Svedala kommun](#) (Breccia Konsult, 2024-06-13)
- Yttrande över grundförhållandena för planerade bostadshus i Kv Jasminen, Svenska Riksbyggen, Svedala C, arbnr 1837 (Ingenjörbyrå VIAC, 1962-07-12)
- [Översiktlig miljöteknisk markundersökning Svedala 41:3 och Svedala 41:4](#) (Breccia Konsult, 2024-10-09)
- [Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster](#) (Svedala kommun, 2025-11-06)

Planuppdrag

- [Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag \(pdf\)](#)
- [Plan-PM \(pdf\)](#)

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är en del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras inom planområdet. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras.

Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

DETALJPLANENS SYFTE

I det här avsnittet redogör kommunen för detaljplanens syfte. Syftet ska vara en kort beskrivning av vad detaljplanen ska åstadkomma och vilka områden samt värden som berörs av detaljplanen. Syftet är utgångspunkt för planläggningen och styr vad planen kan reglera och hur.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Planens syfte

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

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I det här avsnittet redogör kommunen för detaljplanens grundläggande drag och de element som har varit grundläggande för att skapa detaljplanen.

Hela detaljplanen

Bakgrund och sammanfattning av planförslaget

Visionen för detaljplanen är att genom förtätning med ny bebyggelse skapa en välkomnande stadsmässig entrézon mot Hyltarpsvägen samt trivsamma boendemiljöer. Förtätningen inom planområdet innebär uppförande av tre nya byggnader i fyra våningar som följer den befintliga skivhustypologin i kvarteret. Husen kan förväntas innehålla ungefär 80 nya bostäder, vilket med befintliga blir cirka 190 bostäder inom planens 2,2 hektar kvartersmark. Ytterligare parkeringsplatser kommer att lösas inom kvartersmarken i samband med förtätningen.

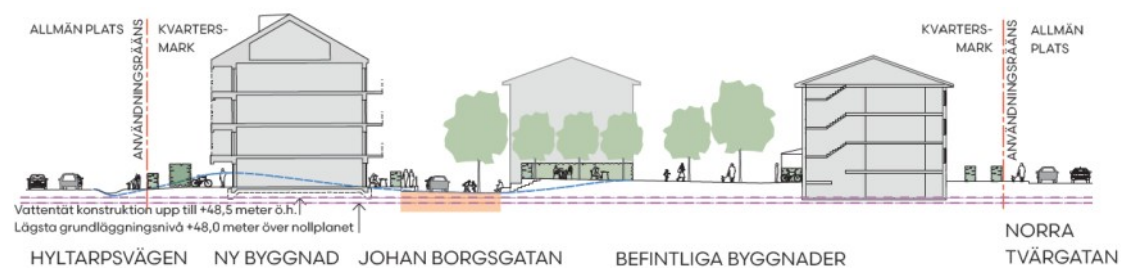
Johan Borgsgatan är utvecklad för blandtrafik (bil, cykel, gång) och vistelse med prioritet för gående och cyklister. Områdets tillgänglighet kommer att öka i och med möjligheten för allmänheten att röra sig genom området utmed Johan Borgsgatan och mellan de nya byggnaderna.

Kvarterets utemiljö planeras att utvecklas för att hantera framtida klimatförändringar med ökade regnmängder (skyfall) och samtidigt stärka den sociala hållbarhet genom en mer varierad och attraktiv utemiljö. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt skyfallsytor föreslås således inom kvartersmarken. Detta hanteras genom regnbäddar och makadamdike samt infiltration i grönytor.

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster. För att exploateringen ska vara möjlig behöver bokarna inom planområdet att omplaceras, både inom och utanför planområdet. Vallen längst med Hyltarpsvägen planeras att tas bort.



Illustration av ett möjligt sätt att genomföra detaljplanen (Tengbom, 2025-11-06)



Sektion A-A från Hyltarpsvägen till Norra Tvärgatan genom hela kvarteret - visar byggnadernas placering i höjd och plan. Blå streckad linje visar befintlig marknivå (Tengbom, 2025-11-06)



Visionsbild från nordöst med nya bostäder mot Hyltarpsvägen i förgrunden och befintliga bostäder i bakgrunden till vänster (Tengbom, 2025-11-06)

Överensstämmer med översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan från 2018. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan pågår, och denna är ute på samråd under perioden 15 oktober 2025–31 januari 2026. Planförslaget bedöms även vara förenligt med inriktningen i den nya översiktsplanen.

Planprocess

Kommunstyrelsen gav 13 december 2021 planuppdrag för Svedala 41:3 och 41:4. 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 2022-11-01.

Detaljplanen utförs med standardförfarande. Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i norra delen av Svedala tätort och avgränsas av Hylltarpsvägen i norr, Östra Tvärgatan i öster samt Norra Tvärgatan i Söder. Väster om planområdet längs Norra Tvärgatan ligger fyra trevånings flerfamiljshus.

Planområdet omfattar fastigheterna Svedala 41:3 och 41:4 samt delar av allmän plats-fastigheterna Svedala 1:7, Svedala 122:32, 122:53 och 122:54.

Planområdets areal är 2,7 hektar.

Markägförhållanden

Kvartersmarken utgörs av två fastigheter, Svedala 41:3 och 41:4, vilka båda ägs av Bostadsaktiebolaget Svedalahem.

Allmän plats i detaljplanen utgörs av fyra fastigheter, Svedala 1:7, 122:32, 122:53 och 122:54, vilka alla ägs av Svedala kommun.

Plansökande

Bostadsaktiebolaget Svedalahem är plansökande.

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).

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

Kvartersmarken ska huvudsakligen angöras från Norra och Östra Tvärgatan. Det är möjligt att i undantagsfall anordna infart för motorfordon även från Hyltarpsvägen. Detaljplanen innebär inga ombyggnader i trafikmiljön utöver justerade och tillkommande infarter.

Norra Tvärgatan, en mindre del av Mångsgatan och en remsa mark längs Hyltarpsvägen planläggs som Gata (allmän platsmark). Dessa ytor finns med i detaljplanen för att inte lämna rester av den stadsplan som den här detaljplanen ersätter.

En mindre yta allmän platsmark med användningen Gata finns också med i cirkulationsplatsen Hyltarpsvägen-Östra Tvärgatan. Ytan finns med i detaljplanen för att justera gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark till läget som det ser ut i verkligheten. När detaljplanen har fått laga kraft ska även fastighetsgränsen fastighetsregleras.

Vatten och spillvatten

Anslutningspunkter för vatten och spillvatten finns i Norra Tvärgatan. Vid förtätning behöver anslutningspunkterna för vatten uppgraderas till 63 mm.

Kvartersmark

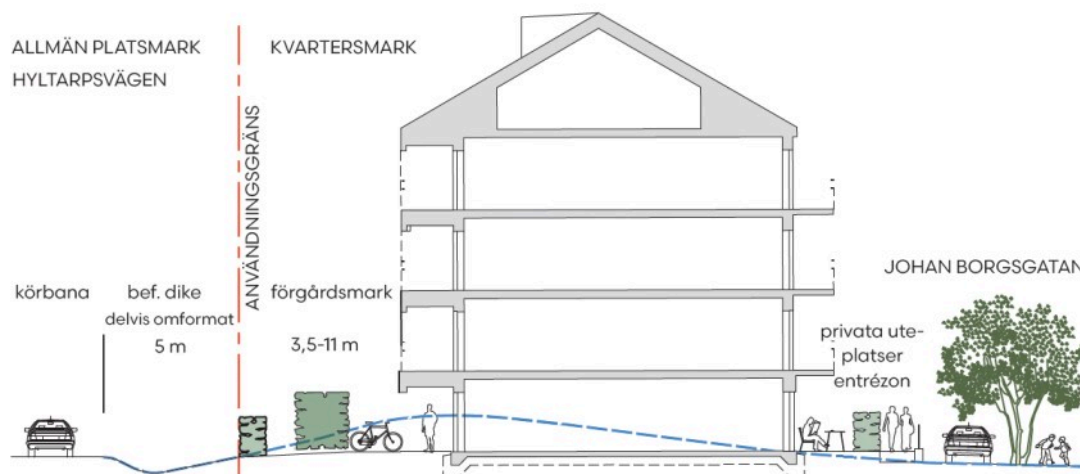
Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör förtätning med tre nya byggnader i fyra våningar som följer den befintliga skivhustypologin i kvarteret. De nya byggnaderna får en entréplats mot söder och Johan Borgsgatan samt en kompletterande entrésida och förgårdsmark mot Hyltarpsvägen. Husen kan förväntas innehålla ungefär 80 nya bostäder, vilket

med befintliga blir cirka 190 bostäder inom planens 2,2 hektar kvartersmark. Föreslagen bebyggelsetäthet (netttotal) inom planområdets kvartersmark är således 86 bostäder per hektar. Nya gårdsrum formas mellan ny och befintlig bebyggelse utmed Johan Borgsgatan.

För att säkerställa att de nya husen följer den befintliga strukturen och att utblickarna norrut påverkas så lite som möjligt begränsas byggrätterna i detaljplanen med egenskapsgräns och planbestämmelsen ö₁ – att marken endast får förses med komplementbyggnad, balkong eller uteplats. De nya byggnaderna får en höjdregring på 18 meters nockhöjd som motsvarar fyra våningar och sadeltak. För de befintliga byggnaderna är höjdregringen satt till befintlig taknock med marginal som möjliggör en ytterligare våning.

Ett kvalitetsprogram *Mellan häckarna kvarteret Jasminen* (Tengbom, 2025-11-06) har tagits fram för området. Programmet betonar vikten av att den nya bebyggelsen tar avstamp i platsens karaktär och materiella identitet. De nya byggnaderna utgör en naturlig förtätning av den befintliga bebyggelsen men med ett samtida uttryck som både förankrar och förädlar platsens identitet. Tegel i varma och dämpade kulörer föreslås som fasadmateriell för att skapa en harmonisk kontinuitet med den befintliga miljön, utan att direkt efterlikna de befintliga husens ursprungliga gula ton. Eventuella loftgångar ska gestaltas på med samma omsorg och delas in i kortare, rytmiska sekvenser. Bebyggelsen placeras med 3 meters förgårdsmark mot Hyltarpsvägen. De nya byggnaderna har genomgående entréer och entrézon mot gatan, där nya häckar markerar entréerna och avgränsar det privata gårdsrummet från det offentliga rummet. De halvprivata entrézonerna förankrar bostäderna i gatulivet och bidrar till en mer stadsmässig karaktär i området inför framtida utveckling.



Sektion genom ny byggnad vid Hyltarpsvägen som visar utformning av vägen med befintligt dike och borttagen vall. Blå streckad linje visar nuvarande marknivå. Användningsgräns enligt detaljplan (Tengbom, 2025-11-06).

För att säkerställa att till exempel miljöhus kan rymmas är högsta nockhöjd på komplementbyggnader 4,5 meter.

Planområdet ligger inom föreslaget skyddsområde för en vattentäkt. Fram till att ett vattenskyddsområde definierats och skyddsföreskrifter för detta tagits fram och beslutats begränsar kommunen åtgärder som kan riskera att sprida föroreningar till grundvattnet på andra sätt. Detaljplanen reglerar därmed en lägsta grundläggningsnivå samt att grundläggning med pålning är inte lämpligt. Källarplan får inte anordnas.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen i detaljplanen följer rekommendationer från *Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning Detaljplan kv. Jasminen Svedala kommun* (Niras, 2025-11-06). Dagvatten hanteras av VA-huvudmannen och föreslås att renas och fördröjas 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 förväntas dagvattenflödena inte öka vid ett klimatanpassat 20-årsregn. Om inga fördröjande åtgärder implementeras visar utredningen att framtida dagvattenflöden från planområdet kan komma att öka med cirka 116 l/s gentemot befintlig bebyggelse.

Det finns inga krav utifrån nuvarande lagstiftning med fördröjning inom kvartersmark, men fördelen för byggherren att implementera fördröjande åtgärder är att minska risken för översvämning och skador vid normala regn. Detta är särskilt relevant då det befintliga dagvattenledningsnätet i dagsläget är överbelastat samt att det finns översvämningsproblematik som kan försämrats strax nedströms planområdet. Enligt VA-huvudmannen finns det i dagsläget inte några planer på att förstärka befintliga dagvattenserviser.

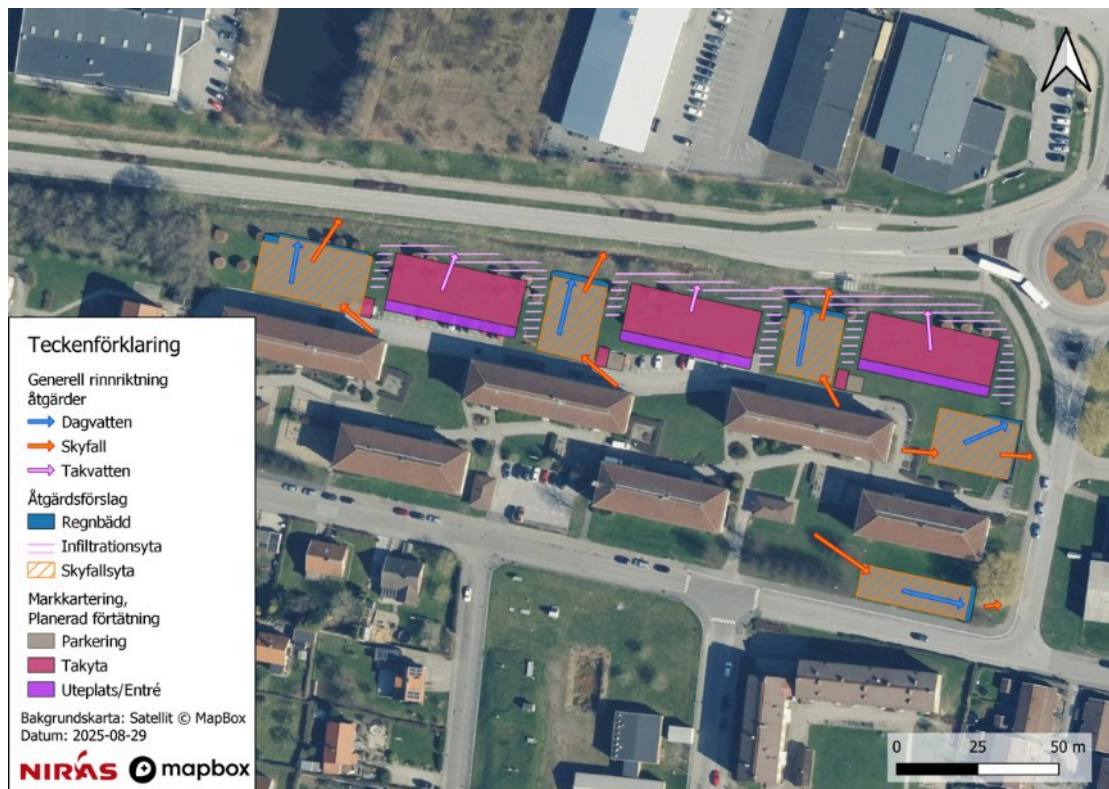


Illustration över föreslagen dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

Taktytor

Takvatten bedöms vara relativt rent och lämpar sig därför väl för lokal hantering genom infiltration i mark. Planområdet höjdsätts så att dagvatten från tak och uteplatser leds till omkringliggande gräsytor, exempelvis via rännor eller andra öppna lösningar. Enligt tumregeln för infiltration bör gräsytans storlek motsvara avrinningsytan vid ett regn om 10 mm, vilket i detta fall innebär ett ytbehov på cirka 1 700 m². Om gräsyterna ges en nedsänkt utformning med möjlighet till viss översvämning kan ytbehovet minskas. Det bedöms finnas tillräckligt med gräsytor i anslutning till de nya byggnaderna för att möjliggöra denna hantering.

Det bedöms även vara möjligt att låta delar av takvattnet avledas direkt till dagvattennätet, eftersom de föreslagna åtgärderna kopplade till parkeringsytorna bidrar med en fördröjningsvolym som i huvudsak täcker behovet för att undvika ökade flöden vid ett klimatanpassat 20-årsregn.

Parkeringsytor

De nya parkeringsytorna bedöms kunna ge upphov till föroreningar som behöver renas innan dagvattnet leds vidare till ledningsnätet. Eftersom planområdet är beläget inom Svedalas reservvattentäkt är direkt infiltration till gräsytor inte aktuellt. Ur recipientperspektiv är det särskilt viktigt att utsläpp av näringsämnen och kvicksilver inte ökar.

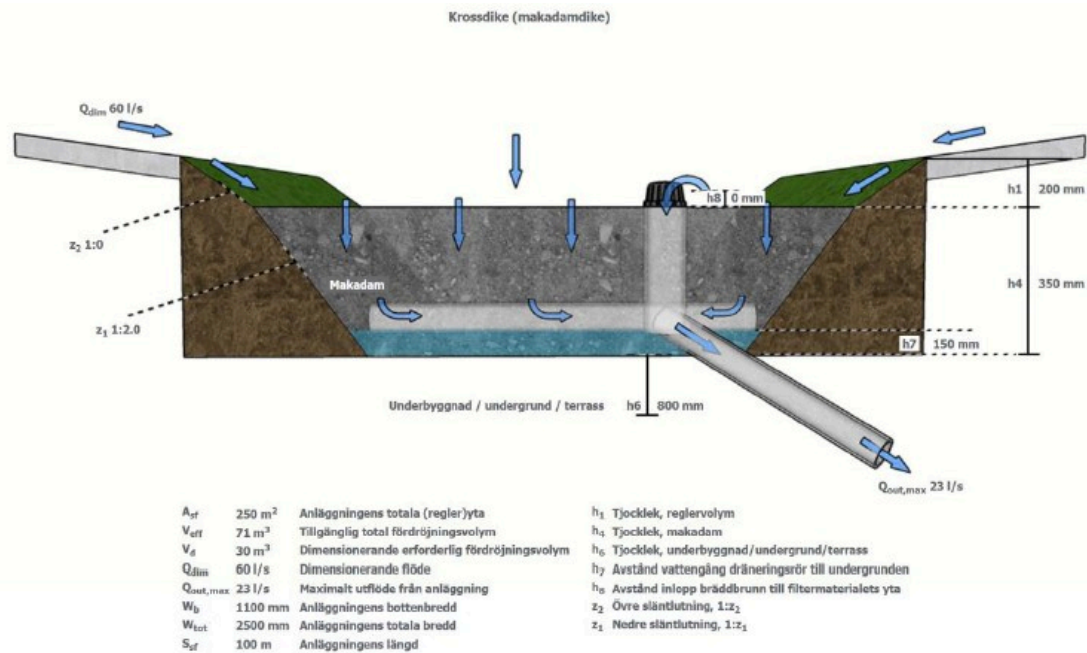
Dagvattnet föreslås renas genom anläggningar som exempelvis nedsänkta regnbäddar eller makadamdiken, placerade i anslutning till parkeringsytorna. Dessa bör utformas med tät botten för att förhindra infiltration av förorenat vatten, och anslutas till dagvattennätet via strypa utlopp för att uppnå tillräcklig uppehållstid för rening. Ytbehovet för regnbäddar uppskattas till cirka 170 m² och för makadamdiken cirka 250 m², vilket bedöms rymmas inom planområdet.



Exempel på nedsänkta regnbäddar (Foto: Niras, 2025-11-06)



Förslag på makadamdike (Foto: Niras, 2025-11-06)



Principskiss över makadamdike. Framtaget ytbehov för makadamdike utgår från utformningen i figuren (StormTac , 2025-11-06)

Föroreningshalter ökar vid planerad förtätning, vilket är förväntat med tanke på att parkeringsytor tillför föroreningar från fordon. De föreslagna åtgärderna beräknas dock ge en tydlig reduktion av både halter och mängder jämfört med ett scenario utan åtgärder. Åtgärderna har särskilt dimensionerats för att minska kvicksilverhalter, eftersom recipienten har dålig kemisk status på grund av just detta ämne.

Trots att reningen bedöms vara effektiv, kvarstår en viss risk för ökad mängd kvicksilver även efter åtgärderna. Ytterligare reningssteg har övervägts, men anses i dagsläget inte vara proportionerliga med hänsyn till områdets nuvarande karaktär som till stor del utgörs av grönytor.

Skyfallshantering

Dagvattenledningarna inom och omkring planområdet är dimensionerade för ett 5-årsregn och blir snabbt överbelastade vid kraftiga skyfall. Vid extrema regntillfällen, såsom ett klimatkompenserat 100-årsregn, kan kapaciteten överskridas och vattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador på byggnader eller hindra räddningstjänstens framkomlighet. Den befintliga bullervallen mot Hyltarpssvägen planeras att tas bort i samband med förtätningen, vilket gör det extra viktigt att höjdsättningen inom planområdet utformas för att leda bort vatten på ett kontrollerat sätt och undvika att nya lågpunkter eller instängda områden skapas.

För att hantera skyfall används tre principiella metoder: *skyfallsleder*, *skyfallsytor* och *styrning*. En *skyfallsled* är ett geografiskt utpekat stråk där vatten aktivt kan avledas hela vägen till slutrecipienten, till exempel genom en sänkt vägprofil, ett svackdike eller ett öppet vattendrag. En *skyfallsyta* är ett område där vatten tillfälligt kan magasineras för att avlasta skyfallslederna, exempelvis lågpunkter i grönområden eller parker. *Styrning* innebär att marknivån höjs eller sänks för att styra vattenflöden i önskad riktning eller hålla tillbaka vatten, till exempel genom vallar, murar eller höjda markytor.

Inom planområdet föreslås de nya parkeringsytorna användas som skyfallsytor. De nya parkeringsytorna föreslås användas som skyfallsytor. Ytorna uppgår till ca 2 000 m² och kan således hålla ca 400 m³ vatten om en kantsten på 20 cm anläggs runt parkeringsytorna (med utlopp för regnbäddarna). Volymen motsvarar den volym som hålls i lågpunkten längs Johan Borgsgatan för befintlig markanvändning.



Översikt av ytor inom föreslagna parkeringar (Niras, 2025-11-06)

Höjdsättningen inom planområdet kan med fördel användas för att styra vatten vid ett skyfall till dessa ytor. När en detaljerad höjdsättning görs kan det säkert finnas möjligheter till viss differentiering och det borde gå att finna motsvarande ca 68 m³ tillgänglig volym som kompensation om skyfallsytan (340 m²) i sydöst önskas undvikas. Det bör noteras att det uppskattade vattendjupet endast är cirka 20 cm. Detta bedöms inte innebära någon större risk, och den planerade parkeringsytan i sydöst kan därför antas klara att tillfälligt ta emot skyfallsvatten vid kraftiga regn.

Vid kraftiga regn och, om kapaciteten överskrids, ska vattnet styras vidare mot Hylltarpsvägen. Detta kräver samordning med väg diket och angränsande ytor för att minska risken för översvämning. Höjdsättningen för ny bebyggelse ska säkerställa att

byggnader inom och utanför planområdet inte skadas. Färdigt golv bör ligga på +0,30 meter över antingen gatans nivå eller marken runt om bebyggelsen, så att entrén till de nya husen blir tillgängliga.

Infarten till garaget i den befintliga byggnaden i nordost bör skyddas, exempelvis med en asfaltslimpa eller linjeavvattning. För de nya byggnaderna är det inte aktuellt för källare. Ett systematiskt underhåll av brunnar och ledningar är nödvändigt för att säkerställa god avtappning när kapaciteten i dagvattennätet åter finns efter ett skyfall. De planerade flerbostadshusen bör dimensioneras för att klara en temporär vattennivå på +48,5 meter över havet vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

Som helhet bedöms förtätningen kunna genomföras utan att skyfallssituationen förvärras, förutsatt att hänsyn tas till redovisade åtgärdsförslag i föreliggande utredning. Vid implementering av föreslagna åtgärder kan skyfallssituationen förbättras inom området. Planerad förtätning kan även förbättra skyfallssituationen för den befintliga byggnaden där det i dagsläget föreligger risk för översvämning vid en skyfallshändelse. Det bedöms inte föreligga någon risk avseende tillgänglighet till planområdet för räddningstjänsten.

Parkering

Parkering för bostädernas behov ska lösas inom kvartersmark. Parkering ska anordnas i följande omfattning i enlighet med *Trafik- och parkeringsutredning kvarteret Jasminen* (Trivector Traffic, 2024-11-05):

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas med väderskydd och nära byggnadernas entréer.

Bostad	Lägenhetsstorlek (RoK)	Cykelparkeringar per lägenhet inkl. besöksparkering
Samtliga lägenhetstyper	Alla	2,0
Flerbostadshus	1	1,0
	2	1,5
	3	2,0
	4–5	3,0

Bilparkering

Bilparkering ska anordnas på kvartersmark enligt nedanstående parkeringsnorm:

Bostad	Lägenhetsstorlek (RoK)	Bilplatser per lägenhet inkl. besöksparkering
Flerbostadshus	1–2	0,8
	3	1,1
	4–5	1,6

Parkeringsnormen enligt ovan innebär att 84 ytterligare parkeringsplatser för bil krävs vid utbyggnad med tre nya byggnader enligt den illustrationsplan och tänkta lägenhetsfördelning som tagits fram till samrådsskedet (9 st 1 RoK, 48 st 2 RoK och 24 st 4 RoK).

Parkeringsnormen får reduceras om följande mobilitetsåtgärder genomförs:

- Cykelparkering ska byggas ut minst enligt cykelparkeringsnormen ovan.
- Bilpool inom 200 meter från entré med minst 1 bil per 50 lägenheter ska finnas tillgänglig för de boende. Denna ska vara säkerställd i minst 10 år för att reducerat parkeringstal ska vara möjligt att tillämpa vid bygglovsprövning.

Bostad	Lägenhetsstorlek (RoK)	Bilplatser per lägenhet inkl. besöksparkering
Flerbostadshus med mobilitetsåtgärder	Alla	0,7

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar att området ska värmas upp med förnyelsebar energi samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus.

De nya byggnaderna kan anslutas till befintliga ledningar för el, tele och fiber i angränsande gator.

Avfallshantering

Källsortering av avfall ska kunna tillämpas. Miljöhus placeras i anslutning till områdets angöring och parkering. Miljöhusen bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer.

Befintligt



Jasminens norra sida, där förtätningen är aktuell.

Kvarteret Jasminen består av sex trevånings lamellhus som uppfördes på 1960-talet. Husen har indragna balkonger med vita fronter, varav några är inglasade. Taken är valmade och har en flack lutning. Fasaderna är i gult trånskuret tegel. Sockeln är av gråmålad puts. Bostadsentréerna är genomgående och markerade med valmade skärmtak i vit plåt. Byggnaderna ligger omlott, vilket ger fria siktlinjer både åt norr och söder. Kvarteret kompletterades med miljöhus i början av 2000-talet.

Byggnaderna närmast Hyltarpsvägen har en sutterängvåning med garageportar mot norr utmed kvartersgatan Johan Borgsgatan. Gatan börjar i förlängningen av den allmänna gatan med samma namn, svänger runt hörnet på det nordvästra huset och går därifrån i östvästlig riktning till parkeringarna i den norra delen av området. Markparkering finns även i den södra delen av området. Utemiljön präglas i övrigt av stora, öppna gräsytor som delvis är kuperade, samt halvöppna gårdsrum som är avsedda för rekreation och lek.



Befintliga byggnader i kvarteret Jasminen från Norra Tvärgatan.

Ärendeinformation

- Kommun: Svedala kommun
- Planens namn: Detaljplan för Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala.
- KS/2021-000157
- Kommunstyrelsen gav uppdrag att upprätta detaljplan 13 december 2021.

Annat

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar (* är tillgänglig på Strategisk planeringsenhet):

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Kvalitetsprogram "*Mellan häckarna kvarteret Jasminen*", 2025-11-06
- Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster "*Kompensationsåtgärder inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala*", 2025-11-06

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I det här avsnittet redogör kommunen för motiven till detaljplanens regleringar. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och motiven ska göra det enklare att tolka planen och ge viktig information för att kunna göra bedömningar vid prövning av lov.

Motiv till regleringar

Användning av mark och vatten

GATA - Gata

Användningsområdet vid cirkulationsplatsen Östra tvärgatan - Hyltarpsvägen: En mindre del av den befintliga cirkulationsplatsen är reglerad som Gata för att justera gränsen mellan kvartersmark och allmän plats samt för att tydliggöra vilken mark som ska lösas in av kommunen.

Användningsområdet vid Norra Tvärgatan: Regleringen av Norra Tvärgatan som Gata ska säkerställa att det inte finns rester kvar från de detaljplaner som den här detaljplanen ersätter.

B - Bostäder

Kvartersmarken är reglerad som bostad dels för att säkerställa användningen av befintliga flerbostadshus, dels för att uppfylla detaljplanens syfte, det vill säga att förtäta området genom att möjliggöra ytterligare byggnader inom fastigheterna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer att det finns en byggnadsfri yta längs gränsen mellan kvartersmark och allmän plats för att värna den stadsbyggnadsprincip som området följer. Anläggningar som busskurer, cykelställ eller tekniska skåp får placeras på prickmark eftersom de inte utgör sådan bebyggelse som bestämmelsen avser att förhindra.

Prickmarken sammanfaller delvis med mark som upptas av befintlig teknisk infrastruktur.

Ö₁ - Marken får endast förses med komplementbyggnad, uteplats och balkong

Bestämmelsen säkerställer att områdets struktur följer den ursprungliga genom att definiera byggrätterna geografiskt. Det gör också att bullervärden hålls nere inom området och att utblickar kan värnas i så stor utsträckning som möjligt genom att byggnaderna är förskjutna i förhållande till varandra. Bestämmelsen möjliggör miljöhus och dylikt med en högsta och säkerställer också att balkonger och uteplatser kan sticka ut från byggnaderna utan att bli planstridiga.

s_1 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Bestämmelsen säkerställer att bostäderna i de byggnader som omfattas av den ska kunna uppfylla gällande riktvärden för buller i bostad.

h_1 - Högsta nockhöjd är 18 meter

Bestämmelsen tillåter en högsta nockhöjd på 18 meter på den nya bebyggelsen som motsvarar fyra våningar och vindsförråd med sadeltak. Bestämmelsen möjliggör att uppfylla detaljplanens syfte om att förtäta området och skapa en stadsmässighet samtidigt som skalan harmonierar med befintlig bebyggelse mellan Norra Tvärgatan och Hyltarpsvägen.

h_2 - Högsta nockhöjd är 16 meter

Bestämmelsen tillåter en högsta nockhöjd på 16 meter på den befintliga bebyggelsen som möjliggör för en ytterligare våning.

h_3 - Högsta nockhöjd är 4,5 meter

Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader får en höjd som harmonierar med områdets skala.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintliga och framtida allmännyttiga underjordiska ledningar samt möjliggör underhåll och omläggning.

o_1 - Minsta takvinkel är 15 grader

De sex egenskapsområden som omfattar befintliga byggnader:

Bestämmelsen säkerställer att befintliga byggnader, eller byggnader som ersätter dessa, fortsatt har en takform med sluttande tak och en minsta takvinkel om 15 grader, för att byggnaderna inte ska bli dominerande eller skugga bebyggelsen norr om dessa.

De tre egenskapsområden som reglerar tillkommande byggnader:

Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse får en takform med minst 15 graders takvinkel, som harmonierar med den befintliga.

o₂ - Största takvinkel är 30 grader

De sex egenskapsområden som omfattar befintliga byggnader:

Bestämmelsen säkerställer att befintliga byggnader, eller byggnader som ersätter dessa, fortsatt har en takform med sluttande tak och en största takvinkel om 30 grader, för att byggnaderna inte ska bli dominerande eller skugga bebyggelsen norr om dessa.

De tre egenskapsområden som reglerar tillkommande byggnader:

Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse får en takform med högst 30 graders takvinkel, som harmonierar med den befintliga.

f₁ - Fasaden ska vara av tegel och kan ha inslag av andra material

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen har en god form- och materialverkan som kompletterar den befintliga bebyggelsen på ett tilltalande sätt. Teglet föreslås vara av en varm och dämpad kulör, som ligger nära originalets gula ton men tolkas i en samtida form. På detta sätt skapas kontinuitet utan att efterlikna. Materialet kan ges ett ytterligare djup genom bearbetning av fogar, skuggverkan och mönstersättning. Inslag av andra material kan ge fasaderna ett levande uttryck över tid och bidra med en välkomnande och intressantare miljö vid en av Svedalas entréer.

b₁ - Källare får inte finnas

Syftet med bestämmelsen är att förhindra att källare anläggs, med hänsyn till rådande markförhållanden och risker kopplade till högt skyddsvattenstånd. Genom att utesluta källare minskar risken för fuktskador, inträngande grundvatten och översvämning vid extrema väderhändelser. Möjligheten till källare hade behövt utredas genom en hydrologisk undersökning.

e₁ - Största byggnadsarea är 400 m²

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den maximala byggnadsarean till 400 m² för att säkerställa att bebyggelsen, det vill säga komplementbyggnader som exempelvis miljöhus, anpassas till platsens karaktär och skala, begränsa fotavtrycket och hårdgjorda ytor. Bestämmelsen bidrar även till att bevara tillräckliga friytor inom fastigheten för exempelvis utevistelse, grönstruktur, hanteringen av dagvatten och skyfall samt gestaltning i enlighet med planens intentioner.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Huvudbyggnader ska utföras med vattentät konstruktion upp till + 48,5 meter ö.h.

Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse utformas med vattentät konstruktion upp till +48,5 meter över havet, i enlighet med den skyfallsutredning som gjorts till detaljplanen. På så sätt minimeras risken för översvämningsskador vid extrema regnhändelser.

Lägsta grundläggningsnivå är +48,0 meter över nollplanet

Bestämmelsens syfte är att skydda reservvattentäkten från föroreningar i väntan på att vattentäkten får ett formellt skyddsområde med skyddsföreskrifter.

Grundläggning får inte utföras med pålning

Bestämmelsens syfte är att skydda reservvattentäkten från föroreningar i väntan på att vattentäkten får ett formellt skyddsområde med skyddsföreskrifter.

Minst 25% av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen innebär att minst 25 % av markytan inom kvartersmark ska vara genomsläpplig. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att marken behåller en viss infiltrationskapacitet för att minska risken för översvämningar.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm mätt 1 meter över mark. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga träd bevaras och att förändringar kan följas upp samt prövas i samband med lovgivning.

Bestämmelsen omfattar bland annat trädalléerna längs Norra Tvärgatan, som dessutom är skyddade som biotop enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

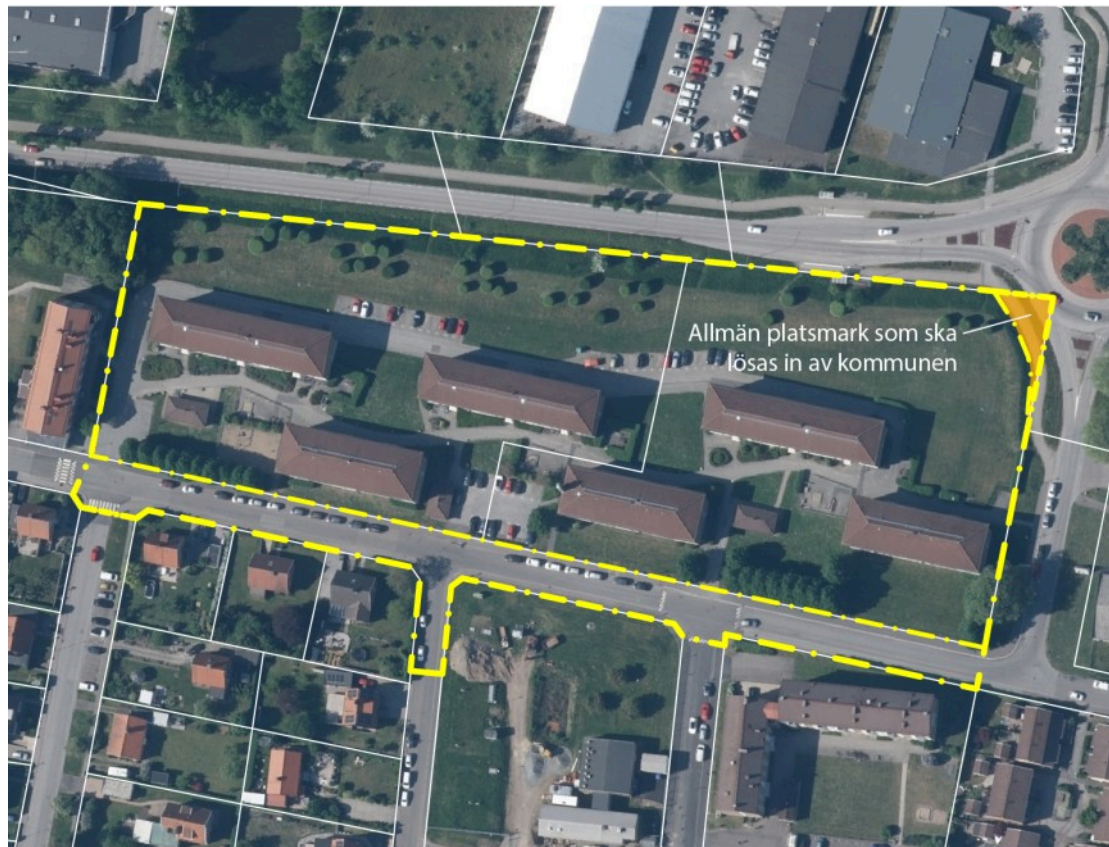
Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I det här avsnittet redogör kommunen för hur detaljplanen ska genomföras. Det innefattar åtgärder som är av betydelse för att planen ska kunna genomföras på ett ordnat och lämpligt sätt. Åtgärderna delas upp i organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder.

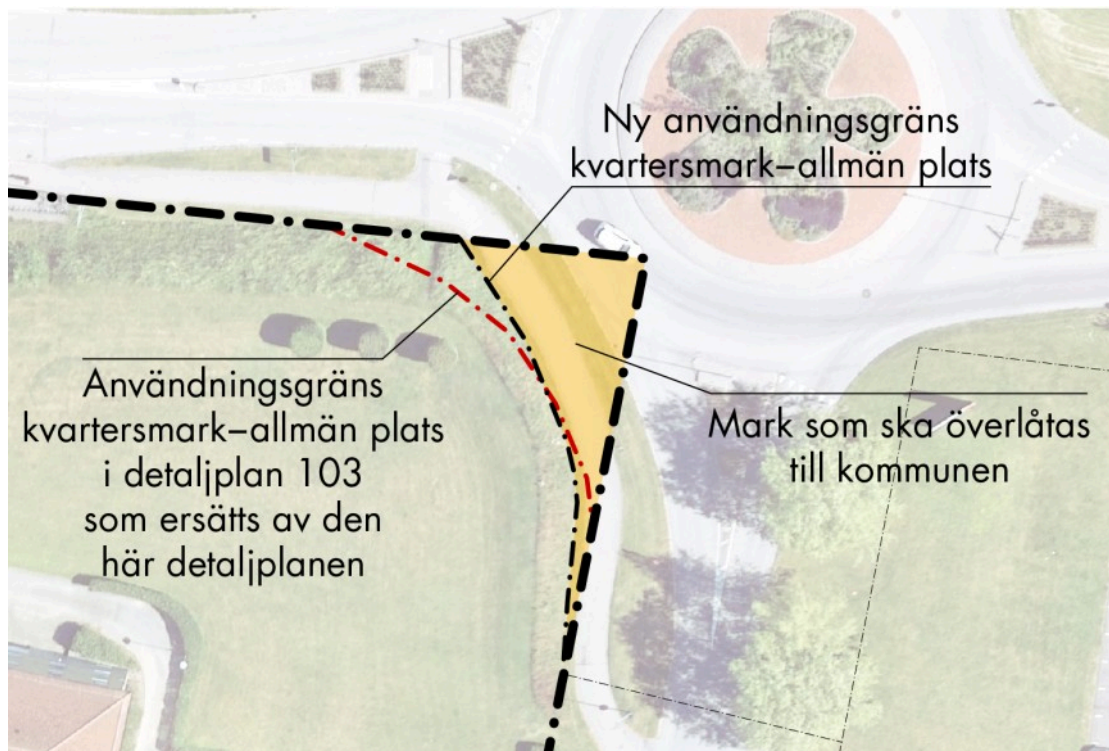
Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen



Den del av exploatörens fastighet som kommunen ska lösa in när detaljplanen fått laga kraft.

Den mark inom planområdet som cirkulationsplatsen ligger på ägs vid detaljplanens framtagande av Svedalahem. Marken är reglerad som allmän plats idag i detaljplan 103, men har inte lösts in av kommunen efter att planen fick laga kraft. I den här detaljplanen är det ungefär 200 m² av Svedalahems fastighet som blir allmän plats i nordöstra delen av planområdet. Det är en något mindre yta än den del av fastigheten som skulle ha blivit allmän plats i detaljplan 103, vilket redovisas i karta nedan.



Mark i cirkulationsplatsen som ska överlåtats till kommunen och skillnaden mellan var gränsen går mellan allmän plats och kvartersmark i gällande detaljplan och den här planen.

Kommunens och fastighetsägarens rättigheter och skyldigheter till inlösen av mark som ska bli allmän plats definieras i plan- och bygglagen och expropriationslagen. När detaljplanen fått laga kraft har fastighetsägaren rätt att få den del av fastigheten som planlagts som allmän plats inlöst av kommunen. Kommunen har också rätt att lösa in samma mark, men avser att i exploateringsavtalet komma överens om marköverföring och ersättning för denna så att reglerna om inlösen inte behöver aktiveras.

Fastighetsrättsliga frågor

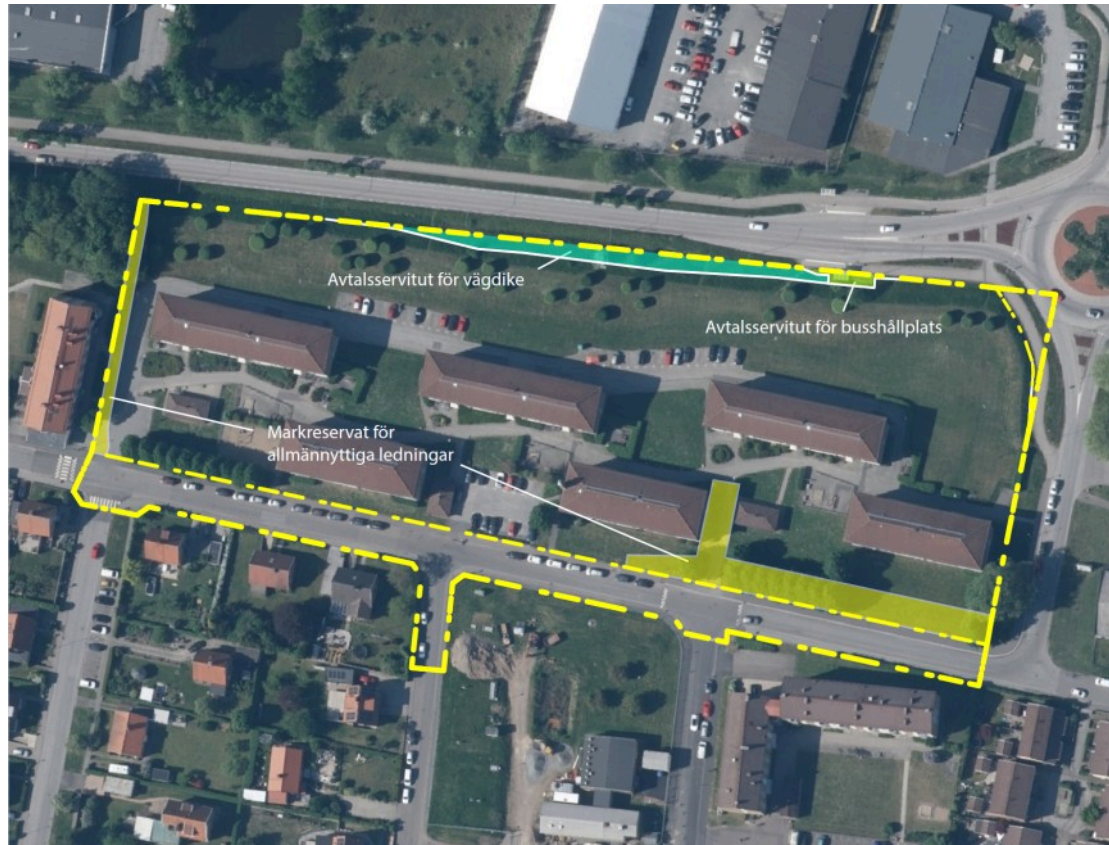
Förändrad fastighetsindelning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas när planen får laga kraft. Den mark inom planområdet som är reglerad som allmän plats ska genom fastighetsreglering införlivas i en av kommunens gatufastigheter. Se också *Mark- och utrymmesförvärv - Rätt till inlösen*.

Kvartersmarken inom planområdet består av två fastigheter som kan regleras samman. Eftersom gränsen mellan dessa två fastigheter går genom en av de nya byggrätterna rekommenderar kommunen starkt att fastighetsägaren genomför detta eller justerar gränsen till att inte ligga i byggrätten, men det är ingen förutsättning för att genomföra detaljplanen.

Det är fastighetsägarens och ledningshavarens ansvar att ansöka hos Lantmäteriet om fastighetsreglering respektive upplåtelse av ledningsrätt. Gällande reglering av allmän plats kan både kommunen och fastighetsägaren ansöka om fastighetsreglering. 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



Markreservat för allmännyttiga ledningar och områden som ska omfattas av avtalsservitut för att säkerställa kommunens åtkomst.

Inom kvartersmarken finns två avtalsservitut för underjordiska ledningar. Två ledningsstråk för befintliga allmännyttiga ledningar genom fastigheterna, inklusive det som servitutet gäller, det västliga ledningsstråket är beläget inom ett u-område inom detaljplanen. Det sydöstliga ligger inom prickad mark.

Ledningar för vatten och avlopp upplåtna med avtalsservitut akt 12-IM2-84/24740.1 och 12-IM2/87/10893.1

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

Servitut för busshållplats och Hyltarpsvägens vägdike

En del av busshållplatsen och Hylltarpsvägens vägdike ligger inom kvartersmark. För att säkerställa pågående användning tills en eventuell framtida ombyggnad av Hylltarpsvägen ska kommunen teckna ett avtalsservitut med fastighetsägaren för respektive användning. Det är kommunen som ska initiera denna åtgärd, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

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

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar byggs om inom planområdet:

- Anpassning av Östra Tvärgatan till ny in- och utfart till kvarteret.
- Anpassning av Norra Tvärgatan till ny in- och utfart till kvarteret.

Utbyggnad av vatten och avlopp

VA-huvudmannen (VA SYD) ansvarar för utbyggnad och underhåll av de allmänna dricks-, dag- och spillvattenledningarna, vilka ska utformas i enlighet med VA-huvudmannens normbeskrivning för allmänna anläggningar.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och exploatören önskar en ny dagvattensservis eller åtgärder på den befintliga behöver exploatören skicka in en servisanmälan till VA SYD.

Om det uppstår behov av att marken på de allmänna VA-ledningarna ändras/sänks kräver VA-huvudmannen att spillvattenledningen ska infodras innan någon eventuell ändring av höjdsättningen på ledningarna genomförs.

Fastigheterna Svedala 41:3 och 41:4 har befintliga förbindelsepunkter för dricks- dag och spillvatten i Norra Tvärgatan. Om fastighetsägaren önskar en ny servis eller åtgärder på befintliga serviser behöver en servisanmälan skickas till VA SYD.

I samband med detaljplanen planeras en uppgradering av anslutningspunkterna för vatten och spillvatten i Norra Tvärgatan för att säkerställa kapacitet och funktion inom planområdet.

Tekniska åtgärder

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

Förlorade natur- och kulturvärden för gräsvallen med formklippta bokar ska kompenseras delvis inom allmän platsmark och delvis frivilligt inom kvartersmark i enlighet med exploateringsavtalet. Exploatören bekostar kompensationsåtgärder.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. För detaljplanen föreslår *Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning Detaljplan kv. Jasminen* (Niras, 2025-11-06) att en ny brandpost anläggs i mitten av Östra Tvärgatan. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan.

Exploatören ansvarar för och bekostar masshantering.

Postlådor placeras samlat i byggnadernas entréer. Dialog ska tas med PostNord i samband vid placering av postlådor.

Ekonomiska frågor

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

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör i enlighet med tecknat planavtal. Därmed tas planavgift inte ut i samband med bygglov för den bebyggelse som kan genomföras enligt detaljplanen.

Marköverföring

Den mark som enligt detaljplan ska utgöra gata och inte redan ingår i kommunens fastighet kan lösas in av kommunen, men kommunen avser att i exploateringsavtalet komma överens om marköverföring och ersättning för denna så att reglerna om inlösen inte behöver aktiveras.

Drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll för allmän plats.

Drift av vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av vatten och spillvatten. Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras normalt enligt den beslutade taxa som gäller vid anslutningstillfället.

Utbyggnad av allmän plats

Exploatören bekostar den ombyggnad av allmän plats som genomförandet av detaljplanen kräver, vilket regleras i exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal för detaljplanen upprättas i enlighet med 6 kap 40 § PBL och ska godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, dagvattenhantering med mera. Avtalets huvuddrag redovisas under *tekniska frågor* och *ekonomiska frågor*.

Tidplan

Samråd: februari-mars 2025

Granskning: november 2025

Antagande: april 2026

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.

Trädalléerna inom planområdet omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) samt 11 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (1998:1252). Biotopskyddet innebär att det är förbjudet att utan dispens fälla träd, kraftigt beskära, gräva, schakta eller vidta andra åtgärder som kan skada trädalléerna eller deras rotmiljö. Om ledningarna riskerar att påverka träden med biotopskydd (trädalléerna) negativt ska dispens sökas Länsstyrelsen innan åtgärder vidtas.

KONSEKVENSER

I det här avsnittet redogör kommunen för de konsekvenser detaljplanen får. Avsnittet ska ge en förståelse för vad planen kommer att innebära för olika aktörer och för omgivningen. Beskrivningen av konsekvenserna ska ge de som blir berörda av planen ökad insikt och förståelse för vad ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära.

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för fastigheter

Svedala 1:7

Fastigheten är en av kommunens gatufastigheter och påverkas inte av detaljplanen.

Svedala 41:3

Fastigheten är privatägd och utgör kvartersmark inom planen. Inga förändringar av fastigheten krävs för detaljplanens genomförande. Eftersom gränsen mellan fastigheten och Svedala 41:4 går genom en av de nya byggrätterna rekommenderar kommunen starkt att fastighetsägaren lägger samman de två fastigheterna eller justerar gränsen till att inte ligga i byggrätten.

Svedala 41:4

Fastigheten är privatägd och den del av marken som i detaljplan är reglerad som allmän plats överläts till kommunen och regleras in i gatufastigheten Svedala 122:54. En del av fastigheten utgörs av kvartersmark. Fastighetsreglering bör ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken.

Se i övrigt Svedala 41:3 angående kommunens rekommendation om sammanläggning eller justering.

Svedala 122:32 och Svedala 122:53

Fastigheterna är två av kommunens gatufastigheter och de påverkas inte av detaljplanen.

Svedala 122:54

Fastigheten är en av kommunens gatufastigheter. Den delen av cirkulationsplatsen som idag ligger inom Svedala 41:4 ska regleras över till den här fastigheten.

Konsekvenser för rättigheter

Befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar. I framtiden kan det dock bli aktuellt att flytta ledningarna till gatan eller annat lämpligt läge. Om en åtgärd skulle påverka träd med biotopskydd (trädalléerna) negativt, ska dispens sökas.

Miljö

Bedömning av 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.

Vid den undersökning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att genomförande av detaljplan för Svedala 41:3 och 41:4, Jasminen, i Svedala, Svedala kommun inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, så som avses i 6 kap. 11–12 § miljöbalken. Motivet till ställningstagandet grundas på att planförslaget innebär förtätning på redan ianspråktagen mark i ett läge där inga omfattande utbyggnader av infrastruktur krävs. Detta är god hushållning med mark och resurser. Att detaljplanen genomförs innebär små negativa miljökonsekvenser som marginellt ökad biltrafik och att icke hårdgjorda ytor ersätts med byggnader och parkeringar, men dessa är försumbara. Kommunen bedömer därmed att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Dagvatten hanteras av VA-huvudmannen och föreslås att renas och fördröjas via infiltration i grönytor (takytor och uteplatser) samt via regnbäddar eller makadamdiken (parkeringsytor) inom kvartersmark.

Dagvattenutredningen visar på att framtida dagvattenflöden från planområdet kan komma att öka med cirka 116 l/s gentemot befintlig bebyggelse om inga fördröjande åtgärder implementeras. För kvarteret Jasminen är lokala åtgärder särskilt viktiga eftersom det i dagsläget inte finns några planer på att förstärka befintliga dagvattenserviser enligt VA-huvudmannen.

Med dessa åtgärder förväntas dagvattenflödena inte öka vid ett klimatanpassat 20-årsregn.

Dikningsföretag

Mindre delar av planområdet ligger inom båtadsområdena för dikningsföretagen *St. Svedala nr 3, 16 och 23* respektive *Segeån genom och från ågor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.* Områdena överlappar varandra. Dikningsföretagens ledningar är inom Svedala samhälle ersatta av VA-huvudmannens ledningsnät.

Dagvattenhanteringen i detaljplanen ger ett mindre flöde per tidsenhet till recipient efter att detaljplanen är genomförd jämfört med dagens flöde från planområdet. Ett genomförande av detaljplanen medför alltså en nettominskning av dagvattenflödet per tidsenhet till Sege å.

Kommunen bedömer att dikningsföretagen av ovanstående anledning inte påverkas negativt av föreslagen exploatering.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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 Svedala och med kollektivtrafik till kranskommuner.

Vatten

I enlighet med Svedala kommuns riktlinjer (2018) samt försämringsförbudet (Vattenmyndigheterna, u.d.) bör inte föroreningshalter- och mängder i dagvattnet öka från planområdet. Eftersom planområdet är beläget inom Svedala reservvattentäkt ska inte förorenat dagvatten infiltreras inom planområdet utan att renas först.

Resultatet visar på att föroreningshalterna och mängder ökar efter planerad förtätning. Detta är förväntat då parkeringsytor genererar föroreningar i form av tungmetaller och olje- och förbränningsprodukter från fordon. Föreslagna åtgärder ger överlag minskade halter och mängder gentemot befintlig bebyggelse och bedöms rena dagvattnet tillräckligt för att inte försämra möjligheten för recipienten att nå god status utifrån miljökvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Ljudnivå uteplats

Balkongerna på de nya husen i norr och de befintliga husen i söder överskrider riktvärden för buller vid uteplats med 1–5 dB(A). Balkongerna har stort värde för boendekvalitet även om deras bullerriktlinje överskrids. Balkongerna kan utformas och kompletteras med tekniska lösningar, som exempelvis förhöjda räcken i glas, för att minska bullret.

För att säkerställa att samtliga boende har tillgång till tysta uteplatser som uppfyller gällande bullerkrav (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå), anläggs gemensamma uteplatser inne på kvartersmark både för befintliga och nya bostäder.

Bullernivån på gårdarna och vid fasaderna på de befintliga husen sjunker när de nya byggnaderna uppförts, utom vid fasaderna direkt mot Norra Tvärgatan och Östra Tvärgatan.

Ljudnivå vid fasad

Riktvärdena för fasadbuller överskrids mot Hyttarpvägen på de nya byggnaderna med 1-2 dB(A) för ekvivalenta nivåer och i en punkt per byggnad med 3 dB(A). Maxnivåerna överskrids med upp till 9 dB(A) i huset längst västerut. Detaljplanen ställer därmed villkoret att lägenheter i dessa hus ska ha minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida.

För bostäder byggda före 1997 gäller Naturvårdsverkets riktvärde 65 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Befintliga byggnader inom planområdet klarar dessa värden och ligger under åtgärdsnivåer. Samtliga hus klarar dessutom de ekvivalenta fasadvärdena för nyproduktion om 60 dB(A).

De nya byggnaderna ger lägre ekvivalentnivåer (ca 1 -4 dB) vid befintliga fasader mot norr jämfört med nollalternativet. I övriga delar väntas ljudnivån generellt inte förändras med mer än 1 dB, vilket inte är en hörbar förändring - det krävs en förändring i ljudnivån om cirka 3 dB(A) för att den ska vara möjligt att uppfatta för det mänskliga örat.

Buller vid befintlig bebyggelse som angränsar till planområdet

Ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse som angränsar till planområdet påverkas inte av ljudnivåerna från den tillkommande trafiken till och från de nya bostäderna eftersom trafiktillskottet är försumbart jämfört med den övriga trafiken på gatorna.

Risk för olyckor

De närmaste trafiklederna för farligt gods är länsväg 108 och europaväg E65. Båda ligger mer än 200 meter från planområdet och befinner sig därmed med god marginal utanför det uppmärksamhetsavstånd som gäller för farligt gods-transporter. Enligt Länsstyrelsen i Skånes Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) är det schablonmässiga skyddsavståndet för flerbostadshus 150 meter. (Rapport 2007:06 2004-01-30)

Norr om planområdet finns en drivmedelsstation. Denna ligger mer än 150 meter från planområdet och är därmed utanför uppmärksamhetsavståndet för risker från anläggningen.

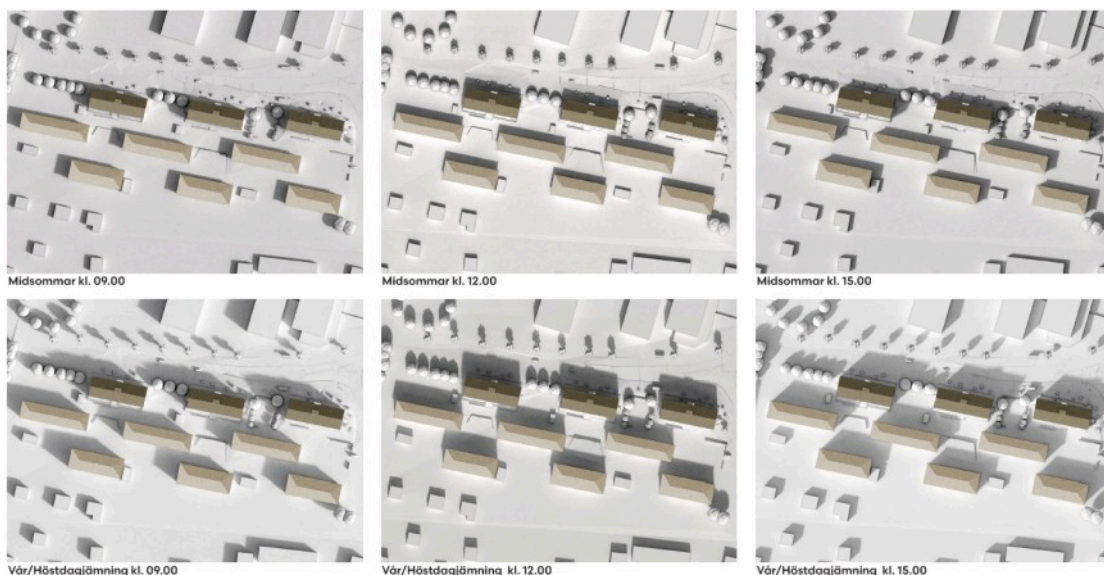
Risk för översvämning

Idag finns problem med instängda områden och stående vatten inom kvartersmarken.

Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning Detaljplan kv. Jasminen Svedala kommun (Niras, 2025-11-06) visar på att framtida dagvattenflöden från planområdet kan komma att öka med ca 116 l/s gentemot befintlig bebyggelse om inga fördröjande åtgärder implementeras. Vid målsättning att flödena inte ska öka vid ett klimatanpassat (klimatfaktor 1,25) 20-årsregn så uppgår erforderlig fördröjningsvolym till 84 m³. Det finns inga krav utifrån nuvarande lagstiftning med fördröjning inom kvartersmark, men fördelen för byggherren att implementera fördröjande åtgärder är att minska risken för översvämning och skador vid normala regn. De anläggningar som föreslås för rening av dagvatten bidrar även med en fördröjning. Detta är särskilt relevant då det befintliga dagvattenledningsnätet i dagsläget är överbelastat samt att det finns översvämningssensitivitet som kan försämrats strax nedströms planområdet.

Dagsljus och skugga

Det har utförts en skuggstudie för planområdet. Illustrationerna nedan visar solens rörelse och skuggornas utbredning under olika tider på dagen och året. Studien bekräftar att den nya bebyggelsen inte orsakar någon betydande skuggpåverkan på befintliga bostadsgårdar. Gårdarnas söderläge och de generösa avstånden mellan byggnaderna gör att tillgången till ljus och solljus under dagen bibehålls.



Skuggstudie över planområdet (Tengbom, 2025-11-06)

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger cirka 250 meter söder om riksintresset för europaväg E65. Förändringen i trafikmängder som orsakas av detaljplanens genomförande är av så liten omfattning, även sammanlagt med andra närliggande detaljplaneprojekt, att det är osannolikt att det är märkbart på europavägen eller trafikplatsen där den korsar väg 108. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen därmed inte har någon påverkan på riksintresset.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger ungefär 90 meter söder om gränsen för riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1-2§ miljöbalken.

Exploateringen inom planområdet har inte någon påverkan eller betydelse för riksintresset för det rörliga friluftslivet eftersom E65 är redan idag är en barriär och planområdet är en förtätning av ett befintligt kvarter. Kopplingar mellan tätorten Svedala med de tätortsnära rekreationsområdena norrut finns redan idag, till exempel via Sjödikenvägen eller Toftavägen.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av bostäder som motsvarar en tillkommande befolkning om ungefär 160 personer. Kommunen bedömer att tillskottet kan klaras av med befintlig samhällsservice.

Barn

Eftersom detaljplanen är en förtätning om cirka 80 bostäder på en vall som inte används särskilt mycket har kommunen inte utfört en separat barnkonsekvensanalys. I stället görs en bedömning av planförslagets konsekvenser för barn i planbeskrivningen.

Under arbetet med planförslaget har kommunen tagit hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Till skolor, förskolor, centrum och järnvägsstationen finns separerade gång- och cykelvägar, huvudsakligen med hastighetssäkrade korsningar. Under 2025 har ett nytt farthinder byggts där gång- och cykelvägen korsar Hylltarpsvägen i cirkulationsplatsen, vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet. Skola och förskola finns inom 400 till 600 meter från området. Svedala station ligger cirka en kilometer bort och har goda möjligheter till trygg cykelparkering. Busshållplats för regionbuss finns i omedelbar anslutning till planområdet.

Lekmöjligheter finns inom kvarterets gård och fastighetsägaren avser att utveckla dessa när de nya byggnaderna uppförs. Allmänna lekplatser finns i Stadsparken, drygt 200 meter söder om planområdet samt vid Pilgatan.

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 tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Säkerhet och trygghet

Med nya bostadshus kommer fler människor att röra sig i och i anslutning till planområdet, vilket ger mer liv och rörelse i området jämfört med idag.

Trafik

Motortrafik

En fullt genomförd detaljplan alstrar enligt trafikutredningen cirka 90 tillkommande fordonsrörelser per dygn. Trafikkonsulten har i utredningen bedömt att den tillkommande biltrafiken fördelas på cirka 50 fordonsrörelser till och från E65 och väg 108 och cirka 40 internt inom tätorten. Det motsvarar en trafikökning om 1-2,5 procent på kringliggande gator. Trafikökningen är så liten att det inte kommer att påverka bullerpåverkan på omgivande bostäder.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen medför inga förändringar för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelstråket längs Norra Tvärgatan fortsätter norrut längs Östra Tvärgatan. Under 2025 har ett nytt farthinder byggts där gång- och cykelvägen korsar Hyltarpsvägen i cirkulationsplatsen, vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister när de rör sig mellan Norra industriområdet och övriga delar av tätorten söder om Hyltarpsvägen. Det planeras även en ny gång- och cykel tunnel under 108:an mot östra industriområdet, inklusive stora Coop.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I det här avsnittet redogör kommunen för de förutsättningar som påverkat detaljplanens utformning och omfattning. Planeringsförutsättningarna ska ge en förståelse för platsens egenskaper och de värden som legat till grund för de avvägningar som kommunen gjort i planens regleringar.

Kommunala

Detaljplaner



Gällande detaljplaner i förhållande till detaljplanens planområde.

Detaljplanen är en förtätningsplan och för området gäller huvudsakligen stadsplan 29 - "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Häggen med flera".

I den regleras kvartersmarken som bostadsändamål där byggrätterna begränsas med prickmark. Det finns också outnyttjade byggrätter för garage. Delar av Norra Tvärgatan och Östra Tvärgatan regleras som lokalgata i detaljplan 87.

Cirkulationsplatsen mellan Hyltarpsvägen och Östra Tvärgatan regleras som huvdgata i detaljplan 103. Detaljplan 103 reglerar också en del av kvartersmarken, och efter att planen fick laga kraft har inte den fastighetsreglering som förutsattes i det planarbetet genomförts.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Svedala översiktsplan 2018

Svedala översiktsplan 2018 pekar ut planområdet som "område inom vilket förtätning är möjlig". Den utpekade förtätningspotentialen anges till ungefär 450 bostäder varav en del ingår i särskilt utpekade utvecklingsprojekt. Översiktsplanen pekar också ut ett antal ekosystemtjänster inom planområdet. Där finns vissa värden för pollinering, rening av luft och klimatreglering.

Planområdet är utpekade och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

Planbesked

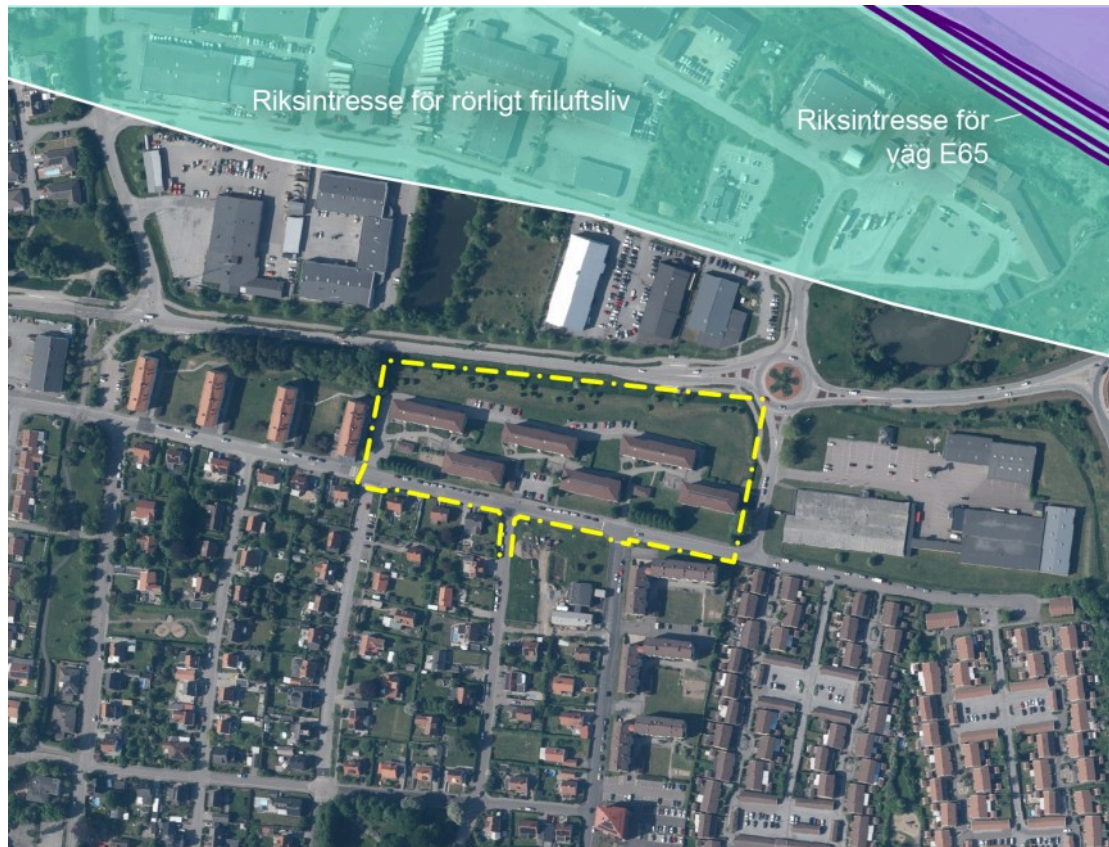
Kommunstyrelsen i Svedala kommun gav positivt planbesked till planintressenten den 29 augusti 2022. Kommunen bedömde då att planarbetet skulle kunna påbörjas under 2024 med ett förväntat antagandebeslut i kommunfullmäktige 2026.

Regionala

Regionplan för Skåne 2022–2040

Svedala tätort är utpekad som en strategisk nod i regionplanen. Det innebär att orten är betydelsefull ur ett regionalt och funktionellt perspektiv. De strategiska noderna är väsentliga för en levande landsbygd och för att dra nytta av och utveckla Skånes flerkärnighet och unika kvaliteter. De bidrar inte minst till ett mer varierat utbud av attraktiva boende- och livsmiljöer i hela Skåne. Genom att utveckla de strategiska noderna kan ett bättre underlag för kollektivtrafik och service nås vilket minskar behov av bilresande och stärker det hållbara resandet.

Riksintressen



Planområdets läge i förhållande till riksintresse för rörligt friluftsliv och riksintresse för väg E65.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger ungefär 250 meter söder om riksintresset för väg E65.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger cirka 80 meter söder om gränsen för riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken, Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen i Skåne. Exploateringar och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast om det inte möter något hinder enligt samma paragraf och om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Exploateringen inom planområdet saknar direkt påverkan och betydelse för riksintresset för det rörliga friluftslivet eftersom E65 är redan idag är en barriär och planområdet befinner sig inom ett exploaterat verksamhetsområde. Möjlighet att koppla samman tätorten Svedala med de tätortsnära rekreationsområdena norrut finns, till exempel via Sjödikenvägen eller Toftavägen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får inte 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 miljöns beräkningar överskrider 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. Ån är också rätad, vilket innebär att även morfologi och hydrologi är påverkad. Dessutom finns det flera miljöfarliga ämnen och särskilt förorenande ämnen är uppmätt i halter över gränsvärde. Kvalitetskravet är *god ekologisk status 2027*. Kemisk status är bedömd till *uppnår ej god* och kvalitetskravet är *god kemisk status*. Undantag gäller dock för PBDE-10 eftersom det är en luftburen förorening och kvicksilver eftersom det rör sig om långväga atmosfärisk deposition av 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

Miljökvalitetsnormer för buller gäller i kommuner över 100 000 invånare, det vill säga inte allmänt i Svedala kommun. Men 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 provning.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds idag via ledningsnätet, utan föregående rening och med begränsad fördröjning. I denna del av Svedala är nätet dimensionerat för ungefär ett 5-årsregn, vilket innebär att kapaciteten är betydligt lägre än vad som rekommenderas enligt dagens riktlinjer för dagvattenhantering.

Planområdet har en svag lutning från väst till öst och marken varierar mellan platt och kuperat. Området är beläget ca + 50 m över havet (m ö.h.) med en upphöjning på ca 1 m längs norra gränsen av planområdet. I nordöstra hörnet av planområdet finns en nedsänkning där lägsta punkten är belägen på ca +48 m ö.h. Den naturliga avrinningen ger ett flöde i sydlig riktning ut från planområdet. Recipienten för avrinningen, Sege å, är belägen ca 1 km söder om planområdet.

Dagvattenhanteringen i detaljplanen följer rekommendationer från *Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning Detaljplan kv. Jasminen Svedala kommun* (Niras, 2025-11-06). Dagvatten hanteras av VA-huvudmannen och föreslås att renas och fördröjas 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 förväntas dagvattenflödena inte öka vid ett klimatanpassat 20-årsregn. Om inga fördröjande åtgärder implementeras visar utredningen att framtida dagvattenflöden från planområdet kan komma att öka med cirka 116 l/s gentemot befintlig bebyggelse.

Det finns inga krav utifrån nuvarande lagstiftning med fördröjning inom kvartersmark, men fördelen för byggherren att implementera fördröjande åtgärder är att minska risken för översvämning och skador vid normala regn. Detta är särskilt relevant då det befintliga dagvattenledningsnätet i dagsläget är överbelastat samt att det finns översvämningssproblematik som kan försämrats strax nedströms planområdet. Enligt VA-huvudmannen finns det i dagsläget inte några planer på att förstärka befintliga dagvattenserviser.

Dikningsföretag

Planområdet ligger inom båtadsområdet för dikningsföretagen *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl. år 1901 och St. Svedala nr 3, 16, 22 och 23 år 1943*. Då planområdet redan är ianspråktaget med befintlig bebyggelse bedöms detaljplanen inte medföra några förändringar för dikningsföretagens funktion eller ansvar.

De tidigare dikningsföretagen har dock till stor del ersatts funktionellt av VA-huvudmannens dagvattennät, vilket innebär att avvattningen i området i huvudsak sker genom det kommunala systemet.

Biotopskydd

Längs Norra Tvärgatan finns två trädrader som uppfyller kriterierna för biotopskyddade alléer enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) samt 11 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (1998:1252). Kriterierna är att träden är planterade i följd längs en väg eller gräns, är fler än fem träd, är äldre än 30 år och har en stamdiameter som överstiger 20 cm i brösthöjd. Biotopskyddet innebär

att det är förbjudet att utan dispens fälla träd, kraftigt beskära, gräva, schakta eller vidta andra åtgärder som kan skada trädalléerna eller deras rotmiljö. Alléerna påverkas inte av att detaljplanen genomförs.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom föreslaget vattenskyddsområde för reservvattentäkt. Svedala kommuns översiktsplan 2018 pekar ut ett område inom vilket vattenskyddsområde föreslagits, men skyddsnivån för vattentäkten ska utredas av kommunen i en separat process som inte är kopplad till detaljplanering. För att skydda vattentäkten har kommunen vid planläggning inom vattentäktens uppmärksamhetsområde samt vid bygglovsprövning avvisat grundläggning med pålning, borring efter till exempel geovärme samt vissa konstruktioner under mark, till exempel källare.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

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 (klockan 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, $l_{gh} \leq 35 \text{ m}^2$	65	-
Ute, vid fasad, skyddad sida	55 ¹	70 ³
Uteplats	50	70 ²
Inomhus	30	45 ³ (nattetid)

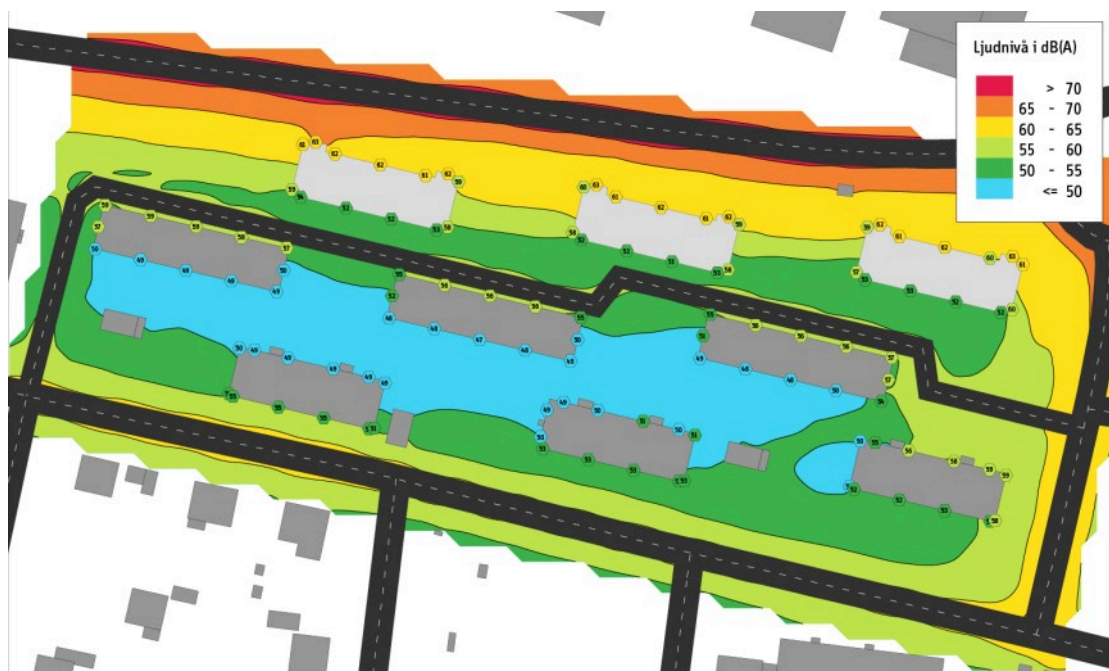
¹ Dessa riktvärden gäller endast om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA (65 dBA)

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

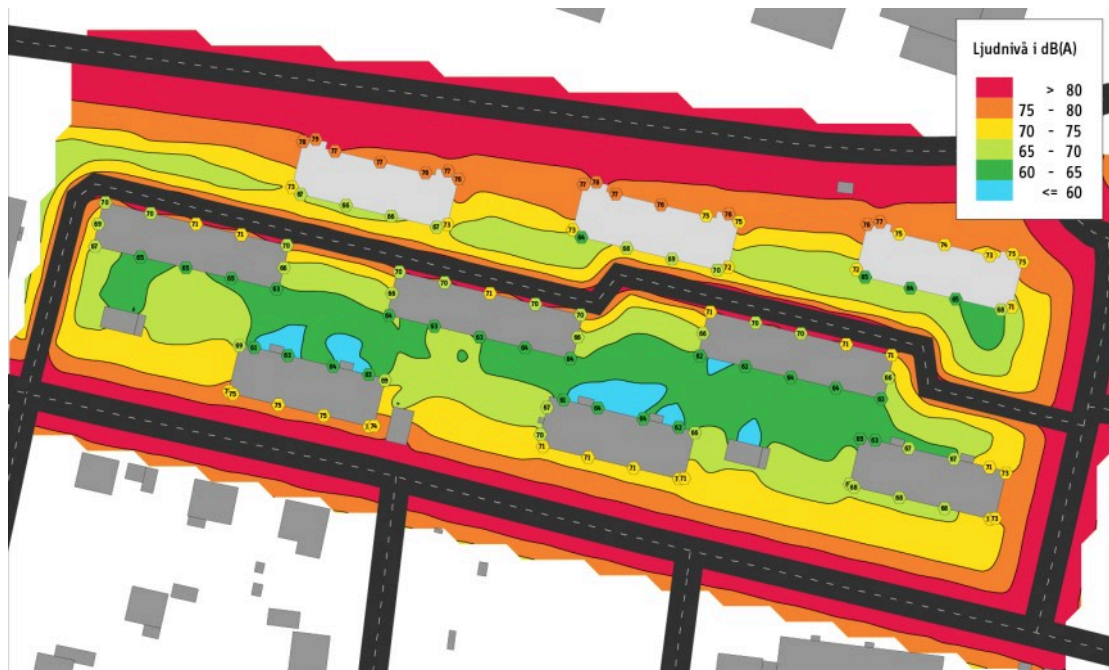
³ Riktvärdet får överskridas med högst fem gånger per natt (22–06)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Riktvärdena för ekvivalenta och maximala ljudnivåer överskrids vid fasaderna mot Hylltarpsvägen på de nya byggnaderna.

För de befintliga byggnaderna klarar samtliga med god marginal gällande riktvärden för byggnader uppförda tidigare än 1997, alltså 65 dB(A).



Modellering av ekvivalenta ljudnivåer ur bullerutredningen. Modellering och grafik: Soniqa Akustik.



Modellering av maximala ljudnivåer ur bullerutredningen. Modellering och grafik: Soniq Akustik.

Risk för olyckor

E65 och väg 108 är utpekade farligt gods-leder. Kvartersmarken i detaljplanen ligger mer än 200 meter från dessa, alltså med god marginal utanför uppmärksamhetsavståndet för att utreda om detta skulle kunna innebära någon risk.

Risk för översvämning

Enligt Svedala kommuns skyfallskartering ur Dagvattenstrategi för Svedala kommun (antagen 2018) finns ett mindre instängt område på den norra sidan av befintlig byggnad mot cirkulationsplatsen på Hyltarpsvägen. Där riskerar vatten att stå runt en halvmeter djupt vid ett 100-årsregn.

Den fördjupade Svämplananalysen visar att vid extremflöden kan Sege å riskera att svämma över så långt norrut som till Stadsparken, ungefär 280 meter från planområdet.

Skyfallsutredning

I Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning, Detaljplan Kv Jasminen (Niras, 2025-11-06) har konsulten simulerat vattenflödena vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 med programvaran Scalgo Dynamic Flood. Beräkningarna har konsulten gjort utifrån MSB:s vägledning om skyfallskartering.

I nollalternativet, alltså med befintlig markanvändning, finns en lågpunkt och ett instängt område norr om den nordöstra byggnaden, där det kan stå cirka 60 centimeter vatten. Det blir också mycket stående vatten i Hyltarpsvägens vägdike.

När detaljplanen genomförs och nya byggnader och parkering för dessa ersätter delar av vallen mot Hyltarpsvägen minskar mängden vatten i lågpunkten från cirka 60 cm till cirka 20 cm. Istället blir det stående vatten på parkeringsytorna mellan de nya byggnaderna som ska utformas som skyfallsytor. Detta medför också att byggnaderna behöver klara vatten från skyfall upp till 48,5 meter över nollplanet (RH2000), vilket regleras i detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan, men är höjdsatt med en cirka två meter hög vall mot Hyltarpsvägen och en längre höjd vid den del av Johan Borgsgatan som går norr om befintliga byggnader inom kvartersmarken.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av morängrovlera och lerig morän med en skattad mäktighet om 30 till 50 meter.

Vallen mot Hyltarpsvägen består av fyllning, sannolikt från den matjord som hyvlades av inom fastigheterna inför att de befintliga byggnaderna uppfördes. Under fyllningen finns organiska massor som behöver skiftas ut för att bebyggelsen ska kunna grundläggas.

Utöver ett ytligt löst sandlager, är förekommande naturligt avlagrade jordar fasta. Vid 5–10 meters djup övergår den fasta moränleran till en mycket fast lagrad grövre moränform.

De naturliga jordarna uppvisar goda förutsättningar för grundläggning och konsulten har i den geotekniska utredningen bedömt att risken för stabilitets- och sättningsproblem är liten.

Markradon

Vid provtagning i samband med den geotekniska undersökningen uppmättes radonvärden mellan normalrisk- och högriskintervall. Radonhalten i marken kan variera beroende på årstid och kan vara högre vid lägre grundvattennivåer eller vid dränering.

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

Markmiljöförhållandena inom planområdet har undersökts av Breccia Konsult, vilket de redovisat i *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Svedala 41:3 och Svedala 41:4* (Breccia Konsult, 2024-10-09). Området har undersökts för sedvanliga föroreningar och PFAS, både i mark och grundvatten. De prov som konsulten har tagit omfattar både fyllning och naturliga jordlager därunder. I de analyserade jordproverna har konsulten inte hittat halter som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Däremot visar analysresultaten från grundvattenproverna på mycket höga halter arsenik och mangan från ett av provrören och mycket höga halter av kalcium i samtliga grundvattenprover. Konsulten bedömer att föroreningshalterna av åtminstone mangan och kalcium är naturliga från berggrunden. Eftersom inget dricksvatten tas ut på platsen bedömer konsulten att de förhöjda halterna utgör en mycket liten risk för skyddsobjekten på platsen och att inga avhjälpandeåtgärder är nödvändiga.

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun. De ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter alternativt uppfylla kriterier för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1. Anmälan krävs om halt och lakningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som kommer att användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en provning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

Hydrologiska förhållanden

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

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Fysisk miljö

Ekologisk kompensation



Bokar som ska flyttas för att kompensera förlorade ekosystemtjänster vid exploateringen.

Enligt beslut av kommunfullmäktige 2011-12-12 ska kompensationsåtgärder inför detaljplanläggning användas vid exploatering, där det anses vara lämpligt och ekonomiskt rimligt.

Enligt *Kompensationsåtgärder inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala* (2025-11-06) har det bedömts att planområdet inte berörs av några värdekärnor för ekosystemtjänster, det vill säga områden med särskild betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

Vid bedömningen av behovet av miljökompensation har balanseringsprincipen tillämpats som metod. Denna metod syftar till att vid exploatering uppnå en god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön, och att negativ påverkan i möjligaste mån ska kompenseras på ett rimligt sätt.

Enligt den genomförda balanseringsbedömningen bör följande kompensationsåtgärder genomföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget. Kompensation föreslås för:

- Förlust av formklippta bokar som inte kan bevaras på sin nuvarande plats.
- Förlust av grönytor till följd av exploatering.

De föreslagna kompensationsåtgärderna är preliminära och kan komma att omprövas om ny kunskap tillförs under planarbetets gång. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatören.

Kompensationer inom kvartersmark samt kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt genom exploateringsavtal.

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

- I den utsträckning det är möjligt ska vissa av de befintliga formklippta bokarna bevaras på sina nuvarande platser. Bokar som inte kan stå kvar ska i första hand flyttas inom planområdet eller till en ny plats utanför planområdet.
- Om flytten inte är möjlig ska varje bok ersättas med 20 bokhäcksplanter som formklippas till en cylinder, med en planteringshöjd på cirka 2 meter. Detta för att värna områdets identitet i enlighet med den utformning som präglade de borttagna bokarna. Dessa planteras på allmän grönyta som anvisas av kommunen alternativt inom planområdet i dialog med exploatören.
- Bostadsgårdarna ska förädlas med blommande växter och blommande buskar.

Teknik

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

Service

Tillgången till barnomsorg är god. Planområdet ligger ungefär 400 meter från Marbäcks förskola, cirka 500 meter från F-3-skolan Marbäcksskolan och cirka 600 meter från 4-9-skolan Naverlönnskolan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik



Cykelnätet kring planområdet ur NVDB, nationella vägdatabasen.

Gemensam gång- och cykelbana i form av GC-skytning av trottoar finns längs Norra Tvärgatan hela sträckan mellan Bökebergsgatan och Östra Tvärgatan. Denna är bitvis något smal och kantstensparkering för bilar gör att där finns en risk att cyklister kör in i dörrar som öppnas över trottoaren.

Gång- och cykelstråket längs Norra Tvärgatan fortsätter norrut längs Östra Tvärgatan. Under 2025 har ett nytt farthinder byggts där gång- och cykelvägen korsar Hyltarpsvägen i cirkulationsplatsen, vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet. Det planeras även en ny gång- och cykel tunnel under 108:an mot östra industriområdet, inklusive stora Coop.

Mot centrum och stationen är närmaste separata cykelbana i stråket Pilgatan-Parkgatan-Åbjörngatan. Detta leder till stationen men är en omväg jämfört med att cykla Johan Borgsgatan förbi Stadsparken och sedan Storgatan söderut. Stråket har inte separat cykelbana eller någon annan anpassning för cyklar, men biltrafiken på Johan Borgsgatan är mycket begränsad. År 2009 hade gatan endast ungefär 400 fordonsrörelser per årsmedeldygn och trafikmängden har sannolikt inte förändrats väsentligt sedan dess.

Kollektivtrafik



Skånetrafikens linjenät för regionbussar.

Planområdet ligger en kilometer från Svedala station, som trafikeras med Pågatåg på Ystadbanan mellan Malmö och Ystad två gånger per timme och riktning. Vid Svedala station finns cykelparkeringar för olika behov, bland annat med tak, möjlighet att låsa fast ramen, för lastcyklar och så vidare.

Omedelbart norr om planområdet finns busshållplats för linje 165, som går mellan Lund och Svedala stortorget via Staffanstorp och Klågerup. Vid Stortorget nås Svedala centrum och det går att byta till Pågatågen vid Svedala station. Bussen går två gånger i timmen i högtrafik och en gång i timmen övrig tid.

Buss 141 till Malmö kan nås från hållplats Långgatan, som ligger 650 meter från planområdet. Med den nås områden kring Jägersro och Södervärn i Malmö, samt de västra delarna av Svedala tätort. Bussen går tre gånger i timmen i högtrafik och en gång i timmen övrig tid.

Biltrafik



Trafikmätningar kring planområdet. Mätningarna i Norra Tvärgatan, Östra Tvärgatan och Hyltarpsvägen i öster gjordes november 2024. De två andra gjordes i juni 2019.

Bilar angör planområdet från Norra och Östra Tvärgatan. Planområdet har mycket goda anslutningar till det regionala och nationella vägnätet, länsväg 108 och europaväg E 65. Tillgängligheten är även god till det lokala vägnätet, där Hyltarpsvägen är en viktig genomfartsled från vilken anslutningar finns till hela tätorten och dess omland. De mest aktuella trafikmätningarna i närområdet finns redovisade i figuren ovan.

Parkering

Inom planområdet finns idag 77 parkeringsplatser på kvartersmark. Det motsvarar ett parkeringstal för befintliga bostäder om 0,71. Av dessa är 27 platser belägna i garage i de tre norra byggnaderna.

Utöver parkeringen på kvartersmark finns kantstensparkering på gatumark på de flesta gatorna i närområdet, bland annat Norra Tvärgatan, Sveagatan, Mångsgatan, Johan Borgsgatan med flera. I dagsläget är parkeringen varken tidsreglerad eller avgiftsbelagd. Eftersom parkering på egen fastighet är förenad med en kostnad, till exempel månadshyra i flerbostadshus eller alternativ användning för marken i småhus, innebär det att det sannolikt finns ett parkeringsspill från kvartersmark till allmän plats. Detta gäller både från flerfamiljshusen inom och utanför planområdet samt från villorna i närheten. Parkeringstrycket på allmän plats är dock inte så högt att det skapar en omfattande söktrafik.

I *Trafik- och parkeringsutredning kvarteret Jasminen, Svedala, v 1.1, 2024:83* (Trivector Traffic, 2024-11-05) konstaterar konsulten att om parkeringssituationen på allmän platsmark upplevs som ett problem bör parkeringen regleras. Det kan ske

med tidsreglering, avgift eller en kombination av de båda. I lägen där parkerade motorfordon stör trafiken bör parkeringsförbud införas.

PLANERINGSUNDERLAG

I det här avsnittet redogör kommunen för det underlag som legat till grund för detaljplanen. Underlaget presenteras i form av hänvisningar till materialet, medan sammanfattningar av till exempel utredningars innehåll presenteras under avsnittet Planeringsförutsättningar.

Utredningar som har legat till grund för detaljplanen

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

VA- och dagvattenutredning

Niras Sweden har utrett dagvatten-, skyfalls- och VA-frågor till detaljplanen och redovisat resultatet i *Dagvatten-, skyfall- och VA-utredning, detaljplan Kv Jasminen* (Niras, 2025-11-06).

Utredningen syftar till att utreda hanteringen av ett ökat spillvattenflöde och behovet av dricksvatten som planen medför med lämpliga dimensioner på ledningar, samt ge förslag på lämpliga förbindelsepunkter. Inom utredningen har förslag tagits fram på omhändertagandet av dagvatten, avseende fördröjning och rening, enligt Svedala kommuns och VA SYDs riktlinjer. VA SYD är VA-huvudman.

Dagvatten hanteras av VA-huvudmannen och föreslås att renas och fördröjas via infiltration i grönytor (takytor och uteplatser) samt via regnbäddar eller makadamdiken (parkeringsytor) inom kvartersmark.

Utredningen visar på att framtida dagvattenflöden från planområdet kan komma att öka med ca 116 l/s gentemot befintlig bebyggelse om inga fördröjande åtgärder implementeras. Vid målsättning att flödena inte ska öka vid ett klimatanpassat (klimatfaktor 1,25) 20-årsregn så uppgår erforderlig fördröjningsvolym till 84 m³. Det finns inga krav utifrån nuvarande lagstiftning med fördröjning inom kvartersmark, men fördelen för byggherren att implementera fördröjande åtgärder är att minska risken för översvämning och skador vid normala regn. Detta är särskilt relevant då det befintliga dagvattenledningsnätet i dagsläget är överbelastat samt att det finns översvämningssproblematik som kan försämrats strax nedströms planområdet.

Planerad förtätning innefattar också att en befintlig bullervall längs Hyltarpsvägen tas bort. Skyfallsanalysen som utfördes för planerad förtätning är endast utförd på översiktlig höjddata och bör inte tolkas som ett slutgiltigt resultat. Analysen visar dock att det finns risk att borttagandet av vallen kan orsaka att en större lågpunkt/dike på Hyltarpsvägen förvärrar översvämningssproblematiken inom planområdet. Det finns emellertid goda förutsättningar för

att undvika problem om ett aktivt arbete med höjdsättningen kopplat till diket och angränsande ytor utförs. De nya parkeringsytorna i norr kan med fördel utformas som skyfallsytor.

Föreliggande utredning visar på att planerad förtätning går att genomföra utifrån ett skyfall- och dagvattenperspektiv, förutsatt att föreslagna åtgärder eller motsvarande implementeras.

Trafikutredning

Trivector Traffic har utrett trafik- och parkeringssituationen för detaljplanen och presenterat resultatet i *Trafik- och parkeringsutredning kvarteret Jasminen, Svedala, v 1.1, 2024:83* (Trivector Traffic, 2024-11-05).

Konsulten har haft ett särskilt uppdrag att utreda parkeringssituationen i området i stort.

Utredningen visar på att trafikökningen vid en förtätning inom planområdet blir begränsad. Det rör sig om ungefär 90 fordonsrörelser per dygn, eller några enstaka procent. Utredningen visar också att parkeringsbehovet inom kvarteret motsvarar ungefär 1 parkeringsplats per lägenhet, men att det med mobilitetsåtgärder kan vara möjligt att gå ner till 0,7 parkeringsplatser per lägenhet.

Vad gäller parkeringssituationen i området i stort konstaterar Trivector att eftersom parkeringen på allmän plats är gratis och obegränsad finns det sannolikt ett visst parkeringsspill från kvartersmark till kantstensparkering. Det är mycket svårt att komma bort från detta utan att reglera gatuparkeringen, antingen med tidsreglering eller med avgift.

Bullerutredning

Soniqa Akustik har utrett bullerpåverkan för detaljplan och redovisat resultatet i *Kv Jasminen - Svedala, Bullerutredning, rev 2* (Soniqa Akustik, 2024-12-10).

Utredningen visar att trafikökningen från detaljplanen inte leder till några höjda bullernivåer som går att uppfatta. De nya byggnaderna leder till att bullersituationen vid befintliga byggnaders fasader mot norr och på gårdsmiljöerna blir bättre.

Bullervärdena för de nya byggnaderna visar att gällande riktvärden överskrids vid fasaderna mot Hyltarpsvägen och att det där krävs genomgående lägenheter för att uppfylla dagens krav.

Geoteknisk utredning

Ingengörsbyrån VIAK gjorde en geoteknisk utredning för det nu utbyggda området när stadsplanen togs fram. Den presenteras i *Yttrande över grundförhållandena för planerade bostadshus i Kv Jasminen, Svenska Riksbyggen, Svedala C, arbnr 1837* (Ingenjörbyrå VIAK, 1962-07-12).

Till den här detaljplanen har Breccia Konsult gjort en geoteknisk utredning och presenterat resultatet i *PM, Geoteknik, Jasminen, Svedala kommun* (Breccia Konsult, 2024-06-13) och *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, MUR/Geo, Jasminen, Svedala kommun* (Breccia Konsult, 2024-06-13).

De geotekniska undersökningarna visar sammantaget att marken är väl lämpad att bygga på. De naturliga jordarna har goda förutsättningar för grundläggning och konsulten bedömer att risken för stabilitets- och sättningsproblem är liten. All mullhaltig jord samt fyllning ska schaktas ur innan grundlägningsarbeten påbörjas.

Markmiljöutredning

Breccia Konsult har utrett markmiljöförhållandena inom planområdet, vilket de redovisat i *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Svedala 41:3 och Svedala 41:4* (Breccia Konsult, 2024-10-09). Området har undersökts för sedvanliga föroreningar och PFAS, både i mark och grundvatten. I de analyserade jordproverna har konsulten inte hittat halter som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Däremot visar analysresultaten från grundvattenproverna på mycket höga halter arsenik och mangan från ett av provrören och mycket höga halter av kalcium i samtliga grundvattenprover. Konsulten bedömer att föroreningshalterna av åtminstone mangan och kalcium är naturliga från berggrunden. Eftersom inget dricksvatten tas ut på platsen bedömer konsulten att de förhöjda halterna utgör en mycket liten risk för skyddsobjekten på platsen och att inga avhjälpandeåtgärder är nödvändiga.

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet gäller huvudsakligen stadsplan 29, som fick laga kraft 30 november 1963. Planen reglerar att markanvändningen inom kvartersmark ska vara bostadsändamål och definierar byggrätterna geografiskt med prickmark.

Gällande gräns mellan allmän plats och kvartersmark i planens nordöstra hörn återfinns i detaljplan 103 som togs fram för att möjliggöra de två cirkulationsplatserna nordost om kvarteret.

En mindre del av gatumarken på Norra Tvärgatan finns i detaljplan 87.

Grundkarta

Grundkartan till detaljplanen upprättades av Svedala kommuns kart- och mätingenjör 27 oktober 2025.

Svedala översiktsplan 2018

Detaljplanen är framtagen med stöd från Svedala kommuns Översiktsplan 2018. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan pågår, och denna är ute på samråd under perioden 15 oktober 2025–31 januari 2026. Planförslaget bedöms även vara förenligt med inriktningen i den nya översiktsplanen.

Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster

Enligt beslut av kommunfullmäktige 2011-12-12 har Svedala kommun tagit fram *Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen* (2025-11-06).

Analysen utgår från att de natur- och kulturvärden som går förlorade vid förtätning av det befintliga området behöver kompenseras för att uppnå en tillräcklig balans i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna – främst flytt av de formklippta bokarna till nya platser inom och utanför planområdet– kan planförslaget uppnå acceptabel balans för kompensation av ekosystemtjänster.