

2025-02-06

Dnr: KS/2021-000157

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala

---



SVEDALA KOMMUN

# KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen

2025-02-06

## BAKGRUND

Miljökompensation, i form av balanseringsprincipen, är en metod som kan användas vid exploatering för att uppnå god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras vid exploatering så långt det är rimligt. Enligt beslut av kommunfullmäktige 2011-12-12 ska kompensationsåtgärder inför detaljplaneanläggning användas vid exploatering, där det anses vara lämpligt och ekonomiskt rimligt. Kostnader för kompensationsåtgärder belastar respektive exploatör.

Vid exploatering på privat mark ska compensationer i första hand balanseras på allmän platsmark. Balanseringen blir då en del av den allmänna utbyggnaden som Svedala kommun normalt utför, men den privata exploatören bekostar, vilket regleras genom exploateringsavtal.

Kompensationsåtgärder inom kvartermark är ej lagstadgade och bör uppmärksammas genom frivilligt samarbete där åtgärder regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Balanseringsprincipen innebär att:

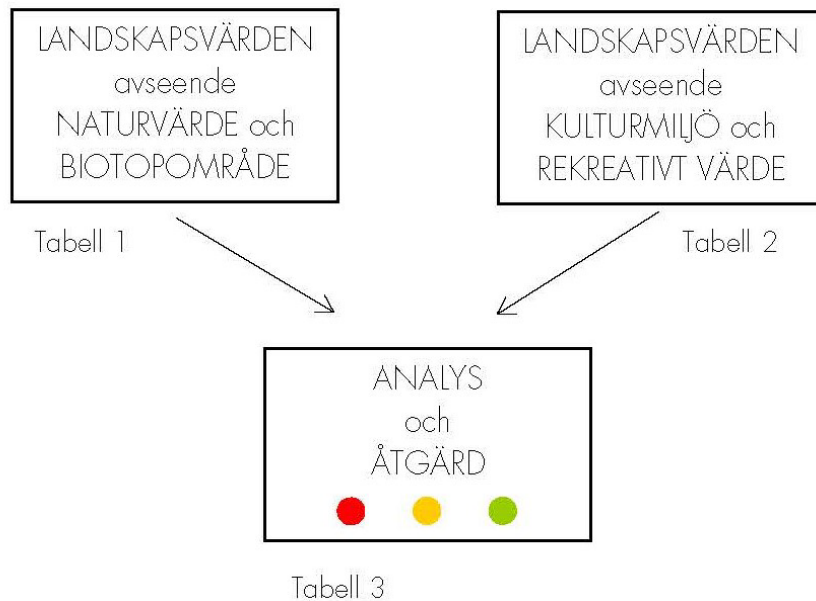
- i första hand ska negativ påverkan undvikas
- i andra hand minimeras
- negativa effekter som kvarstår ska kompenseras genom utjämning eller ersättning inom planområdet
- eller i sista hand ersättning utanför planområdet

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

- 1) Vid planberedning inför planbegäran görs en översiktlig bedömning om behov av balansering avseende natur- och/eller kulturmiljövärden vid negativ påverkan.
- 2) Detaljplaneuppdrag.
- 3) I början av planprocessen inventeras och värderas ekologiska-, rekreativa- och kulturmiljövärden.
- 4) Genomför eventuellt en förenklad landskapsanalys enligt K. Lynch metod för att få fram detaljplanens orientering i landskapet och hur dess funktioner förhåller sig.
- 5) Stäm gärna av rekreativa och sociala värden samt landskapsanalys med brukare.
- 6) Kontroll mot rapport "Ekosystemtjänster i Svedala, Bara och Klågerup" samt övriga relevanta styrdokument.

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-02-06

- 7) Analys av ingrepp och påverkan enligt aktuellt förslag och bedöm omfattningen enligt stoppljusmodellen.
- 8) Analysera vilken kompensationsmetod som är relevant för förlorad funktion.
- 9) Ta fram förslag på lämpliga åtgärder för ökad balansering.
- 10) Bedöm om ökad balans har uppnåtts och redovisa med stoppljusmodellen.
- 11) Kompensationsutredning och avtalsskrivning arbetas fram.
- 12) Beskrivning tas fram hur natur- och kulturmiljövärdena ska ersättas/kompenseras.



## DET AKTUELLA PLANFÖRSLAGET

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

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

## KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-02-06

Detaljplanen möjliggör förtätning med tre nya byggnader som följer den befintliga skivhustypologin i kvarteret. Husen placeras norr om de befintliga husen, mellan dem och Hyltarpsvägen. De kan förväntas innehålla ungefär 80 nya bostäder. Parkering för bostädernas behov ska lösas inom kvartersmark. För tillänt bebyggelse innebär det att lika många bilparkeringsplatser som bostäder ska skapas. Dessa placeras dels mellan de nya byggnaderna, dels i sydöstra delen av kvartersmarken mot Norra tvärgatan.

### INVENTERING AV OMRÅDETS RESURSER

#### Platsen med omgivning

Planområdets area är cirka 2,7 hektar. I gällande detaljplan är markanvändningen bostad. Inom kvarteret finns idag sex flerbostadshus i tre våningar och tillhörande parkeringsplatser, miljöhus och gårdsanläggningar. I den norra delen av kvarteret finns en vall med gräsmatta och 33 stora, formklippta avenbokar längs Hyltarpsvägen. En kvartersgata i Johan Borgsgatans förlängning ger tillgänglighet för bil till de tre husen i den norra raden. I dessa finns även garage i ett souterrängplan. Längs Norra Tvärgatan bildar två kortare trädrader en gräns mot kvartersmarken.

#### Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde.

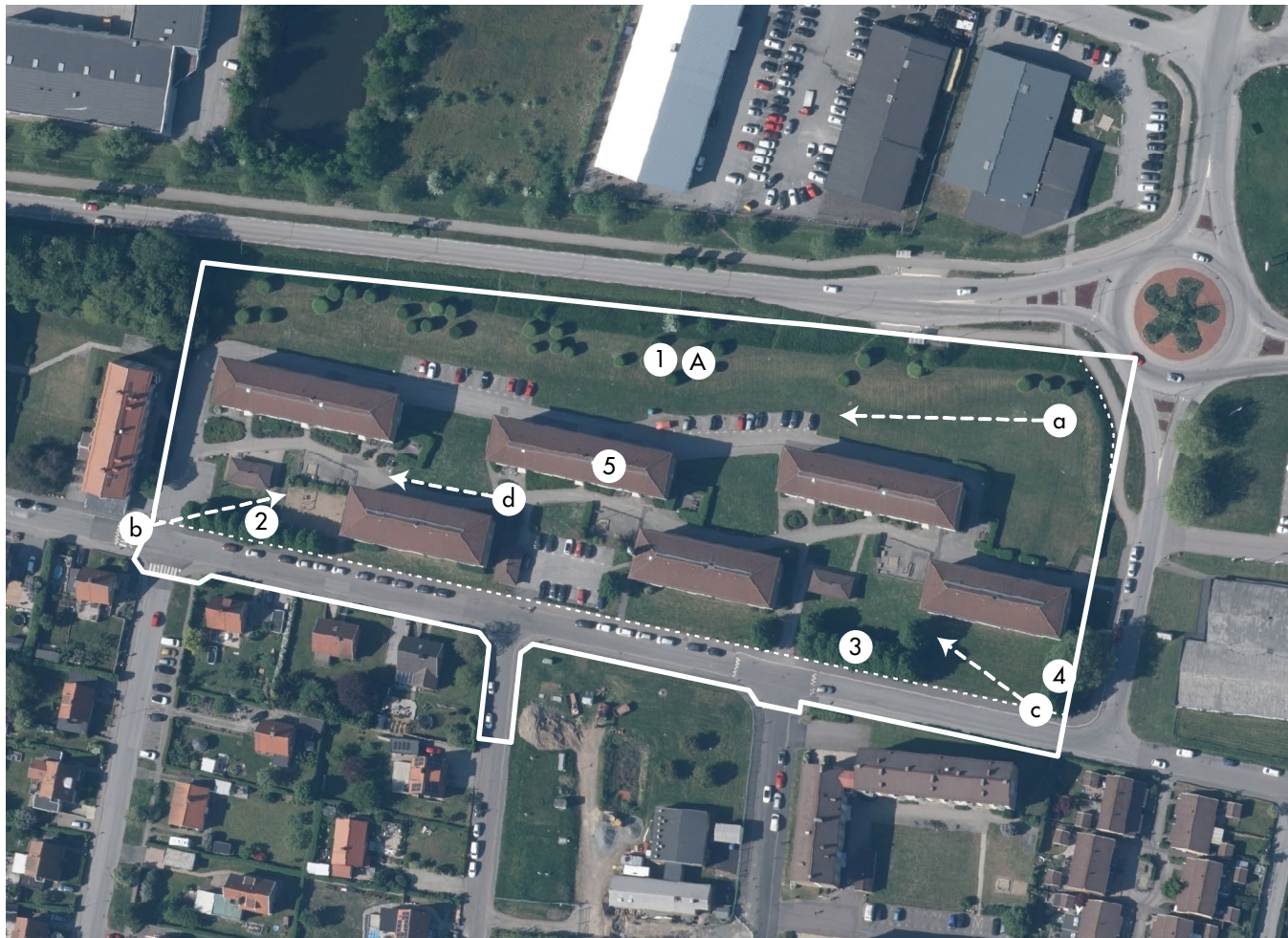
#### Biotoper och rödlistade arter

Inom planområdet finns två trädrader som uppnår definitionen av allé och därmed omfattas av biotopskydd.

#### Övriga naturvärden och kulturvärden

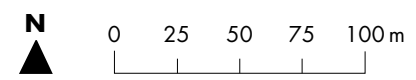
Området omfattas inte av några övriga naturvärden eller kulturmiljövärden:





## Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- - - - - Gräns för kvartersmark
- Naturvärde (återfinns i tabell 1)
- ⊗ Kulturvärde (återfinns i tabell 2)
- x → Foto och fotovinkel





KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen  
2025-02-06



Foto a. Den norra raden hus och de formklippta avenbokarna.



Foto b. Området från Norra Tvärgatan, vy mot öster med den ena allén.



Foto c. De södra byggnaderna från Norra Tvärgatan sett västerut.



Foto d. Gräsmatta, gång och entrépartier bland de befintliga husen.

## Landskapsvärden

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

### Tabell 1

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

### Tabell 2

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

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen  
2025-02-06

Tabell 1 Landskapsvärden avseende naturvärde och biotopområde

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

Tabell 1

| Naturvärde/<br>Biotopområde<br>(numreras från 1<br>och uppåt)          | Ekosystem-<br>tjänster*               | Brukarvärden                | Omfattning/<br>Kvantifiering.<br>(kvm /antal) | Värdekärnor för<br>ekosystemtjän-<br>ster | Livsmiljö för<br>flora och fauna<br>Låg/måttligt/högt | Naturvärde<br>1=visst värde<br>2=värden<br>3=höga värden | Påverkas av exploateringen?   |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|---|---|---|--|---|
| 1. Vall med<br>formklippta<br>avenbokar                                | Rening av luft<br><br>Klimatreglering | Riktmärke<br>Grön oas       | 6 300<br>kvadratmeter,<br>33 avenbokar        | Nej                                       | Låg   | 2 – kapacitet<br><br>1 – viss<br>kapacitet               | Ja. Vallen och de formklippta<br>avenbokarna påverkas av de nya<br>byggnaderna, parkeringsytorna och<br>övrig utveckling av kvartersgatan<br>och gårdsytorna. |
| 2. Allé  | Rening av luft<br><br>Klimatreglering | Grön oas<br>Naturupplevelse | 10 träd                                       | Nej                                       | Låg   | 1 – viss<br>kapacitet<br><br>1 – viss<br>kapacitet       | Nej   |
| 3. Allé  | Rening av luft<br><br>Klimatreglering | Grön oas<br>Naturupplevelse | 10 träd                                       | Nej                                       | Låg   | 1 – viss<br>kapacitet<br><br>1 – viss<br>kapacitet       | Nej   |
| 4. Träd, hängpil   | Rening av luft                        | Grön oas<br>Naturupplevelse | 2 träd  | Nej                                       | Låg   | 1 – viss<br>kapacitet                                    | Nej   |
| 5. Hela<br>kvartersmarken<br>(bebyggelse<br>med stor andel<br>grönska) | Pollinering                           | Grön oas<br>Rekreation      | 2,2 hektar                                    | Nej                                       | Låg   | 2 –<br>förutsättningar                                   | Ja. De extensiva friytorna minskar i<br>och med exploateringen.   |



KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen  
2025-02-06

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

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

Tabell 2

| <b>Kulturmiljö/<br/>Rekreativt<br/>värde</b><br>(betecknas med<br>A och framåt) | <b>Ekosystem-<br/>tjänster *</b> | <b>Brukarvärden</b> | <b>Omfattning/<br/>Kvantifiering.</b><br>(kvm /antal) | <b>Värdekärnor för<br/>ekosystemtjän-<br/>ster</b> | <b>Dokumenterat</b><br>(Kulturmiljöprogr<br>am m.m.) | <b>Kulturvärde</b><br>1=visst värde<br>2=värden<br>3=höga värden | <b>Påverkas av exploateringen?</b>  |
|---|----------------------------------|---------------------|---|--|--|--|---|
| A. Vall med<br>formklippta<br>avenbokar   | Natur med<br>kulturvärde         | Historiskt värde    | 6 300<br>kvadratmeter,<br>33 avenbokar                | Nej  | Nej  | 1 – visst värde  | Ja. Vallen och de formklippta<br>avenbokarna påverkas av de nya<br>byggnaderna, parkeringsytorna och<br>övrig utveckling av kvartersgatan<br>och gårdsytorna. |

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

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

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

Balanseringsprincipens fyra steg är:

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

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









### Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, som är värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Inom grönytor bestående av gård på kvartersmark upptar exploatering för ny bebyggelse och gator ungefär 0,6 hektar. Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar är (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden):









- 2 – kapacitet för rening av luft: ekosystemtjänsten minskar i värde inom kvartersmarken.
- 1 – viss kapacitet för klimatreglering: ekosystemtjänsten minskar i värde inom kvartersmarken.
- 2 – förutsättningar för pollinering: ekosystemtjänsten minskar i värde inom kvartersmarken.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen  
2025-02-06

Tabell 3

| <b>Naturvärde/Biotop-område</b><br>(betecknade med 1 och uppåt enligt tabell 1) | <b>Brukarvärden</b>         | <b>Landskapsvärde</b><br>(samlad bedömning och värdering av natur resp. kulturhistoriska värden)<br>1=visst värde<br>2=värden<br>3=höga värden | <b>Skydd</b><br>(lagstiftning, riksintresse, lokala krav och bestämmelser m.m.) | <b>Ingrepp och påverkan genom planförslag</b><br><br> | <b>Balansering</b><br>-undvik<br>-minimera<br>-utjämna/ersätt inom området<br>-ersätt utanför området<br><br><b>Förslag på åtgärd</b>   | <b>Balans</b> (enl. stoppljus-modellen)<br><br> |
|---|-----------------------------|--|---|--|---|--|
| 1. Vall med formklippta avenbocar   | Riktmarke<br>Grön oas       | 2 – kapacitet för rening av luft<br>1 – viss kapacitet för klimatreglering   | Nej   |   | - flytta formklippta avenbocar inom området och till ny plats utanför området.<br><br>- plantera minst 15 nya träd inom kvartersmarkent |   |
| 2. Allé   | Grön oas<br>Naturupplevelse | 1 – viss kapacitet för rening av luft<br>1 – viss kapacitet för klimatreglering  | Alléer har biotopskydd. Några träd står utanför allén och saknar skydd.         |   | - undvik  |   |
| 3. Allé   | Grön oas<br>Naturupplevelse | 1 – viss kapacitet för rening av luft<br>1 – viss kapacitet för klimatreglering  | Alléer har biotopskydd. Några träd står utanför allén och saknar skydd.         |   | - undvik  |   |

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen  
2025-02-06

|   |                             |  |   |  |  |  |
|---|-----------------------------|--|---|--|--|--|
| 4. Träd, hängpilar  | Grön oas<br>Naturupplevelse | 1 – viss kapacitet för rening av luft  | Nej   |   | - undvik   |   |
| 5. Hela kvartersmarken (bebyggelse med stor andel grönska)                                | Grön oas<br>Rekreation      | 2 – förutsättningar för pollinering  | Nej   |   | - minimera<br><br>- ersätt klippta gräsytor med blommande äng och buskar, minst 1000 kvm                                       |   |
| <b>Kulturvärde/<br/>Rekreativt värde</b><br>(betecknade med A och framåt enligt tabell 2) | <b>Brukarvärden</b>         | <b>Landskapsvärde</b><br>(samlad bedömning och värdering av natur resp. kulturhistoriska värden)<br>1=visst värde<br>2=värden<br>3=höga värden | <b>Skydd</b><br>(lagstiftning, riksintresse, lokala krav och bestämmelser m.m.) | <b>Ingrepp och påverkan genom planförslag</b><br> | <b>Balansering</b><br>-undvik<br>-minimera<br>-utjämna inom området<br>-ersätt utanför området<br><br><b>Förslag på åtgärd</b> | <b>Balans</b> (enl. stoppljus-modellen)<br> |
| A. Vall med formklippta avenbokar   | Historiskt värde            | 1 – visst värde  | Nej   |   | - flytta formklippta avenbokar inom området och till ny plats utanför området.   |   |



# KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen

2025-02-06

## SLUTSATS

Med föreslagna kompensationsåtgärder – främst flytt av de formklippta avenbokarna till nya platser inom och utanför kvartersmark – kan planförslaget uppnå acceptabel balans för kompensation av ekosystemtjänster.

De natur- och kulturvärden som går förlorade vid förtätning av befintligt område behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna kan tillräcklig balansering uppnås i planförslaget. Följande kompensationsåtgärder bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- Flytt av formklippta avenbokar till nya platser inom och utanför planområdet.
- Ersätt klippta gräsytor inom kvartersmark med minst 1 000 kvadratmeter blommande äng och buskar.
- Plantera minst 15 nya träd inom kvartersmarken.

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

Kompensation sker genom att flytta formklippta avenbokar till nya platser inom och utanför planområdet.

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

## Medverkande

Kompensationsåtgärder inför detaljpaneläggning avseende detaljplan för Svedala 41:3 och 41:4, Jasminen, har tagits fram av August Grundtman, planarkitekt, i samverkan med Jenny Ahlqvist, miljöstrateg.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen  
2025-02-06

STRATEGISK PLANERINGSENHET

August Grundtman  
planarkitekt