



SVEDALA KOMMUN

2026-02-18

Dnr: 2026-000050

PLAN-PM

Planuppdrag för del av Svedala 122:54 m.fl. "Råkulla", i
Svedala, Svedala kommun, Skåne län



Planområde Råkulla.

1 SYFTE

Syftet är att möjliggöra ett större verksamhetsområde som innehåller verksamheter, handel, industri, besöksanläggning och möjligt centrumverksamhet för restaurang.

2 BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger norr om väg E65 och öster om väg 108 i Svedala.

Områdets area är cirka 46 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Svedala 122:54 som Svedala kommun är lagfaren ägare till och del av fastigheten Svedala 205:51 som kommunen är ägare till genom köp.

Överensstämmer med översiktsplan

Planområdet är utpekad i och överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplan 2018 framfört att det föreslagna verksamhetsområdet sammanfaller med planerat vattenskyddsområde för kommunens grundvattentäkt. Länsstyrelsen ser detta som problematiskt och menar att utgångspunkten bör vara att planering av verksamheter inom vattenskyddsområden ska ske mycket restriktivt. Det aktuella området är särskilt känsligt då skyddsföreskrifterna i dagsläget inte är fastställda. Ett fortsatt planarbete måste visa att den föreslagna markanvändningen går att förena med vattenskyddsområde.

Planprocess

Detaljplan bedöms utföras med utökat förfarande eftersom föreslagen markanvändning är störande för omgivningen och kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslag

Planerad åtgärd avser verksamhetsområde som innehåller verksamheter, handel och industri. Inom verksamhetsområdet avses även att pröva möjligheten för bland annat restaurang samt idrotts- och sportanläggning. Med avseende på verksamhetsområdet föreslås innehåller både verksamheter med skyddsavstånd såsom industri samt centrumverksamheter, besöksanläggning och detaljhandel som besöks av många personer behöver erforderliga skyddsavstånd utredas. Eventuellt kan det behövas olika zoner för olika markanvändningar inom verksamhetsområdet.

Planområdet föreslås angöras från väg 108. Det finns mindre befintliga samfälliga vägar som ansluter till väg 108. I planområdets södra del planeras det för att studera en möjlig planskild GC-tunnel under eller över väg E65. Dialog har påbörjats med Trafikverket om hur trafikförsörjning ska ske till planområdet från väg 108 och för hur man ska nå området som oskyddad trafikant.

Idag finns en befintlig busshållplats för regionbuss 165 mot Lund/Svedala på väg 108 vid planområdets norra del. En hållplats med upptagningsområde för planområdets södra del studeras i planprocessen.

Planområdet föreslås preliminärt ha nedanstående markanvändning för kvartersmark. Eventuellt kan markanvändning för Centrum behöva preciseras.

Inom planområdet föreslås allmän platsmark för Gata och Natur/Park. Planområdet bedöms även innehålla markanvändning Teknisk anläggning för tekniskt ändamål såsom transformatorstation.

Industri J

Användningen Industri omfattar lager, logistik, upplag och processindustri. I användningen ingår områden för lager av material och varor. Användningen kan användas för områden för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror. Bränslepumpar eller dylikt som betjänar verksamheter inom området för Industri ryms inom användningen. Däremot ingår inte drivmedelsförsäljning till allmänheten, som i stället ska planeras som Drivmedel. Användningen inrymmer inte heller produktion av energi.

Detaljhandel H

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

Verksamhetsområde Z

Verksamhetsområde omfattar service, verkstad, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning, smådjursklinik eller liknande. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen. Verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom Industri.

Centrum C

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård (öppen vård) och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum.

Besöksanläggning R

Besöksanläggningar används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är bred då gränserna mellan sådana verksamheter ofta är flytande, samtidigt som de har liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

3 EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Kommunen är initiativtagare till planen. Samtliga utredningar och planarbete bekostas av kommunen och kvittas mot kommande markförsäljningar i området.

4 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Svedala kommun bedömer med vägledning om förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget 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 miljötillsyn vid genomförande av detaljplanen bör belysas i en strategisk miljöbedömning inklusive MKB.

Detaljplan som medger ett sådant ianspråktagande som avses i 4 kap 34 § PBL andra stycket (bland annat industriområde, köpcentrum), ska vid sin bedömning av om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöfarlig verksamhet delas in i A-, B- och C-anläggningar beroende på verksamhetsslag och storlek. Dessa anläggningar kräver tillstånd eller anmälan enligt 9 kap miljöbalken.

5 PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

Översiktsplan

Planförslaget följer intentionerna i gällande översiktsplan för Svedala 2018. Enligt översiktsplan redovisas ett verksamhetsområde för handelsverksamhet, handel med skrymmande varor och för företag med stort transportbehov. Vid utbyggnad ska hänsyn tas till föreslaget utbredningsområde för vattenskydd. Planförslaget har även stöd i kommande översiktsplan för Svedala, ÖP 2046 som var utställd på samråd vid årsskiftet 2025-2026.

Grönplan 2022

Enligt Grönplan 2022 ska de gröna stråken utmed väg 108 och E65 fortsatt utvecklas, vilket görs i kategorin Stadsskog växer fram. Därigenom skapas omsorg om de gröna gaturummen, entréporterna till orten vars utformning och innehåll tydligt välkomnar besökare och kommuninvånare till Svedala.

Naturvårdsplan 2008

Norra delen av planområdet omfattas av kommunens naturvårdsprogram Sjödiken, kärrområde klass 3, där det ej är lämpligt med ytterligare dikning eller bebyggelse.

Regionala

Riksintresse för Naturvård N87 Backlandskapet söder om Söderåsen är redovisat i regionplanen som ett sammanhängande regionalt grönområde.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för:

- Naturvård 3 kap 6§ MB, N87 Backlandskapet söder om Romelåsen
- Rörigt friluftsliv 4 kap 2§ MB, Sjö- och åslandskapet vid Romelåsen i Skåne

Drygt 500 meter från planområdet finns ett utpekad riksintresse för Friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB Torup.

Planområdet gränsar i öster till samrådsområde Bökeberg 12–15 (influensområde) för Forsvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Väg E65 är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Markanvändningen utgörs idag av odlad åkermark och betesmark med enstaka gårdsbyggnader. Jordbruksmarken bedöms översiktligt av kommunen ha höga till mycket höga brukningsvärden utifrån flikighet, arrondering och skördeområde.

Utifrån Länsstyrelsens framtagna jordbruksklassificering från början av 70-talet är jordbruksmarken huvudsakligen av klass 7 i en 10-gradig skala. I den norra delen av planområdet är jordklassificeringen 6. Graderingen bygger på ekonomiska avkastningsnivåer för år 1969 och är inte uppdaterat sedan dess (Länsstyrelsens jordbruksklassificering).

Enligt 3 kap 4§ miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljö

Dikningsföretag

Norra delen av planområdet ligger inom båtnadsområde för dikningsföretag före 1920 Vattenledning genom Sjödikegropen samt reglering av vattenstånd i Yddingesjön.

Planområdet ligger även inom dike och båtnadsområde för Stora Svedala dikningsföretag år 1960.

Vattenskydd

Planområdet berörs av kommunens förslag till skyddsområde för kommunens grundvattentäkt (Svedala översiktsplan 2018).

Områdesskydd

Planområdet berörs av generellt biotopskydd enligt 7 kap 10§ Miljöbalken:

- *allé* om minst 5 lövträd som mäter ca 20 cm i diameter i bröst höjd eller är 30 år gamla där minst hälften av träden ska vara vuxna
- *odlingsröse* i jordbruksmark
- *småvatten och våtmark* högst 1 ha som håller ytvatten under en stor del av året i jordbruksmark och omfattas ej av anlagd bevattningsdamm
- *åkerholme om* högst 0,5 ha med omgivande jordbruksmark

Biotopskyddsområde (ej generellt)

Norra delen av planområdet berörs av biotopskyddsområde som skyddas Skogsstyrelsen:

- sumpskog avseende kärrskog för NO Sjödiken

Övriga naturvärden (Länsstyrelsen)

Hela planområdet ingår i Länsstyrelsens Naturvårdsprogram för Terrängformer, Backlandskapet söder om Romeleåsen.

Norra delen av planområdet omfattas av Länsstyrelsens naturvärdesöversikt Sjödiken, klass 3.

Grön och blå infrastruktur (Länsstyrelsen)

Norra delen av planområdet omfattas värdetrakt för ädellövkog. Fastighet Svedala 205:26 omfattas även av värdetrakt för gräsmark samt värdekärnor och stödhabitat för gräsmark.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Norra delen av planområdet ligger inom Yddingesjöns redovisat svämplan, 1,5 meter (Länsstyrelsens planeringsunderlag). Inom denna del är en potentiell restaurering av större svämplan redovisad av Länsstyrelsen.

Risk för olycka

Väg E65 är rekommenderad led för farligt gods. Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i bebyggelseplanering intill väg och järnväg där farligt gods transporteras. Från 30 meter kan mindre känslig verksamhet förekomma, såsom handel <3000 m² och industri. Från 70 meter kan normalkänslig verksamhet förekomma såsom handel >3000 m² förekomma. Vid planering av bebyggelse närmare än redovisade riskhanteringsavstånd till farligt godsled erfordras en särskild riskanalys.

Geotekniska förhållanden

I planområdets lågpunkter förekommer torv enligt SGU:s jordartskarta.

Markmiljö

Inom fastighet Svedala 205:26 finns en nedlagd avfallsdeponi med riskklass 3 (Länsstyrelsens planeringsunderlag).

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet berörs av fornlämningar enligt kulturmiljölagen vid befintlig gård inom fastighet Svedala 205:26 såsom:

- övrig kulturhistorisk lämning avseende fyndsamling av skivyxor och flintyxor

Fysisk miljö

Potentiella våtmarkslägen

Inom fastighet Svedala 205:26 har i utredning från 2018 potentiella våtmarkslägen redovisats (Svedala översiktsplan 2018). De sammanfaller med planområdets lågpunkter.

Ekologisk kompensation

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, vilka är värdefulla och har betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

Landskapsvärden för natur- och kulturvärden som berörs är cirka 40 hektar jordbruksmark. Inom jordbruksmark upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse och gator cirka X hektar och övrig mark upptar cirka X hektar. Befintlig högt värderade ekosystemtjänst som förloras för ny bebyggelse är matproduktion (God förutsättning). I den norra delen av planområdet finns ekosystemtjänster för flödesreglering (hög kapacitet), vattenrening (hög kapacitet) och bullerdämpning (hög) som eventuellt kan beröras av föreslagen exploatering.

Förlorade landskapsvärden för jordbruksmark behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i avtal.

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

- fördröjning och rening av dagvatten
- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- marklov för trädfällning
- vegetationsklädda tak
- faunadepåer

Trafik

Kollektivtrafik

Utmed väg 108 finns en hållplats för regionbuss 165 mot Lund. På Hylltarpsvägen vid Norra Industriområdet och på Norra Ellenborgsgatan vid östra Industriområdet finns hållplatser för regionbuss 141 mot Malmö.

Väg 108

I Region Skånes infrastrukturplan för 2022-2033 ingår Väg 108 som en satsning för ökad framkomlighet och säkra vägar. Trafikverket genomför för tillfället en ÅVS för sträckan genom Svedala med en beräknad byggstart 2029. Bland annat ska väg 108 byggas planskild i höjd med Järnvägen och Börringevägen. Nya cirkulationsplatser planeras för ökad framkomlighet samt nya kopplingar till väg 108 för att minska barriäreffekten för oskyddade trafikanter.

7 PLANERINGSUNDERLAG

- Översiktsplan Svedala 2018
- Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018
- 2.0 Handbok för kompensationsåtgärder 2019
- Hållbarhetsstrategi i Svedala 2021
- Grönplan 2022
- Grönstrategi 2022
- Bostadsförsörjningsstrategi 2023

8 BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I tidigt skede kommer en översiktlig geoteknisk utredning att utföras. I kommande planarbetet bedöms preliminärt följande behov av särskilda utredningar och fördjupade analyser finnas:

- Dagvatten och VA-utredning samt skyfall
- Geoteknisk utredning
- Markmiljöundersökning
- Vägtrafikbullerutredning
- Trafikutredning med förprojektering för cpl
- Riskanalys avseende olyckor med farligt gods och skyddsavstånd för verksamheter
- Utredning släckvatten
- Utredning externt buller
- Förprojektering
- Massbalansering
- Naturvärdesinventering
- Eventuellt arkeologisk undersökning
- Omprövning av dikningsföretag
- Handelsutredning
- MKB med lokaliseringsutredning
- Kvalitetsprogram

9 SAMMANFATTNING

PLANFÖRFARANDE	Utökat förfarande.
ANTAGANDE	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
SÖKANDE	Kommunledningen
PLANPROGRAM	-
PLANBESKED	Planbesked har begärts.
GÄLLANDE DP	Ej detaljplanelagt.

Preliminär tidplan tas fram när detaljplanearbetet påbörjas.

Planuppdrag	KS 2026-03-09
Handläggningstid	ca 30 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande

STRATEGISK PLANERINGSENHET

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson
planarkitekt

Tommi Lehto
Planarkitekt