



Lokaliseringsutredning ny översiktsplan

Sammanfattning

Svedala kommun står inför utmaningen att möjliggöra en hållbar tillväxt utan att negativt påverka den bruksvärda jordbruksmarken, som är av nationellt intresse. I arbetet med en ny översiktsplan har denna lokaliseringsutredning sammanställts, som analyserar och redogör för behovet av att ta jordbruksmark i anspråk för bostadsbyggande. Utredningen utgår ifrån gällande lagstiftning, kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning samt kommunens hållbarhetsstrategi. Slutsatsen är att en kombination av förtätning och nybyggnation på jordbruksmark är nödvändig för att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen. Förtätning och omvandling kan bidra med en viss del, men räcker inte för att möta behovet, särskilt inte av enbostadshus och om vattenhantering beaktas. Det bedöms därför nödvändigt att även bygga på jordbruksmark i anslutning till tätorterna, eftersom det saknas alternativ mark. Totalt bedöms upp till 5000 bostäder kunna planeras, vilket ger en buffert över behovet och skapar flexibilitet i planeringen.



Innehåll

Lokaliseringsutredning ny översiktsplan	1
Sammanfattning	1
Bakgrund	3
Lagrum	3
Markförutsättningar	4
Metod	5
Utgångspunkter	5
Bedömningsgrunder	7
Alternativredovisning	7
Förtätning	7
Omvandling	10
På jordbruksmark	12
På skogsmark	21
Utanför bebyggelseområden	21
Alternativa utformningar	22
Bedömning	22
Förkastade alternativ	22
Aktuella alternativ	23
Slutsats	24



Bakgrund

En av Svedala kommuns stora utmaningar är att möjliggöra en tillväxt på ett hållbart sätt som inte negativt påverkar produktion av livsmedel. Jordbruksmarken är en ändlig resurs och omringar samtliga tätorter i kommunen och bostäder är en irreversibel markanvändning. Om tätorterna ska växa till ytan behöver jordbruksmark att ianspråktagas, en oundviklig konflikt mellan det nationella intresset för livsmedelsproduktion och det kommunala intresset bostadsförsörjning.

I arbetet med ny kommunövergripande översiktsplan har Svedala kommun låtit göra en tidig hållbarhetsbedömning (utifrån utkast februari 2025). I den framgår att ianspråktagande av jordbruksmark tydligare behöver motiveras. Detta är därför en bilaga till samrådsförslaget och är en mer djupgående analys och motivering hur kommunen resonerat i avvägning mellan de två intressena bostäder och livsmedelsproduktion. En åtgärd i syfte att minska den betydande negativa miljöpåverkan genom att jämföra alternativ och undersöka tillvägagångssätt. Som alternativredovisning är avsikten att det ska ge en helhetsbedömning och underlätta för kommande planering.

Lagrum

Miljöbalken (1998:808)

Jordbruket anses vara av nationellt intresse och omfattas av skydd enligt miljöbalkens 3 kap. 4§, där det fastslås att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det är nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan uppfyllas på annat sätt. Skogsmark av betydelse för skogsnäringen ska även skyddas så långt möjligt från åtgärder som kan försämra ett rationellt skogsbruk.

Jordbruksmark innefattar åkermark, betesmark och slåtteräng, och det är inte enbart marken i sig utan även jord- och skogsbruksnäringen som helhet som anses vara av nationellt intresse. Brukningsvärdet hos marken är en central faktor för dess bevarande, och en aktiv användning av dessa marker är en förutsättning för ett rikt odlingslandskap.

Jord- och skogsbruk omfattas av en allmän bestämmelse, vilket innebär att det saknas en geografisk avgränsning och att varje föreslagen exploatering måste prövas individuellt utifrån dess påverkan på näringens nationella betydelse.

Plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 2 § ska mark användas för det ändamål den är mest lämpad för. Planläggning och beslut om bygglov ska syfta till att mark- och vattenområden nyttjas på ett sätt som främjar en god hushållning och som tar hänsyn till både områdets egenskaper och samhällets behov.

Vid bedömning av markens lämplighet för exploatering görs en avvägning mellan olika allmänna intressen, exempelvis behovet av bostadsbyggande kontra bevarandet av jordbruksmark. I förarbetena till plan- och bygglagen betonas vikten av att planläggning och



byggande inte enbart utgår från nuvarande behov utan också tar hänsyn till kommande generationer. Långsiktiga behov ska ges företräde framför kortsiktiga intressen (Proposition 1985/86:1 s. 460). Därför måste behovet av att bevara brukningsvärd jordbruksmark vägas mot exploateringsintresset. Dessutom, i enlighet med miljöbalkens bestämmelser, ska det motiveras varför alternativ mark inte kan användas för exploatering.

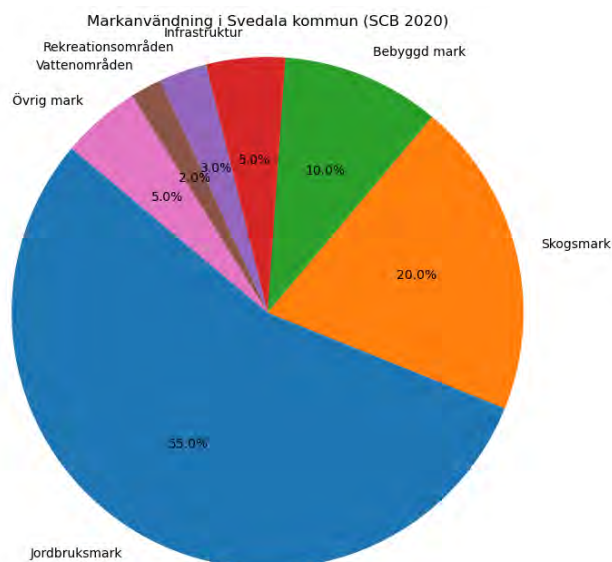
Enligt PBL ska planeringen främja goda livsvillkor och en ändamålsenlig bostadsförsörjning. Översiktsplanen ska ta hänsyn till kommunens bostadsförsörjning och bygga på de mål och analyser som anges i handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse med starkt stöd i svensk lagstiftning. Kommunen har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ett ansvar att planera för bostadsförsörjningen så att alla invånare ges möjlighet att leva i goda bostäder. Planeringen ska utgå från befolkningens behov, främja ett varierat bostadsutbud och en god bostadsmiljö samt beakta sociala aspekter som integration och motverkande av segregation. Kommunen ska ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjning som redovisar hur behoven ska tillgodoses och samverka med andra kommuner, regioner och relevanta aktörer för att säkerställa en hållbar och långsiktig bostadsutveckling.

Markförutsättningar

Svedala kommun karaktäriseras av att vara en landsbygdskommun i ett läge med starka transportstråk. Det återspeglas i kommunens markanvändning där 80% består av obebyggd mark. Av dessa är den största delen jordbruksmark. Marken som är i anspråkstagen består till 10% av bebyggd mark och 5% av infrastruktur. Infrastrukturen står för en förhållandevis stor andel jämfört med den bebyggda marken, vilket indikerar på att en koncentrerad bebyggelsestruktur. Kommunens bebyggda mark består främst av tätorterna: Svedala, Bara och Klågerup samt flygplatsområdet. Utöver dessa finns byar i varierade storlek, spridd gårdsbebyggelse, gods- och lantbruksbebyggelse samt verksamheter.



Figur 1 Cirkeldiagram som visar fördelningen av markanvändning i Svedala kommun, källa SCB 2020



Metod

Utgångspunkter

Analysen görs på en översiktlig nivå med geografisk avgränsning från tätorterna och befintliga byar. De områden som provas är inom befintliga tätorter genom förtätning och omvandling samt utökning av den bebyggda miljön i direkt anslutning från befintliga tätorter. Helt nya lägen, det vill säga nya tätorter, har inte prövats då det inte anses rimligt. Bostäder i anslutning till flygplatsen är inte heller rimligt med anledning till bullerpåverkan. Alternativen utanför befintlig tätort utgår från olika riktningar utifrån befintliga bebyggelsestrukturer, tätort eller byar. Utifrån tätorterna har bostadsutveckling prövats i olika utvecklingsriktningar med en obestämd yta. Byarna har prövats som enheter med undantag för Holmeja som är lite större och därmed prövats utifrån olika riktningar.

Regionplan 2022-2040

Region Skånes anger i Regionplan 2022-2040 om regionens bebyggelseplanering, att tveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen samt prioritera bebyggelse i kollektivtrafikhärla lägen. Det beskrivs som att "ett strategiskt läge betyder att bebyggelsen planeras med god tillgänglighet till nödvändiga funktioner och utifrån möjligheten att anpassa eller tillföra funktioner efter behov [...] Att bygga kollektivtrafikhärla ger fler bättre tillgång till bostäder, arbetsplatser och fritidsaktiviteter. De kollektivtrafikhärla lägena behöver tillvaratas och utvecklas så att kollektivtrafiksystemets nytta kan maximeras."

Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning

Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning, Bostadsförsörjningsstrategi (antagen kommunfullmäktige 2023-10-25) utgör underlag för behovet av bostäder som ska kunna möjliggöras i översiktsplanen. Kommunens ställningstaganden anger att det för en balanserad bostadsförsörjning behövs byggas 120 bostäder per år i snitt för en 10-årsperiod. Antalet bostäder grundar sig i en regional analys över bostadsbehov baserad på hushållskvoter och Region Skånes befolkningsprognos. Bostadsbehovet är för hela kommunen och inte uppdelat per ort eller kommundel. Det är inte heller preciserat i en fördelning av bostadstyper och upplåtelseformer.

Bostadsförsörjningsstrategin anger även att det ska finnas olika bostadstyper och boendeformer i de tre tätorterna och ger därmed följande rekommendationer utifrån befintligt bestånd och planreserv:

- Svedala: behov av markbostäder för att behålla fördelning i beståndet
- Bara: behov av bostadsrätter för att tillgodose billigare bostäder
- Klågerup: behov av hyresrätter och billiga bostäder som alternativ till markbostäder.

Den tredje inriktningen i Bostadsförsörjningsstrategi för Svedala kommun är att nya bostäder ska användas som del stadsbyggnad som bidrar till hela orter och minskar risken för segregation. Karaktär och identitet ska värnas i syfte för attraktiva bostadsmiljöer.



För att bryta ner kommunens bostadsbehov jämförs bostadstyper med befintligt bestånd. För att förenkla används enheterna enbostadshus och flerbostadshus. Enbostadshus omfattar alla typer av markbostäder, friliggande som sammanbyggda. Den har ett större markavtryck per bostad och omfattar tomtmark och biluppställning, uppskattningsvis 7-20 bostäder/ha. Flerbostadshus är alla bostadshus med mer än 1 lägenhet i vertikalt led. Gällande fördelning av bostadstyper är ca 69% enbostadshus och 28% flerbostadshus. För att bevara samma fördelning finns ett behov av ca 2480 enbostadshus och ca 1008 flerbostadshus för perioden 2025-2055. Bostäder i laga kraft vunna planer, så kallade outnyttjade bygggrätter, motsvarar ca 623 bostäder. Fördelning i tillkommande bestånd är till två tredjedelar i flerbostadshus och en tredjedel i småhus. Region Skåne använder en uppdelning i hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i sina analyser men den är inte helt applicerbar, då framförallt bostadsrätter omfattar både enbostadshus och flerbostadshus. Stor del av del av de nyproducerade sammanbyggda enbostadshusen är bostadsrätter för att nå en lägre prisbild.

Hållbarhetsstrategi

Kommunens Hållbarhetsstrategi (antagen kommunfullmäktige 2021-10-27) utgör även den underlag för prioriteringar om hur marken ska användas. Hållbarhetsstrategin fokuserar på miljömässig hållbarhet och har tre målområden: en klimatsmart vardag, ett friskt vatten och en livskraftig närmiljö.

- Inom målområdet en klimatsmart vardag: integrera åtgärder mot klimatiförändringar i politik, strategier och planering i syfte att minska kommunens Co2-utsläpp. Klimatmedveten planering definieras att fokusera på att minska utsläppen av växthusgaser och anpassa samhället till framtida klimatiförändringar. I kommunen är den största påverkan från transporter och enligt färdmedelsfördelningen sker en majoritet av resorna med bil, även i tätort. Det innebär att tätorterna behöver planeras resurs- och transporteffektivt med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Parker och andra gröna ytor ska ingå som naturliga delar i tätortsmiljön.
- Inom målområdet ett friskt vatten: Förbättra vattenkvalitet och avloppsrening. Fokus på åtgärder vid källan och minska föroreningar samt att det dagvatten som bildas tas omhand genom infiltration och fördröjning i dagvattendammar.
- Inom målområdet en livskraftig närmiljö: i planeringen nyttjas ianspråktaga ytor i första hand. Syfte att vända trenden med den ökade hårdgöringen som pågått sedan 1950-talet. Mer plats kan skapas för fler livsmiljöer, rörelse, trygghet och skönhetsupplevelser i områden som tidigare stått outnyttjade.

Analys över jordbruksmark

Som grund till vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark har kommunen tagit fram en analys enligt Hushållningssällskapets metod utifrån jordbruksblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde. Metoden jämför endast jordbruksblock inom kommunen men ger en djupare förståelse av markens brukningsvärde jämfört med Länsstyrelsens jord- och skogsklassificering från Lantbruksnämnden i Malmöhus län, 1975. Då all jordbruksmark är brukningsvärd läggs ingen vikt vid värderingen.



Analys över förtätningspotential

Förtätning innebär att bygga på redan ianspråktagen mark eller mark som direkt angränsar till ianspråktagen mark. Det handlar om lägen där det går att uppföra bebyggelse utan ett omfattande behov av investeringar exempelvis i form av ny infrastruktur. Analysen består av en kartläggning av fria ytor med tillräcklig yta inom eller i direkt anslutning till kommunens tre tätorter som skulle kunna vara lämpliga för kompletterande bebyggelse. Undersökningen visar att det finns viss potential för förtätning inom tätorterna, men materialet är i första hand tänkt som ett underlag till översiktlig planering. De presenterade ytorna behöver analyseras ur ett stadsbyggnadsperspektiv och bedömas strategiskt och ekonomiskt för att bli ett komplett underlag till kommande planering. Utgör grund för alternativ inom förtätning och omvandling.

Bedömningsgrunder

Utifrån redovisade underlag har följande bedömningsgrunder gjorts:

- Platsens lämplighet för flerbostadshus (effektiv markanvändning)
- Platsens lämplighet för enbostadshus (säkerställa bostadsbehov enligt befintlig fördelning)
- Platsens tillgång till kollektivtrafik (minska CO2-utsläpp, kollektivtrafiknära bostäder)
- Platsens tillgång till service, kommunal och kommersiell (minska CO2-utsläpp)
- Platsens lämplighet utifrån att hantera vatten (förbättra vattenkvalitet)
- Platsens möjlighet för genomförbarhet med hänsyn till miljöhänsyn, skyddsvärda områden (säkerställa bostadsbehov)

Alternativredovisning

Följande är en alternativredovisning utifrån vilken typ av mark som skulle kunna exploateras för ett bostadsbehov. Alla alternativ beskrivs med en kortfattad förutsättning, bedömning och uppskattat antal bostäder.

Förtätning

Område	Förutsättning	Bedömning	Maximalt antal bostäder
Svedala C	Aktuella ytor är ett fåtal lucktomter, parkeringar, grönytor. Kulturhistoriskt intressant område, behöver kunna rymma service, transportfunktioner och dagvattenhantering (brist).	Lämplig som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av tillgängliga ytor och att förhålla sig till kulturmiljövärden och att grönytor behövs för dagvattenhantering. Främst lämpligt för flerbostadshus som kan	100



		kombineras med verksamheter.	
Svedala Hyltarpsvägen	Grönområden utmed vägen med träd, planteringar och gräsmattor	Lämplig som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Kan begränsas av befintligt och utökat behov av dagvattenhantering. Främst lämpligt för flerbostadshus som kan kombineras med verksamheter.	400
Svedala Roslättsvägen	Grönområde i anslutning till befintlig dagvattendamm	Lämplig som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av befintlig dagvattendamm och osäkerhet i genomförbarhet. Möjligt med blandad bebyggelse.	20
Svedala Södra infarten	Grönområde i anslutning till befintlig väg	Lämplig som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av befintlig dagvattenhantering söder om vägen och farligt gods. Främst lämpligt för mindre flerbostadshus.	20
Svedala befintliga bostadsområden	Mindre ytor i form av parkeringar, före detta lekplatser och gräsmattor	Möjliga som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Endast enstaka bostäder kan tillskapas per plats, vilket inte bidrar till bostadsförsörjningen. Begränsas av genomförbarhet, kostnadseffektivitet och att ytorna kan vara svåra att angöra. Kan genomföras i samband med ny detaljplan.	0
Bara Värbyvägen	Grönområde i anslutning till befintlig	Möjlig som boendemiljö, nära till service och	40



	väg med träd, planteringar och gräsmattor	kollektivtrafik. Främst lämplig i anslutning till Bara C, ansluter till högre bebyggelse utmed Torggatan	
Bara Värbyängen	Parkering inom befintligt bostadsområde, samfälld mark.	Lämplig som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Beroende av samfällighetsföreningen, främst lämplig för flerbostadshus mot Malmövägen	40
Banvägen mm	Mindre ytor i form av parkeringar, gräsytor (del av park) och före detta förskola.	Lämplig som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Möjligt med blandad bebyggelse.	20
Bara befintliga bostadsområden	Mindre ytor i form av parkeringar, före detta lekplatser och gräsmattor (delvis utmed vägar)	Möjliga som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Endast enstaka bostäder kan tillskapas per plats, vilket inte bidrar till bostadsförsörjningen. Begränsas av genomförbarhet, kostnadseffektivitet och att ytorna kan vara svåra att angöra. Kan genomföras i samband med ny detaljplan.	0
Klågerup C	Mindre ytor i form av parkeringar och gräsmattor. Viktig transportnod och kulturhistoriskt intressant byggnad (stationen). Klågerupsbäcken är kuverterad i delar av området och behöver plats för dagvattenhantering.	Möjliga som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas konkurrerande markanspråk (busstation, kulturmiljö och vattenhantering) Främst lämpligt för flerbostadshus	50



Klågerup skolstråket	Gräsmattor mellan två bostadsområden, delvis förskola	Möjliga som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av konkurrerande markanspråk (förskola)	10
Klågerup söder om Malmövägen	Grönytor mellan befintlig bebyggelse och Malmövägen	Möjliga som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av konkurrerande markanspråk (skyfallshantering)	0
Klågerup befintliga bostadsområden	Mindre ytor i form av parkeringar, före detta lekplatser och gräsmattor (delvis utmed vägar)	Möjliga som boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Endast enstaka bostäder kan tillskapas per plats, vilket inte bidrar till bostadsförsörjningen. Begränsas av genomförbarhet, kostnadseffektivitet och att ytorna kan vara svåra att angöra. Kan genomföras i samband med ny detaljplan.	0

Omvandling

Område	Förutsättning	Bedömning	Antal bostäder
Svedala västra verksamhetsområdet	Enstaka verksamheter i korsningen Hybyvägen/Västra infarten, omfattar bland annat bensinstation och förskola	Möjlig för bostäder, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av bensinstation (skyddsavstånd eller förorenad mark) och grönområde söder om förskolan (biologisk mångfald).	20
Svedala södra verksamhetsområdet	Verksamheter med omgivningspåverkan, bland annat återvinningscentral och reningsverk	1) Väster om Timmergatan: Olämplig boendemiljö, men nära till service och kollektivtrafik. Risk för att skada på samhällsviktiga	1) Väster om Timmergatan: 0



		verksamheter, ej lämpliga att omlokalisera. 2) Väster om Timmergatan: möjlig boendemiljö, nära till service och kollektivtrafik. Kan begränsas av konkurrerande markanspråk och dagvattenhantering (strategiskt läge). Främst lämpligt för flerbostadshus	2) Väster om Timmergatan: 100
Svedala östra verksamhetsområdet	Verksamheter med omgivningspåverkan	1) norr om Svetsaregatan: Olämplig boendemiljö, men nära till service och kollektivtrafik. Störningar från verksamheter, ej lämpliga att omlokalisera 2) söder om Svetsaregatan: möjlig boendemiljö, men nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av påverkan från verksamheter och väg 108 samt konkurrerande markanspråk (skola och verksamheter) Blandad bebyggelse möjlig.	100
Svedala norra verksamhetsområdet	Verksamheter med omgivningspåverkan	Olämplig boendemiljö, men nära till service och kollektivtrafik. Störningar från verksamheter, ej lämpliga att omlokalisera	0
Bara C	Befintlig förskola, parkeringar och grönområden	Lämplig för bostäder, nära till service och kollektivtrafik. Begränsas av delvis redan omvandlat och behov av vård. Främst lämpligt för flerbostadshus	150
Bara verksamhetsområde	Befintlig verksamhet	Olämplig boendemiljö, men nära till service och kollektivtrafik. Störningar från verksamhet, ej lämpliga att omlokalisera	0



Klågerup NV	Verksamhet inom hästsport	Möjlig boendemiljö, nära till kollektivtrafik. Inte lämplig boendemiljö med långt till service.	0
Klågerup verksamhetsområde	Befintliga verksamheter	Lämplig boendemiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av genomförbarhet (att befintliga verksamheter flyttar, eventuell sanering) och dagvattenhantering. Möjligt till blandad bebyggelse	50
Klågerup Solgården	Befintligt särskilt boende	Lämplig boendemiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av genomförbarhet (att befintliga verksamheter flyttar) och dagvattenhantering. Möjligt till blandad bebyggelse	100
Holmeja Ö	Före detta sågverk	Lämplig boendemiljö, nära till kollektivtrafik. Begränsad service (förskola). Möjligt till blandad bebyggelse	50

På jordbruksmark

Område	Förutsättning	Bedömning	Antal bostäder
Svedala SV	Befintlig radby utmed kommunikationsstråk mot Västra Ingelstad, möjlighet att förlänga befintlig busslinje till Ågatan. Till viss del fortsättning av tätorten	1) öster om Kråkeslättsvägen och Kråkegårdsvägen: lämplig boendemiljö norr och söder om befintlig by, nära till kollektivtrafik och service. (ca 400-600m från Ågatan). Begränsas av påverkan från befintliga verksamheter, genomförbarhet (att befintliga verksamheter flyttar) och konkurrerande	1) 600 2) kan vara lämplig efter planperioden 3) 0



		markanspråk (skola, park). Möjligt för blandad bebyggelse. 2) väster om Kråkegårdsvägen: möjlig boendemiljö, längre till kollektivtrafik (ca 600-800m från Ågatan) och service än område 1). Möjligt för blandad bebyggelse. Förutsätter ny väg. 3) Utmed Kråketorpsvägen: möjlig boendemiljö, längre till kollektivtrafik (ca 1000m från Ågatan) och service än område 1) och 2). Möjligt för blandad bebyggelse.	
Svedala S	Till stor del opåverkad jordbruksmark i kuperat landskap. Till viss del fortsättning av tätorten	1) öster om Länsmansvägen: lämplig boendemiljö, nära till kollektivtrafik och service. Möjligt för blandad bebyggelse. 2) Söder om Södra vägen: lämplig boendemiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljö vid Aggarps by. Möjligt för blandad bebyggelse. 3) resterande delar: möjlig boendemiljö, längre till kollektivtrafik än område 1) och 2). Förutsätter ny väg och påverkar upplevelsen av landskapet. Möjligt för blandad bebyggelse.	1) ca 250 2) ca 150 3) 0
Svedala SO	Till viss del fortsättning av tätorten men kräver kopplingar behövs över väg 108 samt järnvägen, Sege å. Område med stora	Möjlig boendemiljö, nära till kollektivtrafik och service. Förutsätter nya vägar och påverkar upplevelsen av landskapet. Avskärmad	Kan vara lämplig efter planperioden



	barriäreffekter. Ligger nära men inte utmed kollektivtrafikstråk. Känsligt hur tätorten möts, den södra entrén	från tätorten av barriärer, tillgänglighet beroende av utformning av väg 108.	
Svedala Ö	Fortsättning av tätorten, bygger vidare på en befintlig bebyggelse och kommunikationsstruktur. Utmed framtida kollektivtrafikstråk. Delar av området är under utbyggnad enligt dp (söder om Tittentévägen) samt i anslutning till korsningen med E65.	1) Söder om Tittentévägen i höjd med Norrskogvägen och Lyckåsvägen: lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljö. Främst lämpligt för enfamiljshus. 2) Norr om Tittentévägen mellan Norrskogvägen och Lyckåsvägen: lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Mindre lämplig än område 1) som är en fortsättning av tätorten. Begränsas av kulturmiljö. Främst lämpligt för enfamiljshus. 3) norr om vägen öster om Lyckåsvägen: lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljö och påverkan på landskapet. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	1) 100 2) kan vara lämplig efter planperioden 3) 20
Svedala NO	Sumpmarker i norr, används idag som jordbruksmark. Ligger nära befintlig by Norreskog och kan påverka avvattnings från Norreskog (känt problemområde). Finns utmaningar i att kollektivtrafikförsörja samt tillfarter i olika riktningar.	Inte lämplig boendemiljö, avskärmad från tätorten av barriärer och därmed svår att kollektivtrafikförsörja. Förutsätter förbindelse till tätorten över E65 och 108.	Ost
Svedala N	Befintlig radby, Sjödiken Lantliga bostäder i	Möjlig som bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och	10



	naturmiljö med hagmarker. Nära till service i Svedala men inte en del av tätorten	service. Begränsas av risk att påverka naturvärden och upplevelsen av befintlig by. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	
Svedala NV	Befintlig by, Bjeret. Lantliga bostäder i naturmiljö med hagmarker	Möjlig som bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av risk att påverka naturvärden och upplevelsen av befintlig by.	Ost
Svedala V	Korsningen med Hylltarpsvägen viktig punkt för tätortentrén. Ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och utmed kollektivtrafik	1) Korsningen med Hylltarpsvägen: lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av påverkan från järnvägen. 2) Öster om Västra infarten: möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av kuperad mark och konkurrerande markanspråk (dagvattenhantering) 3) väster om Västra infarten (i söder): möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av lämplighet med hänsyn till buller och farligt gods.	1) 150-200 2) 0 3) 0
Bara SV	Utmed befintlig infrastruktur och delvis fortsättning av tätorten. Skulle ge Bara en mycket utdragen struktur utmed Malmövägen. Utmed befintligt kollektivtrafikstråk. Bidrar till att Bara och Kvissle by växer ihop.	Möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik. Till viss del olämplig som bostadsmiljö genom avstånd till service. Förutsätter utvecklingsriktning Bara S och nya cykelvägar.	0



Bara S	Fortsättning av tätorten, bygger vidare på en befintlig bebyggelse och kommunikationsstruktur. Utmed kollektivtrafikstråk.	Lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljö och konkurrerande markanspråk (skola, park, verksamheter). Möjlighet till blandad bebyggelse.	1000
Bara SO	Fortsättning av tätorten, bygger vidare på en befintlig bebyggelse och kommunikationsstruktur. Utmed kollektivtrafikstråk. Gör att centrum hamnar mitt i byn.	Lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljö och konkurrerande markanspråk (vård, park, verksamheter). Möjlighet till blandad bebyggelse.	150
Bara Ö	Fortsättning av tätorten, bygger vidare på en befintlig bebyggelse och bidrar till att göra Bara utdraget. Tillgång till kollektivtrafik inom 500m. Kuperat landskap.	Möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Till viss del olämplig jämfört med Bara S och Bara SO som är mer centralt. Begränsas av kulturmiljö. Främst enbostadshus.	0
Bara NO	Fortsättning av tätorten, bygger vidare på en befintlig bebyggelse och bidrar till att göra Bara utdraget. Tillgång till kollektivtrafik inom 500m. Kuperat landskap.	Möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Till viss del olämplig jämfört med Bara S och Bara SO som är mer centralt. Begränsas av kulturmiljö. Främst enbostadshus.	0
Bara N	Fortsättning av tätorten, bygger vidare på en befintlig bebyggelse och bidrar till att göra Bara utdraget. Tillgång till kollektivtrafik inom 500m. Kuperat landskap.	Möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Till viss del olämplig jämfört med Bara S och Bara SO som är mer centralt. Begränsas av kulturmiljö. Främst enbostadshus.	0
Bara NV	Delvis fortsättning av tätorten men utan möjliga anslutningsvägar till lokalgatorna, bidrar till att göra Bara utdraget. Kuperat landskap.	Möjlig bostadsmiljö, till viss del olämplig jämfört med Bara S och Bara SO som är mer centralt. Främst enbostadshus.	0



Bara V	Utmed befintlig infrastruktur och delvis fortsättning av tätorten. Skulle ge Bara en utdragen struktur utmed Malmövägen. Utmed befintligt kollektivtrafikstråk. Bidrar till att Bara och Kvissle by växer ihop.	1) öster om Bjärshögsvägen: Lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Möjlighet till blandad bebyggelse 2) Väster om Bjärshögsvägen: möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Mindre lämplig genom att Bara och Kvissle byggs samman	1) ca 150 bostäder, 2) prövas efter planperioden
Klågerup SV	Utmed befintlig infrastruktur i norr och delvis fortsättning av tätorten. Skulle ge Bara en mycket utdragen struktur utmed Malmövägen. Utmed befintligt kollektivtrafikstråk. Kuperat landskap	Lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Begränsas av befintliga djurstall. Möjlighet till blandad bebyggelse.	400
Klågerup S	Utmed grönstråket Klågerupsbäcken som hamnar i ortens centrum. Förutsätter nya vägar i området som ansluter till lokalgator och busshållplats på väg 108. Synlighet i slutningen upp mot Hyby.	1) närmast Klågerupsbäcken: lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. 2) mot Hyby: möjlig men till viss del olämplig som bostadsmiljö, längre avstånd till kollektivtrafik än 1) och förutsätter ny busshållplats och väg.	1) 300 2) prövas efter planperioden
Klågerup Ö	Till viss del fortsättning av tätorten men kräver kopplingar behövs över väg 108. Område med stora barriäreffekter. Ligger nära men inte utmed kollektivtrafikstråk.	Möjlig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Förutsätter nya vägar och påverkar upplevelsen av landskapet. Avskärmad från tätorten av barriärer, tillgänglighet beroende av utformning av väg 108.	0
Klågerup NO	Västra sidan av väg 108, fortsättning av tätorten. Kuperat landskap, mer	1) gamla saftstationen: Lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och	1) 50 2) 0



	öppet i väster och slutet i öster.	service. Begränsas av genomförbarhet (osäkerheter i markförhållanden och föroreningar) Möjlighet till blandad bebyggelse. 2) norr om Tejarps backar: Möjlig med till viss del olämplig som bostadsmiljö på grund av öppet landskap och mindre lämpligt för flerbostadshus	
Klågerup N	Norr om Malmövägen, kuperat och opåverkat landskap. Utmed befintlig infrastruktur och delvis fortsättning av tätorten. Utmed kollektivtrafikstråk. Gör Malmövägen till ortens centrum och en längre sträcka får ev potential som stadsgata.	1) anslutning till Solgårdens: lämplig bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Delvis skymd i landskapet och möjlighet till blandad bebyggelse. 2) Väster om Solgårdens: Möjlig som bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik och service. Till viss del olämplig genom stor påverkan på landskapsbild och vattenhantering i befintlig miljö.	1) 100-150 2) 0
Holmeja NV	Norra sidan om Yddingevägen, befintlig bebyggelse	Lämplig bostadsmiljö nära till kollektivtrafik. Viss service (förskola). Begränsas av risk att påverka naturvärden och upplevelsen av befintlig by. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	10
Holmeja SV	Väster om befintlig by (mot 108:an). Område med flera lågpunkter och vattensamlingar	Möjlig som bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik. Viss service (förskola). Till viss del olämplig på grund av påverkan på landskapsbild och vattenhantering.	0
Holmeja NO	Befintlig förskola, skogsområde och	Lämplig bostadsmiljö nära till kollektivtrafik. Viss service (förskola).	10



	julgransodling (jordbruksmark)	Begränsas av risk att påverka naturvärden och upplevelsen av befintlig by. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	
Holmeja S	Söder om befintlig by	Möjlig som bostadsmiljö, nära till kollektivtrafik. Viss service (förskola). Till viss del olämplig på grund av påverkan på landskapsbild och vattenhantering, ligger längre från kollektivtrafik än övriga alternativ i Holmeja.	0
Beden	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden.	0
Vissmarlöv	Befintlig by	Lämplig boendemiljö, cykelavstånd (ca 2km) till service och kollektivtrafik. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	20
Hyby	Befintlig by med stora kulturmiljövärden, ligger utmed kollektivtrafikstråk	Möjlig boendemiljö, nära kollektivtrafik. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Bökeberg	Befintlig skolverksamhet	Olämplig boendemiljö på grund av verksamhet, ej lämplig att omlokalisera	0
Norrskog	Befintlig by	Möjlig boendemiljö, cykelavstånd till service och kollektivtrafik. Mindre lämplig än Hyltarp	0
Aggarp	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Elinedal	Befintlig by	Möjlig boendemiljö, cykelavstånd till service och kollektivtrafik. Mindre lämplig än Hyltarp	0



Lilla Svedala	Befintlig by	Möjlig boendemiljö, cykelavstånd till service och kollektivtrafik. Mindre lämplig än Hyltarp	0
Törringe	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Hyltarp	Befintlig by	Lämplig boendemiljö, cykelavstånd till service och kollektivtrafik. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	20
Skabersjö station	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Skabersjö	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Roslätt	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Bjärshög by	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Bjärshög kyrkby	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Bara kyrkby	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0



Vinninge	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0
Västra Kärrstorp	Befintlig by	Lämplig boendemiljö, cykelavstånd (ca 3km) till service och kollektivtrafik. Genomförbarhet är beroende av cykelväg till Västra Ingelstad. Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse.	20

På skogsmark

Område	Förutsättning	Bedömning	
Böringe	Befintlig by med stora kulturmiljövärden, har viss service genom privat förskola. Ej bullerutsatt efter att E65 byggs om och framtida kollektivtrafikstråk och cykelväg.	1) Böringekloster: möjlig som bostadsmiljö, cykelavstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden 2) Böringe by och Böringe station: betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	10
Nötesjö	Befintlig by med stora kulturmiljövärden	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av kulturmiljövärden	0

Utanför bebyggelseområden

Område	Förutsättning	Bedömning	Antal bostäder
Kråketorpsvägen-Kråkebergsvägen	Sydväst om Svedala, inspel från markägare om "ekoby". På jordbruksmark	Olämplig boendemiljö, betydande avstånd till kollektivtrafik och service. Begränsas av påverkan på landskapet. Enskilt intresse.	0



The National (golfbanan)	Söder om Bara inom befintlig golfbana/planlagd golfbana, inspel från markägare om golfnära boende. Stor exploatering riskerar påverka riksintresse för kulturmiljö.	1) Inom befintlig golfbanan: lämplig boendemiljö som alternativ till tätorterna, ligger långt (>1km) från kollektivtrafik). Främst lämpligt för kompletterande bebyggelse. 2) sydväst om golfbanan, mindre lämplig än 1), ligger långt (>1,5km) till kollektivtrafik.	1) 10 2) prövas efter planperioden
--------------------------	---	--	---------------------------------------

Alternativa utformningar

Frigöra befintliga enbostadshus

En alternativ utformning är att alla tillkommande bostäder sker i flerbostadshus och att bostadsbehovet för enbostadshus tillgodoses genom flyttkedjor i befintligt bestånd. Det förutsätter ett tillskott av bostäder i flerbostadshus, antingen genom förtätning eller på jordbruksmark. Tidigare analyser av lokala flyttkedjor samt vilka som flyttar in i nyproducerade hyreshus (redovisade i Bostadsförsörjningsstrategi) visar att det flyttar in blandade åldersgrupper. Få enbostadshus i det befintliga beståndet i kommunen frigörs. Lägenheter lockar även hushåll som inte har ett befintligt enbostadshus i kommunen och det finns få ekonomiska incitament för äldre att flytta från ett enbostadshus till lägenhet. I och med att det inte finns tydliga tecken på lokala flyttkedjor i en betydande omfattningen är bedömningen att nya flerbostadshus riskerar att inte frigöra enbostadshus i befintligt bestånd i tillräcklig grad för att möta bostadsbehovet.

Komplementsbostäder

Så kallade Attefallshus kan bidra till bostadsförsörjningen inom den befintligt bebyggda miljön. Komplementsbostäder kan uppföras på fastigheter med en- eller tvåbostadshus och tillgodose ett bostadsbehov för hushåll med en eller två personer. Det motsvarar inte bostadsbehovet för enbostadshus, då det är familjer eller äldre som i stor utsträckning efterfrågar dem.

Bedömning

Förkastade alternativ

Förtätning i den befintliga miljön

Förutsättningar för förtätning i den befintliga miljön finns i alla tätorter genom att bygga om eller till, bebygga gamla lekplatser eller mindre grönytor mellan bostadsenklaver. Dessa



förtätningar har god tillgång till service och kollektivtrafik samt i viss mån lämpliga ur störningsperspektiv. Genomförbarheten är dock låg och det kan inte räknas med att dessa har potential att påverka bostadsförsörjningen. Förtätningen innebär en hög kostnad per tillkommen bostad på grund av ny detaljplan och är beroende av privata initiativ.

Strategiskt viktiga ytor för konkurrerande markanspråk

Förtätning, omvandling och tätortsutveckling i områden kan vara strategiskt viktiga för annan markanvändning. Framförallt vattenhantering, där områden på strategiska platser i dagvattennätets avrinningsområde och därmed inte kan tillgodoses på annan plats.

Barriärer

Tätortsutveckling som ligger på "fel sida" av en barriär förkastas då de dels inte ger förutsättningar för att minska Co2-utsläppen och dels för att de riskerar att ge fragmenterade orter. Undantaget är Bara, där alternativen till södra sidan ger längre avstånd till befintlig service.

Utanför kollektivtrafikstråk

De flesta byarna ligger utanför kollektivtrafikstråk, potentiella kollektivtrafikstråk eller cykelavstånd till service, vilket gör att de inte har förutsättningar för att minska Co2-utsläppen.

Aktuella alternativ

Alternativ för bostadsytor inom planperioden är motiverat för att tillgodose ett bostadsbehov samt ett ökat bostadsbehov till följd av befolkningsutveckling. I lokaliseringsutredningen har det inte tagits hänsyn till fördjupad analys av markförutsättningar och ägoförhållanden som ytterligare kan begränsa genomförbarheten och antalet bostäder. Erfarenheter inom detaljplanering är att antalet bostäder minskas från planbesked till genomförande med anledning av att ytor behövs för framförallt vatten. Kommunen äger (delvis genom bolag) och kan styra stora delar av föreslagen förtätning. Uppskattningen av antalet bostäder i förtätning är lågt räknat för att inte överskatta potentialen. Områden lämpliga för omvandling är till stor del privata fastighetsägare och är beroende av alternativa lokaliseringar för verksamheter. Det är med andra ord endast en del av bostadsbehovet som kommunen i nuläget har rådighet över. Alternativ för bostadsytor kan finnas till som en buffert och skapar flexibilitet, samtliga alternativ är oberoende varandra. Etappindelning bör styras i arbetet med bostadsförsörjning.

De som bedöms lämplig uppskattas motsvara upp till 5000 bostäder för perioden 2025-2055. Det omfattar drygt 300 bostäder i lagakraftvunna planer (1/1 2025), ca 500 bostäder i förtätning och omvandling (motsvarande 10%) och resterande i tillkommande områden. Det är 1400 bostäder mer än bostadsbehovet för perioden. Det är rimligt att anta att ca 80% genomförs vilket i så fall ger ett utfall på ca 4000 bostäder, vilket per år motsvarar ca 13 bostäder fler än kommunens bostadsbehov. Räknat på andelar kan alternativen i ett kommunalt perspektiv vara stor men det är i antal, ett mycket litet antal bostäder i en regional kontext.

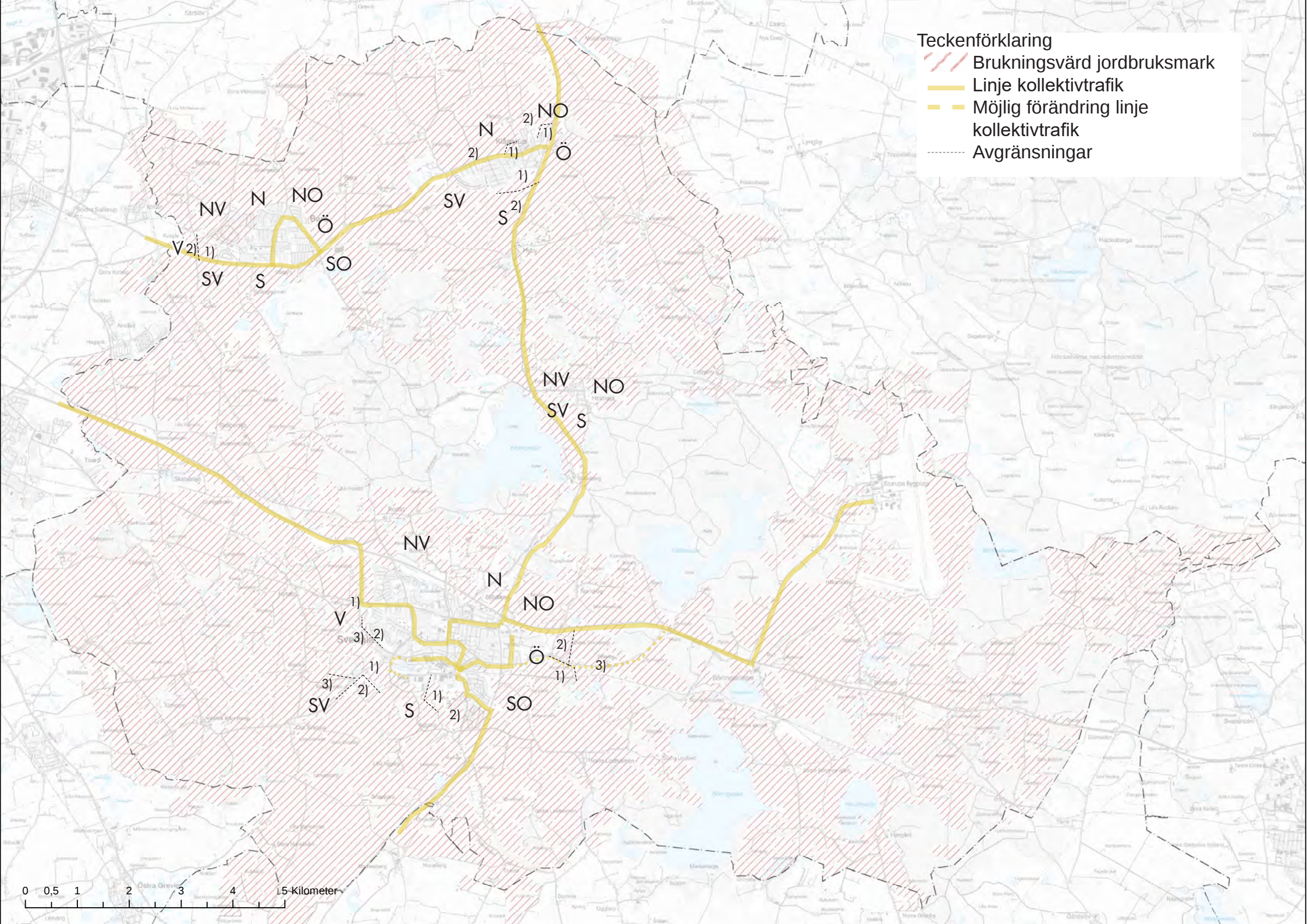


Slutsats

Lokalisering av bostäder behöver ske både genom förtätning och byggande på jordbruksmark. Det finns ett motiverat och studerat intresse i att tillgodose bostäder i kommunen som motiverar ianspråktaganden av jordbruksmark. Relevanta förtätningssalternativ utifrån förtätningsanalysen kan bidra till bostadsbehovet men kan främst tillgodose ett bostadsbehov av lägenheter i flerbostadshus. Det saknas alternativ till att ianspråka jordbruksmark för framförallt enbostadshus, då det i anslutning till tätorterna saknas mark som inte är brukningsvärd jordbruksmark. All expansion av tätorterna kommer således ske på jordbruksmark. Alla områden är inte lämpliga med anledning av behov av vattenhantering och hälsa och det är riskfyllt att förlita tillgången till enbostadshus till det befintliga beståndet och flyttkedjor. Erfarenheter indikerar på att nyproduktion är dyrare än befintlig bostad och att nya hushåll konkurrerar om bostäderna.

Lisa Dieckhoff, ansvarig
Strategisk planering

Ansvarig för dokumentets utformning och uppdatering:



Teckenförklaring

-  Brukningsvärd jordbruksmark
-  Linje kollektivtrafik
-  Möjlig förändring linje kollektivtrafik
-  Avgränsningar

0 0,5 1 2 3 4 5 kilometer