



SVEDALA KOMMUN

2026-05-22

Dnr: 2026-000162

PLAN-PM

Detaljplan för fastighet Svedala 300:2 m.fl. i Krågeholm, Svedala kommun, Skåne län



Planområdet ligger norr om Krågeholmsvägen väster om Svedala tätort.

1 SYFTE

Syftet med ansökan om planbesked är att i framttagande av ny detaljplan möjliggöra bostäder i form av friliggande och sammanbyggda enbostadshus.

Syftet är också att möjliggöra en förskola inom planområdet samt mindre verksamheter vid befintlig gård.

2 BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger norr om Krågeholmsvägen väster om Svedala tätort.

Planområdets area är cirka 23,5 ha.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastighet Svedala 300:2 som ägs av Kärnhem Fastigheter 7 AB, Svedala 300:33 som är privatägd och Svedala 305:1 som ägs av Svedala kommun.

Överensstämmen med översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande

Planområdet överensstämmer med markanvändningen i översiktsplan för Svedala 2018 som vann laga kraft 11 mars 2020 samt förslag till ny översiktsplan.

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan Svedala 2018.

Planprocess

Detaljplan utförs med standard förfarande eftersom det är förenligt med Svedala ÖP 2018 och länsstyrelsens granskningsutlåtande över denna samt förslag till ny översiktsplan. Det är inte heller av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslag

Planförslaget innehåller cirka 300 bostäder i form av friliggande villor, parhus och radhus i 1–2 våningar med trädgårdsstaden som förebild. Området öppnar upp sig mot det omgivande jordbrukslandskapet med glesare bebyggelse. Tätare bebyggelse föreslås runt gården och parken samt i öster mot Svedala tätort. Mellan kvarteren skapas grönstråk som bildar en sammanhållen grönstruktur i området och ger en grön inramning till bebyggelsen.

Centralt inom området finns gården som utvecklas till ett nav inom området med mötesplatser, verksamheter och bostäder. Befintlig trädgård bevaras och utvecklas till en park med dagvattenhantering. Befintlig kulle bevaras obebyggd med utsikt mot Krågeholm och omgivande landskap. Mot järnvägen föreslås bullerskydd och skydd mot farligt gods på järnvägen.

Inom planområdet möjliggörs en förskola. Förskola behöver ca 10 000 m² för friyta, angöring, parkering och byggnadens BYA. Förskolan föreslås placeras öster om befintlig gård med närhet till gatunätets huvudstråk och förslaget parkområde.

Inom området skapas en trafiksäker gatustruktur. Planområdet angörs från Krågeholmsvägen via två entréer vilket sprider trafiken ut i området via huvud-, lokal- och kvartersgator. Huvudstråk föreslås vid gården och förskoletomten samt runt befintlig kulle. Inom området ska gång- och cykeltrafiken prioriteras för att erbjuda ett friare och trafiksäkert rörelsemönster för gående och cyklister. Separata gång- och cykelvägar föreslås samordnas med grönstråken för att skapa skyddade, bilfria miljöer. Separata gång- och cykelvägar föreslås även utmed huvudstråket. Gatustruktur, grönstråk och bebyggelse inom området är anpassad för framtida utbyggnader söder om Krågeholmsvägen och vidare ner mot Sege å. I norr föreslås en framtida gc-passage under järnvägen, och i väster kan nya kopplingar skapas mot Bosarpsvägen.



Figur 1. Preliminär illustration över planförslaget.

Planområdet föreslås för kvartersmark huvudsakligen ha markanvändningen bostäder (B). Inom planområdet föreslås även en förskola (S) och vid gården mindre verksamheter. (Z). För allmän plats föreslås markanvändning gata samt natur och park.

Sammanfattning av planförslaget:

Planområdets area: ca 23,5 ha

BTA bostäder: ca 30 000 m²

Exploateringsgrad: ca 0,13

Antal bostäder: ca 300

Bostäder (B)

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Skola (S)

Användningen Skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Användningen kan preciseras när kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion, till exempel förskola. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet.

Verksamheter (Z)

Användningen Verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

3 EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och motpart. De utredningar och kvalitetsprogram som behövs för planen bekostas av exploatör och kommunen enligt denna fördelning.

Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas i kommunfullmäktige. Avtalet reglerar marköverlåtelser, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad inom allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera.

4 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Svedala kommun bedömer preliminärt att genomförandet av detaljplanen kommer inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken. Motivet till ställningstagandet är följande:

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra någon risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. De negativa konsekvenser som kommer att uppstå för jordbruket som näring, bedöms som acceptabla då planområdet är utpekad i översiktsplan för Svedala 2018 och bostadsbyggnation är av väsentligt samhällsintresse. Planförslaget bidrar till att tillgodose kommunens bostadsbehov generellt och Svedala tätorts bostadsbehov specifikt genom markbostäder. Planförslaget uppfyller också riktlinjer för exploatering på jordbruksmark som anges i översiktsplan 2018. En lokaliseringstudie behövs utföras för ianspråktagande av jordbruksmark avseende platsens beskaffenhet, läge och behov.

Detaljplanen genomförande kommer att medföra konsekvenser för trafik, buller, dagvattenhantering, spillvattenkapacitet och skyfall, men dessa konsekvenser bedöms inte i sig som betydande. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar negativa konsekvenser.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen enligt 3 kap. 4 § och 4 kap 33b § plan- och bygglagen.

5 PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

Översiktsplan

Översiktsplan Svedala 2018 redovisar planområdet huvudsakligen som ett utvecklingsområde för bostäder med inslag av grönområden. För den västra delen föreslås glesare bebyggelse. Utbyggnadsområdet ska även innehålla en förskola/skola. Grönstrukturen ska bindas samman med centrum och Segeå.

I förslag till ny översiktsplan redovisas området som bostadsbebyggelse med grönområden. Ny bebyggelse ska förhålla sig och anpassas till Krågeholms befintlig radby. Ny stadsdelspark eller aktivitetspark behöver lokaliseras i Krågeholm för att säkerställa invånarnas tillgång till rekreation och grönstruktur. Det bör möjliggöras för en koppling norrut som korsar järnvägen och binder samman Krågeholm med befintlig bostadsbebyggelse.

Grönplan 2022

Utmed Krågeholmsvägen är ett befintligt grönstråk utpekad. Befintlig lekplats väster om planområdet är upprustad. Området saknar dock tillgång till stadsdelspark, stadsskog och aktivitetspark enligt grönstrategins riktlinjer.

Naturvärdesöversikt 2025

Området finns inte upptaget i Naturvärdesöversikten.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Markanvändningen är till stor del odlad åkermark samt permanent gräsmark för kullen enligt Jordbruksverkets blockdatabas. Jordbruksmarken analyseras till mycket höga brukningsvärde samt höga brukningsvärde för kullen enligt hushållningssällskapets metod, utifrån jordbrukblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde. Jordbruksmarken är av klass 8 enligt Länsstyrelsens jord- och skogsklassificering från Lantbruksnämnden i Malmöhus län, 1975.

Enligt Länsstyrelsens jordbruksklassificering som de tog fram början av 70-talet är jordbruksmarken huvudsakligen av klass 9 i en 10-gradig skala. Graderingen bygger på ekonomiska avkastningsnivåer för år 1969 och är inte uppdaterad 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

Planområdet ligger inom:

- båtlandsområde för dikningsföretag Stora Svedala nr 2, 23, 17 och 12, av år 1930, akt 12-LN-280.

Biotopskydd

Planområdet innehåller allé och småvatten som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 10§ Miljöbalken och avses att bevaras.

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

Planområdet berörs inte av biotopskyddsområde som skyddas av Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen eller kommunen, som sumpskog, nyckelbiotop, ängsmark, rik- och kalkkärr samt naturliga vattendrag.

Rödlistade arter enligt artskyddsförordningen

Inom planområdet finns lökroda rapporterade på Artportalen.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogram

Området tangerar länsstyrelsens kulturmiljöprogram "Kulturvärden Skåne" och Kulturprogram "Kulturstråk Skåne". Kulturmiljöprogrammet avser Svedala tydliga struktur som stationssamhälle med rutnätskvarter och industri intill stationen, vilket ger orten ett högt kulturhistoriskt värde och är viktigt att bevara. Planområdet anses inte ha någon påverkan för de värden som kulturmiljöprogrammet avser skydda. Kulturstråk Skåne avser Grevebanan Malmö-Ystad järnväg. Inte heller här kan detaljplanen anses ha någon påverkan på de värden programmet tar upp.

Krågeholm är utpekad som en by med värdefulla karaktärsdrag enligt Svedalas Kulturmiljöprogram för byar och landsbygd. Kulturmiljöprogrammet är ej antaget av kommunen.

Fornlämningar

Inom planområdet är lämning utpekad för övrig kulturhistorisk lämning Svedala 29:1 enligt kulturmiljölagen avseende depåfynd – möjligen offerfynd, upp till fyra flintyxor.

Fysisk miljö

Potentiella våtmarkslägen

Väster om gården har en mindre damm 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 av föreslagen exploatering är cirka 20 hektar jordbruksmark/permanent gräsyta.

De ekosystemtjänster som finns karterade inom planområdet är matproduktion (hög kapacitet), flödesreglering (viss kapacitet), klimatreglering (viss kapacitet) och kulturarv (vissa värden). Krågeholmsegården med stor andel grönska och damm bidrar även med ekosystemtjänsterna pollinering (förutsättning) rening av vatten (viss kapacitet) och rening av luft (kapacitet).

Planområdet består till stor del av jordbruksmark och ur ett ekosystemtjänstperspektiv är det framför allt matproduktionen som förloras vid exploatering av området. Inom jordbruksmark upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse och gator/grönytor cirka 20 hektar:

De förlorade natur- och kulturvärdena för jordbruksmarken behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna bedöms tillräcklig balansering kunna uppnås i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kommer att omvärderas och studeras i detalj i detaljplanearbetet. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Planförslaget kan genom kompensation tillföra nya ekosystemtjänster. 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
- skyddsbestämmelser för träd
- vegetationsklädda tak

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 1,5–2 km från Svedala station där Pågatågen på Ystadbanan har halvtimmestrafik större delen av dygnet och veckan.

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, FÖRDJUPADE ANALYSER OCH PROGRAM

I kommande planarbetet har Strategisk planeringsenhet preliminärt bedömt att följande behov av särskilda utredningar, fördjupade analyser och program finns:

- VA- och dagvattenutredning
- Förprojektering med höjdsättning och massbalansering
- Geoteknisk utredning
- Markmiljöundersökning
- Trafikutredning
- Vägtrafikbullerutredning
- Tågtrafikbullerutredning
- Extern bullerutredning och störningsskydd för befintlig verksamhet
- Riskanalys farligt gods från järnvägen
- Vibrationsmätning från tågtrafik
- Elektromagnetiskt fält för kraftledning 130 kV skyddsavstånd 30–40 meter
- Naturvärdesinventering
- Omprövning/överenskommelse dikningsföretag
- Lokaliseringsutredning (jordbruksmark)
- Kulturhistorisk lämning
- Kvalitetsprogram till detaljplan

9 SAMMANFATTNING

PLANFÖRFARANDE	Standard förfarande.
ANTAGANDE	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
SÖKANDE	Obos Sverige AB
PLANPROGRAM	-
PLANBESKED	Planbesked har begärts 2026-04-27.
GÄLLANDE DP	Inte detaljplanelagt

Preliminär tidplan tas fram när detaljplanearbetet påbörjas.

Planuppdrag	Kommunstyrelsen 2026-06-04
Handläggningstid	Mål är ca 2,5 år
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	4:e kvartalet 2028

STRATEGISK PLANERINGSENHET

Jeanette Widén Gabrielsson
Planarkitekt