



SVEDALA KOMMUN

2025-05-14

Dnr: 2022-000028

Projektnummer: D7037

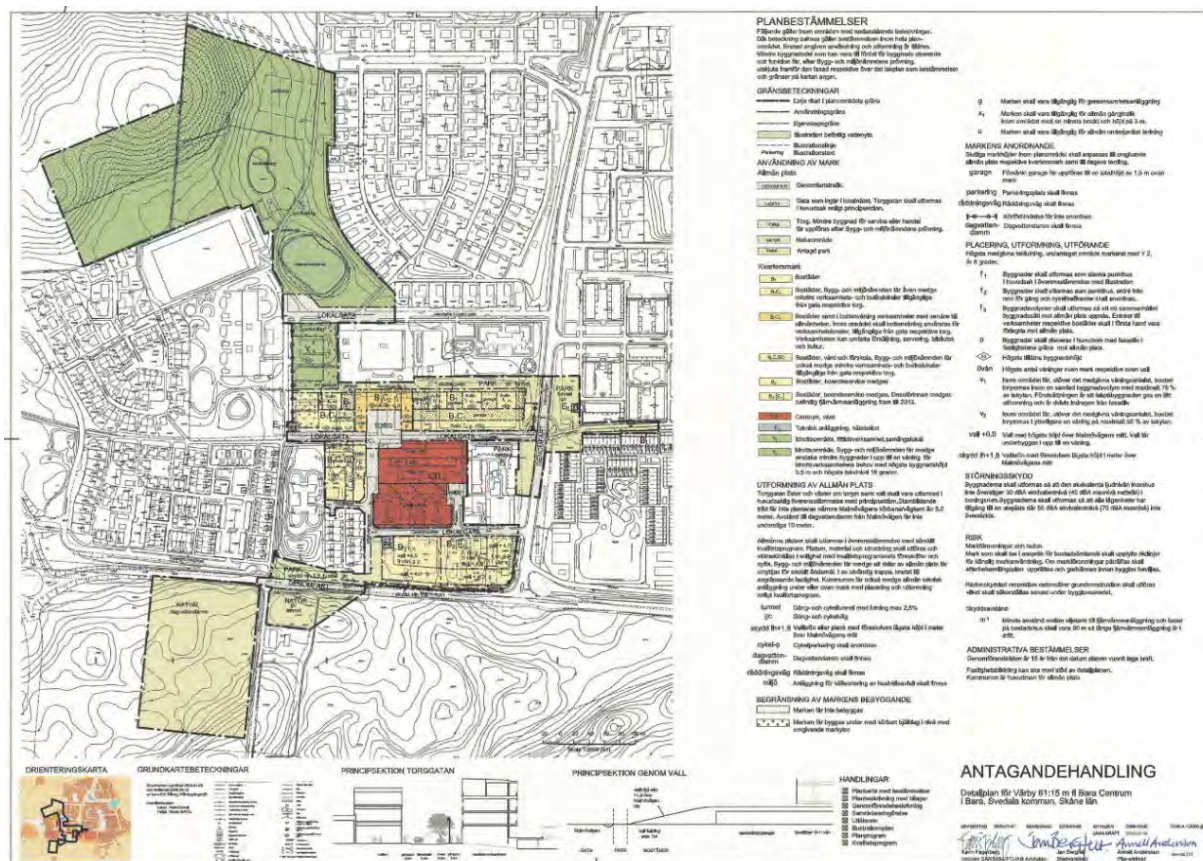
Bilaga 1. Planeringsförutsättningar för: Planprogram för del av Värby 61:528 m fl, BARA SÖDER i Svedala kommun, Skåne län



Ortofoto över planområde för Bara Söder

INNEHÅLL

1 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
1.1 Kommunal	3
1.2 Regionala	7
1.3 Riksintresse	7
1.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	9
1.5 Miljö kvalitetsnormer	10
1.6 Miljö	11
1.7 Hälsa och säkerhet	13
1.8 Geotekniska förhållanden	16
1.9 Hydrologiska förhållanden	19
1.10 Kulturmiljö	20
1.11 Fysisk miljö	22
1.12 Sociala	31
1.13 Teknik	31
1.14 Service	31
1.15 Trafik	31



Gällande detaljplan för Bara Centrum som vann laga kraft 2009.

För ny cirkulationsplats finns två gällande detaljplaner.

- B7 "Ändring av stadsplan för Bara Centrum i Svedala kommun", som fick laga kraft 1981-07-16. Markanvändning inom berört område är allmän platsmark för park.
- B8 "Ändring av stadsplan för del av Värby 44:500 i Svedala kommun", som fick laga kraft 1982-11-04. Markanvändning inom berört område är allmän platsmark för gata och park.

Översiktsplan

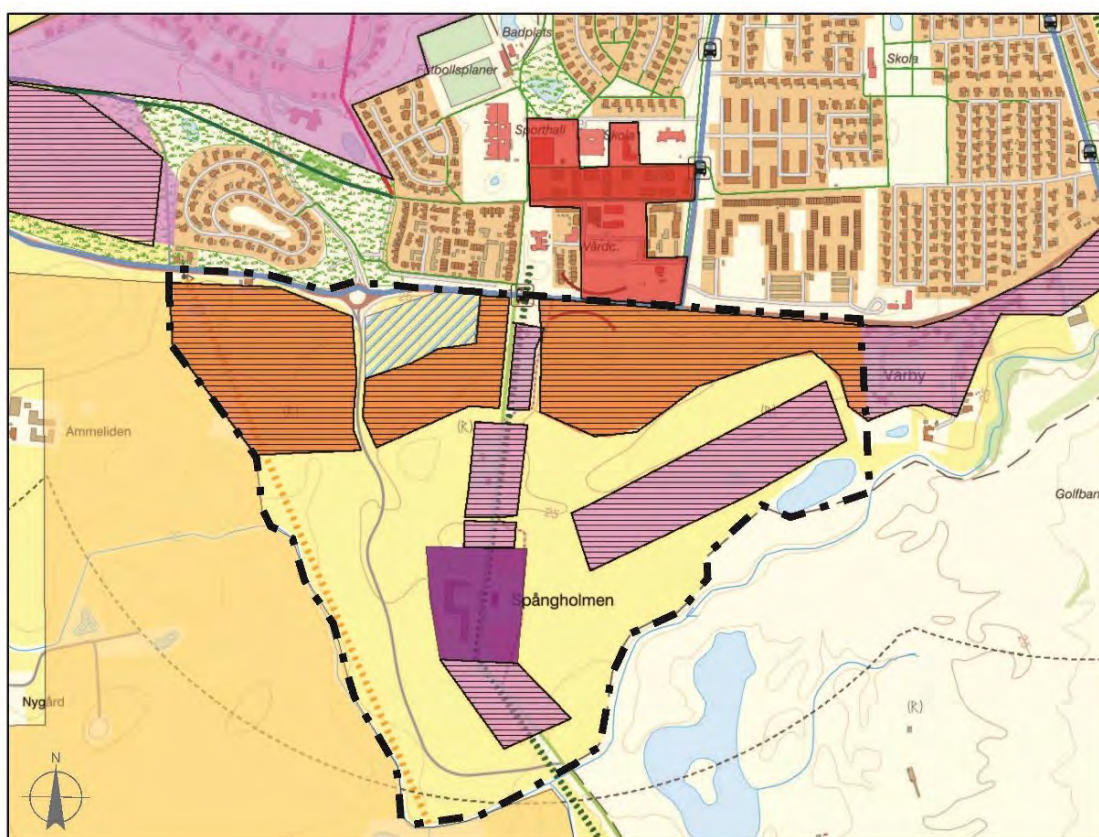
Svedala kommun har en tydlig strategi för bostadsutbyggnad där nya bostadsområden i första hand planeras i anslutning till kollektivtrafik för att skapa hållbara och lättillgängliga boendemiljöer. Ett flertal av kommunens utpekade utbyggnadsområden är under planering. Kommunens ambition att integrera bostadsutveckling med kollektivtrafik innebär att investeringar i både tåg- och bussförbindelser är avgörande. Svedalas långsiktiga mål är att en övervägande majoritet av resorna ska ske med kollektivtrafik, cykel eller till fots, samtidigt som biltrafikens andel ska minska.

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

Enligt Svedala ÖP -2018 är markanvändning medeltät bostadsbebyggelse med cirka 450 bostäder (orange) söder om Malmövägen samt hotell- och konferensanläggning med spa (mörklila) vid Spångholmsgården. Utmed Spångholmsallén redovisar översiktsplanen en radby med cirka 20 bostäder (ljuslila) som kompletterar befintliga arbetarbostäder. Söder om moränkullarna och vid Virängarna är cirka 100 bostäder (ljuslila) utpekade. Sydost om befintlig cirkulationsplats är ett område för dagvattenhantering utpekad i översiktsplanen.

Att stärka samhällets identitet och karaktärsdrag samt ta hänsyn till landskapets förutsättningar är utgångspunkt för den fortsatta utbyggnaden av Bara. Bebyggelsen söder om Malmövägen förläggs mellan vägen och de karaktäristiska moränkullarna som bevaras. Ny bebyggelse ska anpassas till Spångholmsgården som fortsättningsvis kommer att vara en solitär i det öppna landskapet. De gröna stråken är viktiga att bevara för att bibehålla den gröna karaktären i Bara trädgårdsstad som växte fram på 60 talet.

Länsstyrelsen framför i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen att det bör vara möjligt att i viss omfattning placera ny bebyggelse söder om Malmövägen i enlighet med översiktsplanen under förutsättning att denna anpassas och placeras på ett sätt som är lämpligt med avseende på kulturlandskapet och landskapsbilden. Avseende utvecklingen av miljön kring Spångholmsgården understryker länsstyrelsen att gården är av utomordentligt stor betydelse för förståelsen av godslandskapets utveckling i området och för riksintressets värden. Att hitta ett sätt att bevara och utveckla gårdens byggnader är därför en förutsättning för att kulturvärdena i landskapet ska kunna förvaltas på ett hållbart sätt.



Karta över markanvändningen i Svedala översiktsplan 2018 för planområdet.

Orange: blandad medeltät bostadsbebyggelse.

Ljuslila: småskalig bebyggelse

Mörklila: hotell, konferens och spa

Blårandigt: dagvattenhantering

Bostadsförsörjningsstrategi 2023

Bostadsförsörjningsstrategin redovisar riktlinjer hur Svedala kommun ska växa samt vilka insatser som behövs för att nå målen med utgångspunkt i Översiktsplan 2018. Syftet med kommunens planering för bostadsförsörjning är att tydligare styra bostadsutvecklingen och ge förutsättningar för

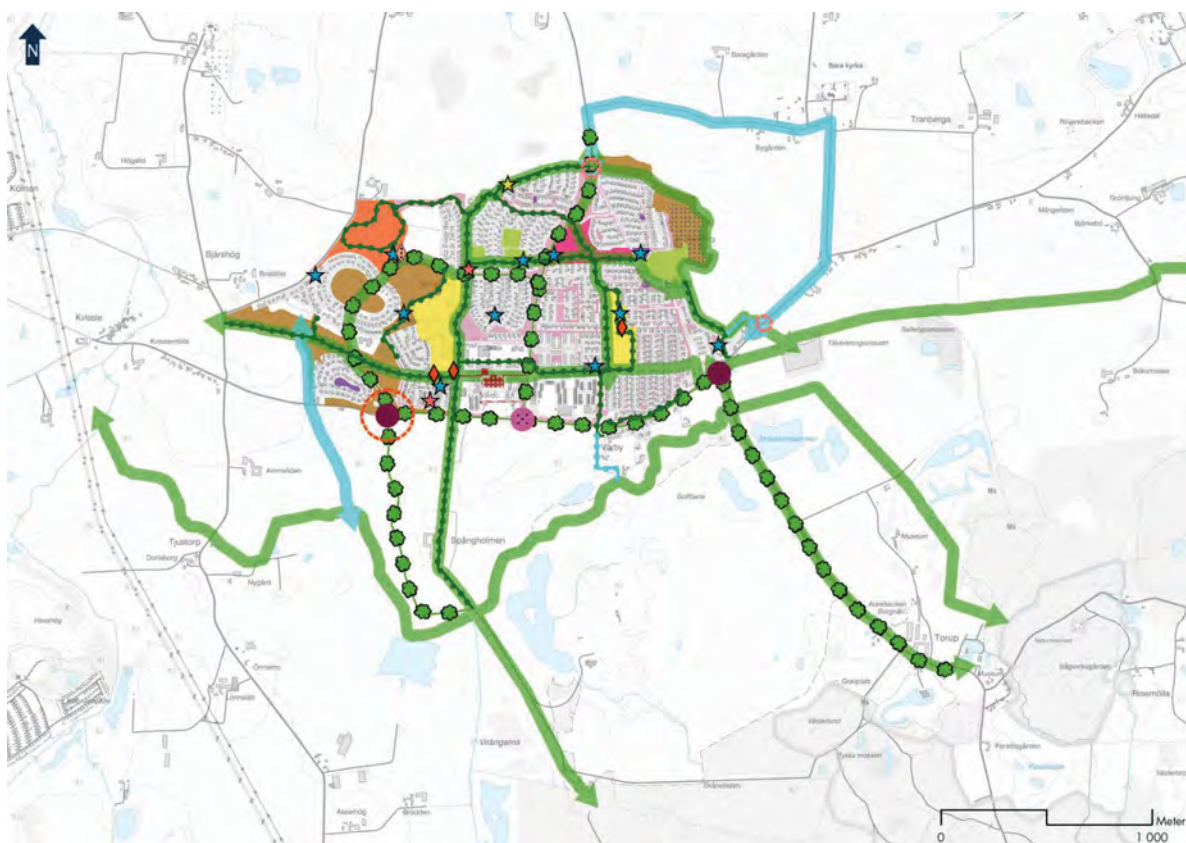
alla att leva i tillfredsställande bostäder och trygga miljöer. Kommunens mål är en årlig befolkningsökning på cirka 1,2 %, vilket motsvarar cirka 120 bostäder per år.

Bostadsförsörjningsstrategin utgår från kommunens övergripande vision: *"I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet"*. För att skapa möjligheter till attraktiva bostäder genom hela livet och en god bostadsförsörjning är bostadsförsörjningsstrategins inriktning att kommunen ska arbeta utifrån balanserad tillväxt, varierad bebyggelse och attraktiva tätorter.

I Bara prioriteras att med bland annat med hjälp av bostadsbyggande minska barriäreffekten för väg 841 genom att utveckla tätorten söderut. Utbyggnadstakt, typologi och täthet är viktiga aspekter behöver studeras i ett planprogram innan detaljplaneringen kan fortgå. Fler bostadsrätter i flerbostadshus och småhus i tätorten skulle vara positivt, då de i dag är få och möjliggör billigare bostäder jämfört med nyproducerade hyresrätter och stora äganderätter. Befintliga boendemöjligheter för personer med omsorgsbehov bör stärkas för att öka möjligheterna att bo i tätorten med en ändamålsenlig bostad genom hela livet.

Grönplan 2022

I Grönplan 2022 redovisas behovet av att tillskapa en stadsdelspark i planering och utformning av nya grönytor för den nya bostadsbebyggelsen. Ett grönt stråk föreslås också i ägogränsen i planområdets västra del.



Förslag till grönstruktur för Bara tätort. Grön pil är befintliga gröna stråk och blå pil är förslag på gröna stråk.

Naturvårdsplan 2008

I Naturvårdsplan 2008 är ett område utpekad för öppet småvatten i lågpunkten vid Spångholmsbäcken söder om den västra föreslagna bostadsbebyggelsen. I Naturvårdsplanen är inga naturvärden redovisade inom planområdet.

Kulturmiljöprogram 2017 för Bara

I förslag till Svedala kommuns kulturmiljöprogram för Bara (ej antagit i kommunfullmäktige) bedöms Spångholmens mangårdsbyggnad och ekonomibyggnad samt arbetarbostad norr om Spångholmen, som särskilt värdefull byggnad (klass 1). För dessa byggnader föreslås skyddsbestämmelser vid detaljplanläggning.

Projekt i omgivningen

Söder om planområdet vid Tjustorp pågår detaljplanearbete för en galoppplanläggning innehållande tävlingsbana, träningsområden, stallbyggnader, serviceanläggningar, restaurang, kontor, läktare, hagar, paddockar, dagvattendammar, parkering med mera. Norr om Malmövägen vid Bara Centrum pågår detaljplanearbete med cirka 120–140 nya bostäder i flerbostadshus. Längre västerut pågår detaljplanearbete (Bara Kullar) med cirka 180 bostäder i form av småhus och radhus.

1.2 Regionala

Regionplan för Skåne

Planförslaget är förenligt med Regionplan för Skåne 2022–2040, antagen 14 juni 2022.

I regionplanen pekas grönområden vid Torup och Bökeberg samt Skåneleden ut som grönområden och grönstråk av regional betydelse. De är fungerande livsmiljöer för växter och djur samt till människors välbefinnande. Ett nätverk av grönområden och stråk bidrar till biologisk mångfald och rörligt friluftsliv.

1.3 Riksintresse

Kulturmiljövård

Östra delen av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 116, Görslöv-Bara-Torup-Hyby enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Motivering för riksintresset är; *”Ett kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet som präglats av storgodsens förvaltning från medeltiden till in på 1900-talet”*.

Förutom slotts-, herrgårds-, kyrko-, och bymiljöer ingår det öppna landskapet präglat av laga skiftet i riksintressets värdebeskrivning. I uttrycket för riksintresset ingår bland annat även plattgårdarna Tejarp, Traneberga och Spångholmen.

Kulturvärden som ingår i delområdet Spångholmen har förtydligats av Länsstyrelsen i rapporten, Riksintresseprecisering för tre delområden inom riksintresset [M 116] Görslöv-Torup i Svedala kommun (2008). Den kulturhistoriska bedömningen i utredningarna redovisar att Spångholmen är en del av ett större kärnområde där Torup ingår och att det är av största vikt att byggnaderna bibehålls och inte förvanskas.

Viktiga karaktärsdrag:

- Odlingslandskapets ägostruktur, gränser och vägar
- Tätortens tydliga gräns mot det öppna odlingslandskapet
- Skiftesreformerna har inneburit att öppenheten i landskapet bevarats

- Storskaligt gods- och skifteslandskap
- Allékantad väg med mangårdsbyggnad samt ekonomibyggnader och arbetarbostäder vid Spångholmen

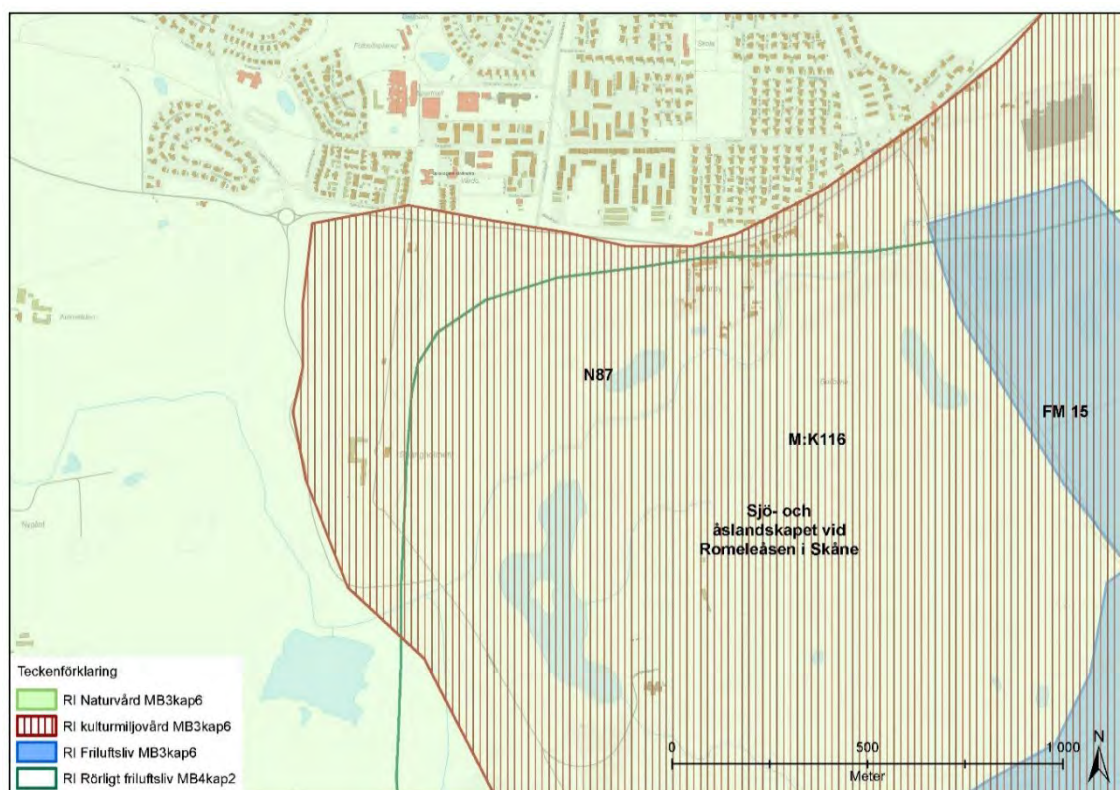
Rekommendationer:

- Strukturer som visar på gods- och skifteslandskapet såsom alléer, det raka vägnätet, plattgården och det öppna odlingslandskapet bör ej förvanskas
- Kopplingen mellan Värby by och Spångholmen bör även fortsättningsvis vara läsbar genom att landskapet bibehålls öppet mellan de två enheterna
- Det öppna odlingslandskapet bör bibehållas för att områdets kulturhistoriska läsbarhet ska kvarstå
- Samråd bör tas med länsstyrelsen/länsmuseum om förändringar övervägs som kan inverka på miljön

Naturvård

Hela området omfattas av riksintresse för naturvård N87, Backlandskapet sydväst om Romelåsen, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Moränbacklandskapet sydväst om Romelåsen är ett av de mest välutvecklade landskapen med dödistopografi i landet. Backlandskapet är beläget över den så kallade Alnarpsänkan, en förkastningsdal i berggrunden, orienterad i nordväst-sydöstlig riktning. Förkastningsdalen uppvisar avlagringar med en komplex kvartär stratigrafi från bland annat äldre istider. Kärnområdet för riksintresse för naturvård ligger i rika lövskogsbiotoper, ängs- och betesmarker eller sjöar. Torup är ett viktigt kärnområde.

Aktuellt riksintresses värdekärnor i form av exempelvis naturbetesmarker, större våtmarker, fuktängar och större sjöar ligger dock inte inom inventeringsområdet. Moränkullarna är en del av landskapsbilden för riksintresset för naturvård då de utgör en del av den unika dödistopografien.



Riksintresse för kulturmiljövård, naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv söder om Bara.

Rörligt friluftsliv

Östra delen av planområdet omfattas av rörligt friluftsliv, Sjö och åslandskapet kring Romeleåsen i Skåne enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivet, beaktas. Skåneleden går utmed Spångholmsvägen och sedan österut mot Torups slott.

Tillsammans med naturvärdena utgörs landskapsbilden av kulturvärden som jordbruk, betesmarker, slottsmiljöer, fornminnen och andra kulturlämningar. Möjligheten till upplevelser i detta varierande landskap är grunden till att området är ett riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen ligger i en tätbefolkad del av Skåne. Området erbjuder goda möjligheter till vandring, cykling, golf, ridning och annan rekreation. Skåneleden löper förbi planområdet mellan Torup och Spångholmen och sedan vidare mot Bökeberg. Utöver Skåneleden finns ett stort antal andra vandringsleder/stigar i området.

Svedala kommuns översiktsplan 2018 redovisar under planeringsinriktningen att värden för friluftslivet ska bevaras, skyddas och utvecklas. Vid utbyggnad ska landskapsupplevelsen vägas in, som bland annat tystnad, estetiska kvaliteter, tillgänglighet till stränder och natur. Kompensationsåtgärder ska utföras vid förlorade natur- och kulturvärden. Så länge rörelsemöjligheterna och natur- och kulturvärdena inte påverkas negativt bedöms utvecklingen av kommunens orter inte stå i konflikt med riksintresset för rörligt friluftsliv.

Riksintresse friluftsliv

Riksintresse friluftsliv, Torup FM15 enligt 3 kap 6 § miljöbalken ligger utanför planområdet. Riksintresset för friluftsliv innesluts helt i riksintresset för rörligt friluftsliv och har samma värdekärnor. Torup är av mycket stor betydelse för rekreation och friluftsliv och har ett stort antal besökare, inte minst från Malmö och Lund. Utmärkande för området är bokskogarna med lång kontinuitet, men värdefulla sumpskogar och ekmiljöer förekommer också. Trots det intensiva friluftslivet är djurlivet rikt och det är möjligt att se eller höra groddjur, fladdermöss, dovhjort, rådjur och många olika fågelarter. Godsmiljön kring Torups slott har mycket höga kulturhistoriska värden. Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt bebyggelseexploatering, anläggande av vindkraft, täktverksamhet samt bullerstörande verksamheter.

1.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Om marken brukas eller har brukats i närtid så har marken en tillräcklig kvalitet ur ett produktionshänseende för att det ska vara värt för en lantbrukare att bruka marken. Följande stödfrågor finns som hjälpmedel vid ett faktiskt ifrågasättande av jordbruksmarken.

- Är marken taxerad som jordbruksfastighet?
- Har marken erhållit jordbruksstöd?
- Har marken brukats i närtid?
- Är marken lämplig avseende kvalitet?

- Är marken lämplig avseende läge och är markförhållandena rimliga?
- Sammanhängande åkermark?
- Är marken juridiskt sett ianspråktagen för annat ändamål?

Planområdet utgörs idag av odlingsmark och omfattas av jordbruksblock för åker med huvudsakligen kategori 2 enligt Jordbruksverket. Jordbruksmarkens bedöms ha höga till mycket höga brukningsvärde enligt kommunens översiktliga analys utifrån jordbruksblockens storlek, flikighet, arrondering och skördeområde.

Utifrån Länsstyrelsens framtagna jordbruksklassificering från början av 70-talet är jordbruksmarken av klass 8 i en 10-gradig skala. Graderingen bygger på ekonomiska avkastningsnivåer för år 1969 och är inte uppdaterat sedan dess (Länsstyrelsens jordbruksklassificering). Marken, som odlas av Torups Gård AB, brukas för spannmål.

Stor del av planområdet är detaljplanlagt för golfändamål enligt gällande detaljplan.

1.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej 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 miljöberäkningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Ytvatten

Ekologisk status har bedömts till otillfredsställande på grund av att Spångholmsbäcken är påverkad av övergödning och miljögifter. Halten för totalfosfor som är ett mått på näringsstatusen är uppmätt till 82 µg/l i Spångholmsbäcken. För att nå god status krävs en minskning med 42 µg/l ner till 40 µg/l. Ån är även rätad och rensad, vilket påverkar morfologi och hydrologi samt förutsättningar för fiskbeståndet i vattendraget. Kvalitetskravet är *God ekologisk status 2027*.

Kemisk status uppnår ej god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Kvalitetskravet är *God kemisk status*. Undantag gäller dock för PBDE. Detta beror till största del av atmosfärisk deposition och dessa ämnen omfattas därför av undantag då det inte anses tekniskt och ekonomiskt genomförbart att minska halterna ner till satta gränsvärden endast genom nationella åtgärder.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar (skyddad dricksvattenförekomst enligt 2000/60/EG artikel 7), id WA69177643 (VISS, 2023).

Grundvattenförekomsten består av sedimentärt berg och sträcker sig under stora delar av södra och västra Skåne.

Grundvattenförekomsten uppnår i dagsläget både god kemisk status och god ekologisk status men enligt VISS (2023) finns det risk för försämring av den kemiska statusen, främst på grund av diffusa källor av näringsämnen och miljögifter från jordbruk och punktkällor från förorenade områden.

Inom planområdet finns objekt som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § och som kräver dispens från länsstyrelsen vid påverkan av dess miljö. Allén utmed Spångholmsvägen, som utgörs av lindar i norr och kastanjer i söder, är en viktig biotop. Småvatten i jordbrukslandskapet vid planområdets västra gräns och vid Spångholmsgården omfattas också av det generella biotopskyddet. Anlagd dagvattendamm i öster anses inte omfattas av skyddet. Det anses inte heller mangelgraven vid Spångholmsgården göra, eftersom den inte håller vatten större delar av året.

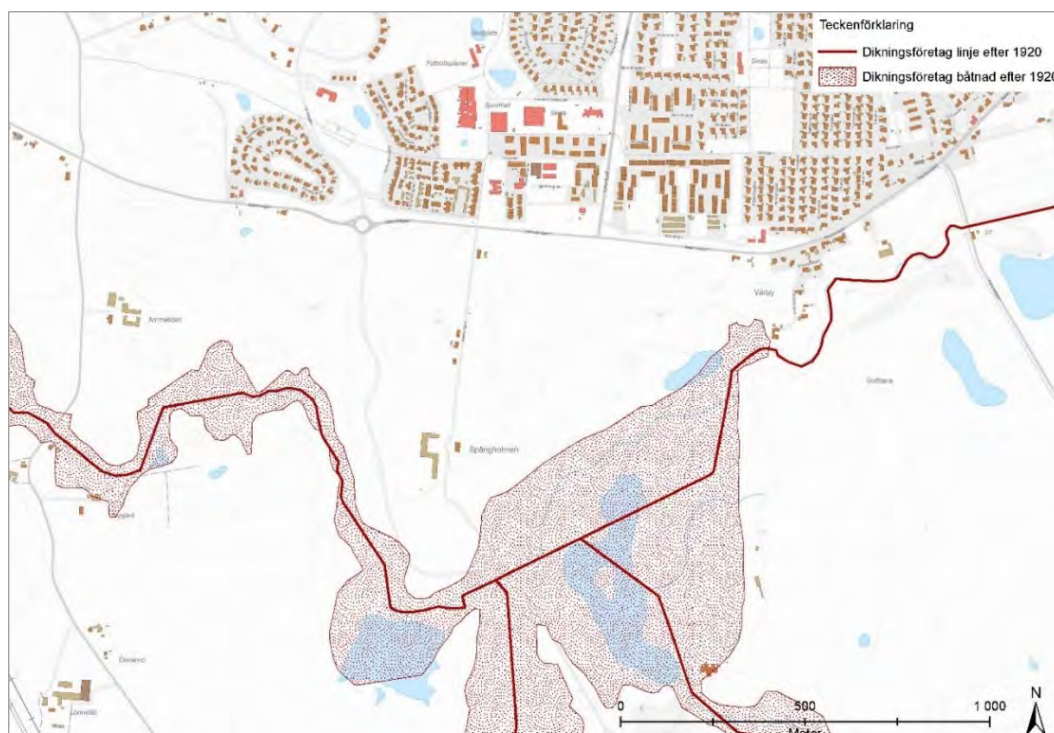
Vattenskyddsområde

Öster om Bara ligger Greve vattenskyddsområde. Planområdet ligger utanför detta område och avrinning inom planområdet varken påverkar eller påverkas av vattenskyddsområdet.

Markvavattningsföretag

Spångholmen Torup dikningsföretag 1959

Spångholmsbäcken söder om planområdet omfattas av ett dikningsföretag från 1947 (ej utfört) och 1959, Spångholmen Torups dikningsföretag (Akt 12LN 2121). Dikningsföretaget hanteras av Torups gård AB. Dikningsföretaget avsåg fördjupning av Spångholmsbäcken för bättre torrläggning av jordbruksmark (Länsstyrelsen, 1959). Huvuddiket är dimensionerat för 0,9 l/s ha och sidodiken för 1,3 l/s ha (Länsstyrelsen 1959). I dikningsföretaget finns fastställt bottennivåer för vattendraget. I området finns åkerdränering vars höjder är anpassade efter dikningsföretaget. För dikningsföretagets funktion (att torrlägga jordbruksmark) kan det vara aktuellt att använda gradvis strypning av flödet och i stället fokusera på att fördröja till befintliga flöden, men detta diskuteras lämpligen med dikningsföretaget i det fortsatta arbetet. Eftersom dagvatten ska anslutas till Spångholmsbäcken och sidodike vilka ingår i dikningsföretaget krävs tillstånd och en ny förrättning kan behöva upprättas. Eventuellt kan en överenskommelse göras med dikningsföretaget och avtal träffas för att få släppa ut dagvatten till dikningsföretaget. Alternativt måste en omprövning utföras under planprocessen om överenskommelse inte kan träffas med dikningsföretaget.



Karta över dikningsföretag Spångholmen Torup från 1959.

1.7 Hälsa och säkerhet

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

Omgivningsbuller

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 (kl 22.00 och 06.00) inte överskrids ute vid fasad. Inomhus gäller riktvärde 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid i sovrum.

Tabell 1: Riktvärden för buller från väg och spårtrafik.

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 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)

Riktvärden utomhus för skolgård framgår av Naturvårdsverkets ”Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar”, oktober 2023. Se tabell nedan.

Tabell 2: Riktvärden för buller från väg och spårtrafik för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Del av skolgård	Ekvivalentnivå dB(A)
Minst 50% av skolgårdens yta, där barnen befinner sig mest t ex för lek och vila.	50
Övriga vistelsezoner på skolgården 55 dBA	55

Boverkets byggregler (BBR) anger att byggnader som innehåller bostäder eller lokaler i form av vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt, ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet.

För verksamhet där det i arbetsförhållandena ställs krav på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat finns enligt SS 252 68:2007 olika riktvärden beroende på vilken användning rummen ska ha. Se tabell nedan.

Tabell 3: Riktvärden för buller från väg och spårtrafik inomhus för bostäder och lokaler.

Inomhus	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Utrymme för sömn, vila och daglig samvara	30	45 ¹
Undervisningslokaler	30	45 ²
I utrymme för matlagning och hygienrum	35	-
Övriga utrymmen där människor vistas tillfälligt t.ex. restaurang, matsal, lobby, lounge	40	-

¹ Maximal ljudnivå inomhus nattetid får överskridas högst 5 gånger per natt och aldrig mer än 10 dBA mellan klockan 22–06.

² Maximal ljudnivå inomhus för överskridas högst 5 gånger per timma dagtid 06–18

Industri- och annat verksamhetsbuller

I Boverkets rapport 2015:21 "Vägledning av industri- och annat verksamhetsbuller" finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för industri och annan verksamhet vid bostadsbyggnader. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder.

Tabell 4: Högsta ljudnivån från industri/annan verksamhet. Frifältsvärden utomhus vid bostadsfasad, samt vid fasad för skola förskola och vårdlokal

	Leq dag (06–18) dB(A)	Leq kväll (18–22) Lör, sön, helg Leq dag + kväll (06– 22) dB(A)	Leq natt (22–06) dB(A)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullerangepassas.	60	55	55
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60	>55	>50

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell nedan

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

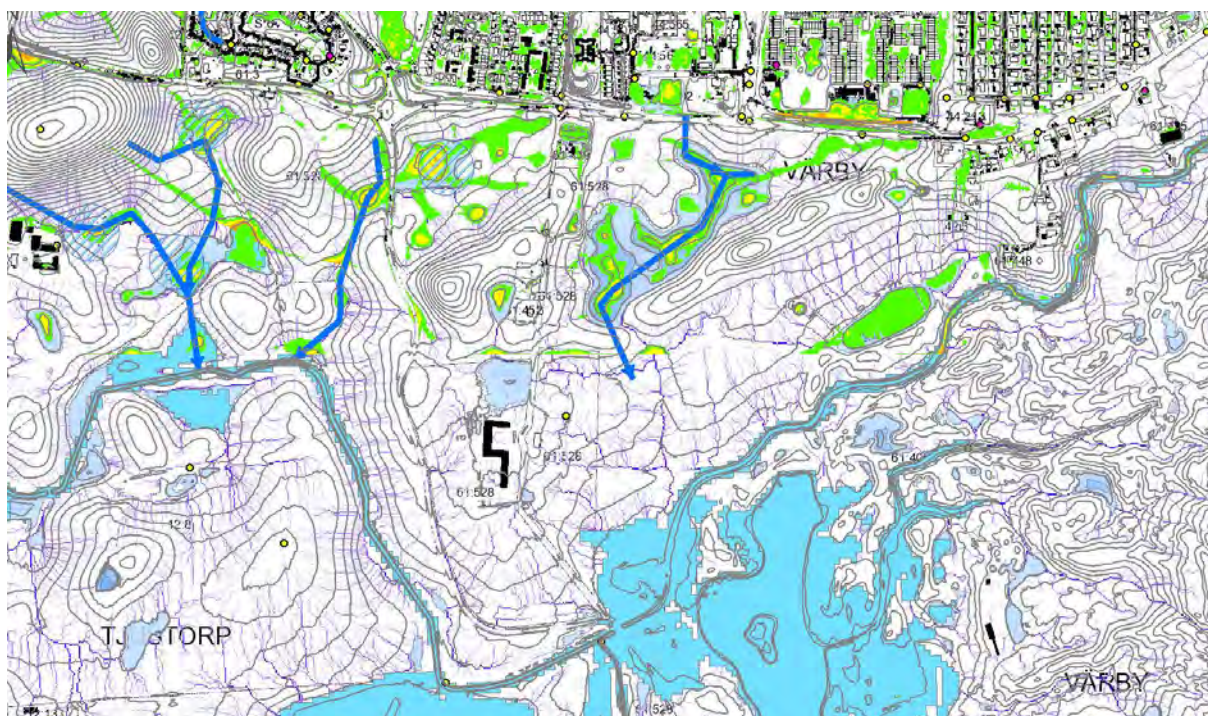
- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dB(A)) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpas sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpande sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dB(A).
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Tabell 5: Högsta ljudnivån från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats

	Leq dag (06–18) dB(A)	Leq kväll (18–22)	Leq natt (22–06) dB(A)
Ljuddämpad sida	45	45	40

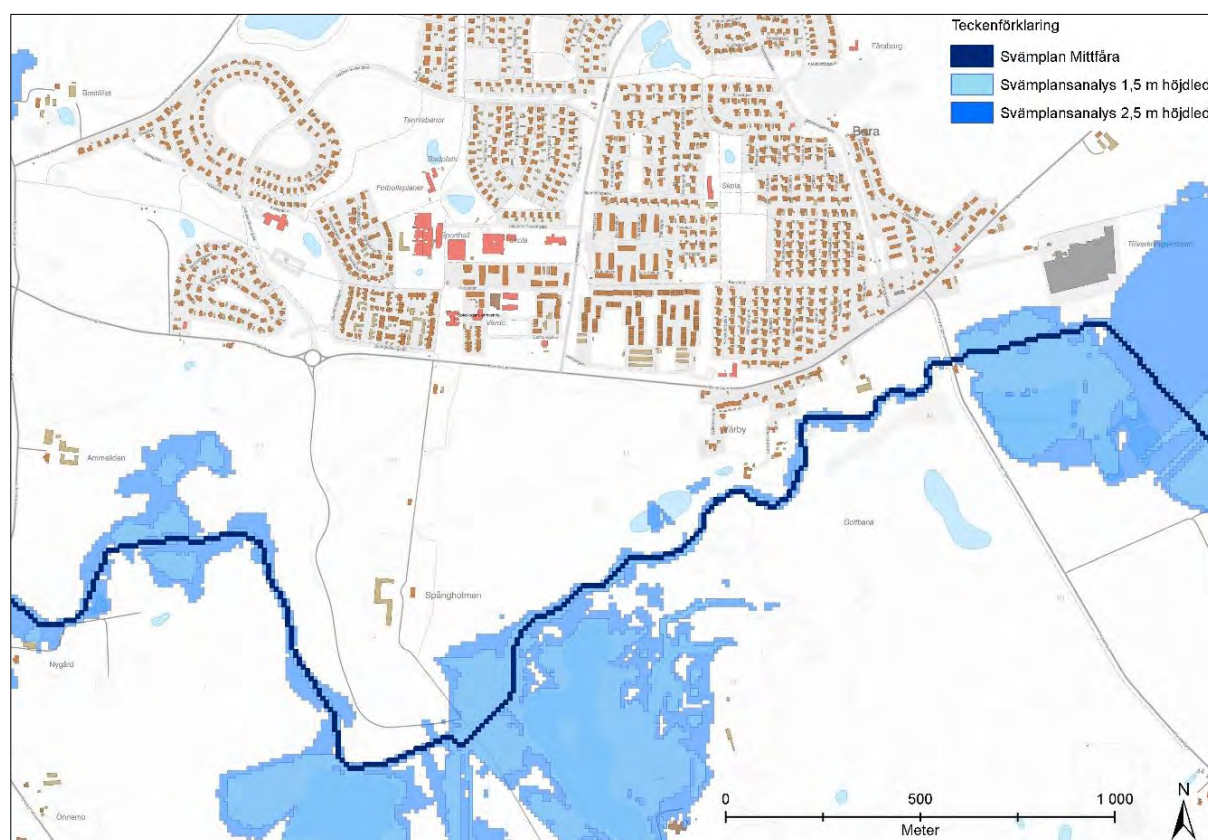
Risk för översvämning

Kommunens framtagna Skyfallskartering för tätorterna i Dagvattenstrategi för Svedala kommun, antagen av KF 2018-04-25 redovisar lågpunkter öster om Virängsvägen och vid de östra kullarna som kan översvämmas vid större regnmängder.



Karta över skyfallskartering för ett 100 års regn, Svedala kommun.

Länsstyrelsens framtagna Svämplansanalys redovisar att område mellan Spångholmsallén och Spångholmsbäcken kan översvämmas vid högre vattennivå i bäcken.



Karta över länsstyrelsens framtagna svämplansanalys vid 1,5 och 2,5 meter i höjdled.

Risk för olycka

Planområdet berörs ej av farligt godsled eller annan risk för olycka från befintliga verksamheter.

Spridningsberäkningar har utförts av Sweco 2023-04-04 för partiklar (som PM_{2,5} och PM₁₀) och kvävedioxid från värmeverket i Bara för att bedöma haltnivåerna för intilliggande planerade bostadshus. Beräkningarna har gjorts för att bedöma haltnivåerna vid marknivå (inandningsnivå), vid 15 meters höjd (takhöjd). Lagstyrda miljökvalitetsnormer för partiklar och kväveoxid innehålls med nuvarande utsläppspositioner. Värt att notera är att det inom några år beräknas ske en skärpning av miljökvalitetsnormerna i omgivningsluft i Sverige vilket bedöms innebära att haltnivåerna sänks till ungefär samma nivåer som dagens miljökvalitetsmål. Samtidigt bedöms fjärrvärmeverket komma omfattas av MCP-direktivet som är ett nytt direktiv för medelstora förbränningsanläggningar i syfte att minska utsläpp till luftföroreningar.

Tabell 6: Resultat för spridningsberäkningar (inklusive bakgrundshalter)

Parameter	Årsmedel (µg/m ³)	Dygnsmedel 99,2-percentil (µg/m ³)
PM _{2,5} marknivå (1,5 meters höjd)	10,5/ ¹	28–31/ ²
PM _{2,5} 15 meters höjd	10,5/ ¹	28–31
Miljökvalitetsnorm	25	-
Miljökvalitetsmål	10	25
Parameter	Årsmedel (µg/m ³)	Dygnsmedel 90-percentil (µg/m ³)
PM ₁₀ marknivå (1,5 meters höjd)	14,5/ ¹	24/ ²
PM ₁₀ 15 meters höjd	14,5/ ¹	24
Miljökvalitetsnorm	40	50
Miljökvalitetsmål	15	30
Parameter	Årsmedel (µg/m ³)	Dygnsmedel 98-percentil (µg/m ³)
NO ₂ marknivå (1,5 meters höjd)	9/ ¹	26/ ²
NO ₂ 15 meters höjd	9/ ¹	36
Miljökvalitetsnorm	40	60
Miljökvalitetsmål	20	-
Parameter	Timmedel 98 percentil (µg/m ³)	Timmedel 99,8 percentil (µg/m ³)
NO ₂ marknivå (1,5 meters höjd)	44/ ³	74/ ⁴
NO ₂ 15 meters höjd	44/ ³	124/ ⁴
Miljökvalitetsnorm	90	200
Miljökvalitetsmål	60	-

¹ Varav bakgrundshalten är 7 µg/m³.

² Varav bakgrundshalten är 16 µg/m³.

³ Varav bakgrundshalten är 24 µg/m³.

⁴ Varav bakgrundshalten är 24 µg/m³.

1.8 Geotekniska förhållanden

Planområdet har en varierad topografi som formats av inlandsisens processer, speciell i samband med dess avsmältning. Jordlagerförhållandena är därför varierande. Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet till stor del av lermorän och morängrovlera. Centralt i områdets lågparti öster om Spångholmsallén finns postglacial grovlera som avsatts på botten av en tidigare sjö. Vid Spångholmsbäcken och i planområdets södra del finns även glacial lera, glacial grovsilt-finsand och svämsediment.

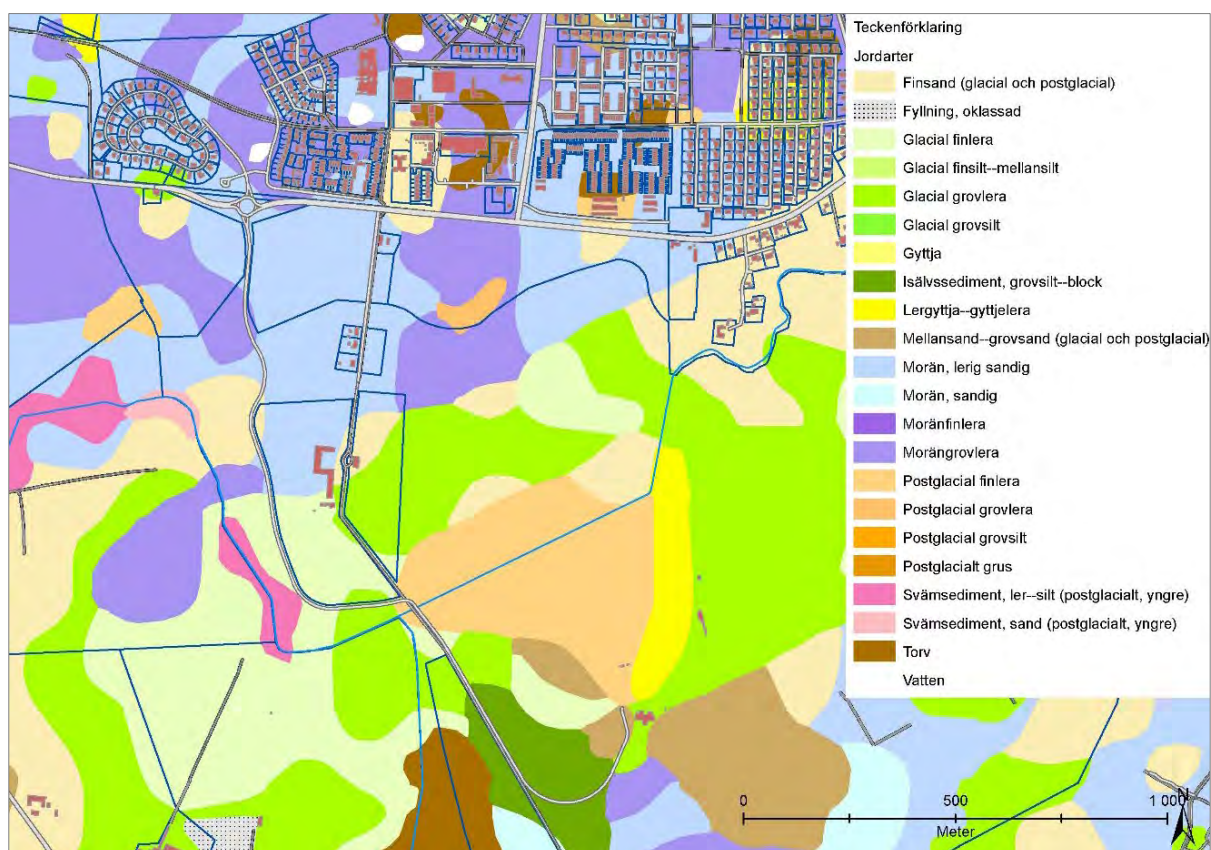
Framtagen geoteknisk undersökning av Tyréns 2024-09-10 redovisar att jordlager utgörs av varierande inslag av organiskt material i markytan ovanpå jordlager av mestadels lermorän och sandmorän. Lera, silt och sand förekommer som inslag i vissa undersökningspunkter. I lågpunkter har organiska jordarter såsom torv och gyttja noterats.

I den västra mägerlgraven (24T310) förekommer uppmot 2,8 meter mäktigt lager av torv och gytja. I lågpunkterna söder om ny cirkulationsplats (24T322 och 24T326) har 1,6 respektive 3,1 meter mäktigt lager torv och gytja mätts upp under ett yligt lager lermorän. Mäktiga lager av gytja och torv som påträffas cirka 1 meter under markytan, förekommer mellan 0,6 och 2,5 meter även inom lågpunkter öster om allén (24T208 och 24T214). På skoltomtens lågpunkter (24T205) förekommer mäktiga lager av gytja och torv som påträffas cirka 1 meter under markytan till ett djup av cirka 3,5 meter. Organiska jordar har noterats i undersökningspunkterna för bostadsbebyggelsen (24T305, 24T316, 24T324 och 24T331).

Grundläggningsförhållandena är goda inom större delar av planområdet. Organiska jordar behöver schaktas ur och ersättas med packningsbara massor innan grundläggning påbörjas. Massor inom planområdet kan delvis återanvändas. Områden med mägerlgravar behöver också grävas ut och ersättas med packningsbara massor.

I det fortsatta detaljplanearbetet behöver en kompletterande geoteknisk undersökning utföras för att säkerställa utbredning av organiskt material/torv.

Utifrån utförda undersökningar bedöms grundläggning med platta lämpligt inom området. I det fortsatta arbetet behövs kompletterande geotekniska undersökningar utföras för planerad byggnation.



Karta över SGU:s jordartskarta för planområdet.

Markradon

Mätning av markradon har utförts av Tyréns maj 2024. Markradon uppmättes inom föreslagen skoltomt till $24,9 \pm 3,5$ kBq/m³ och vid Spångholmen till $24,2 \pm 3,4$ kBq/m³. Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde.

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

Markprovtagningen har utförts av Tyréns maj 2024 i samarbete med Peabs miljöingenjör i enlighet med SGF:s fälthandbok 2013:2 med inriktning översiktlig undersökning. Resultaten redovisas i Miljöteknisk rapport Peab 2024-07-05. En provgrop handgrävdes även av Peabs miljöingenjör, bakom ladugårdsbyggnaderna. Inga indikationer på föroreningar i form av syn- och lukt noterades under fältarbetet. Markanvändningen på platsen har bedömts vara dels Känslig Markanvändning (KM) i de delar som avses bebyggas med bostäder och skola, dels mindre Känslig Markanvändning (MKM) i området kring Spångholmen som planeras för tillfälliga aktiviteter.

Provtagningen är en översiktlig stickprovsprovtagning. Prov är tagna mellan 0 och 2 meter i ett urval av de geotekniska borrhöjningarna. Resultatet visar att det finns föroreningar över KM i framför allt de områden som utgörs av gamla igenfyllda mörkelgravar. Jordarten i dessa utgörs framför allt av torv och gyttja. Lermoränen innehåller ställvis kadmium över riktvärdet för mer än ringa risk (MRR). En del av lermoränerna i den här delen av Skåne håller naturligt något högre halter av kadmium. Det finns olika typer av lermorän i området och analysresultaten återspeglar detta förhållande.

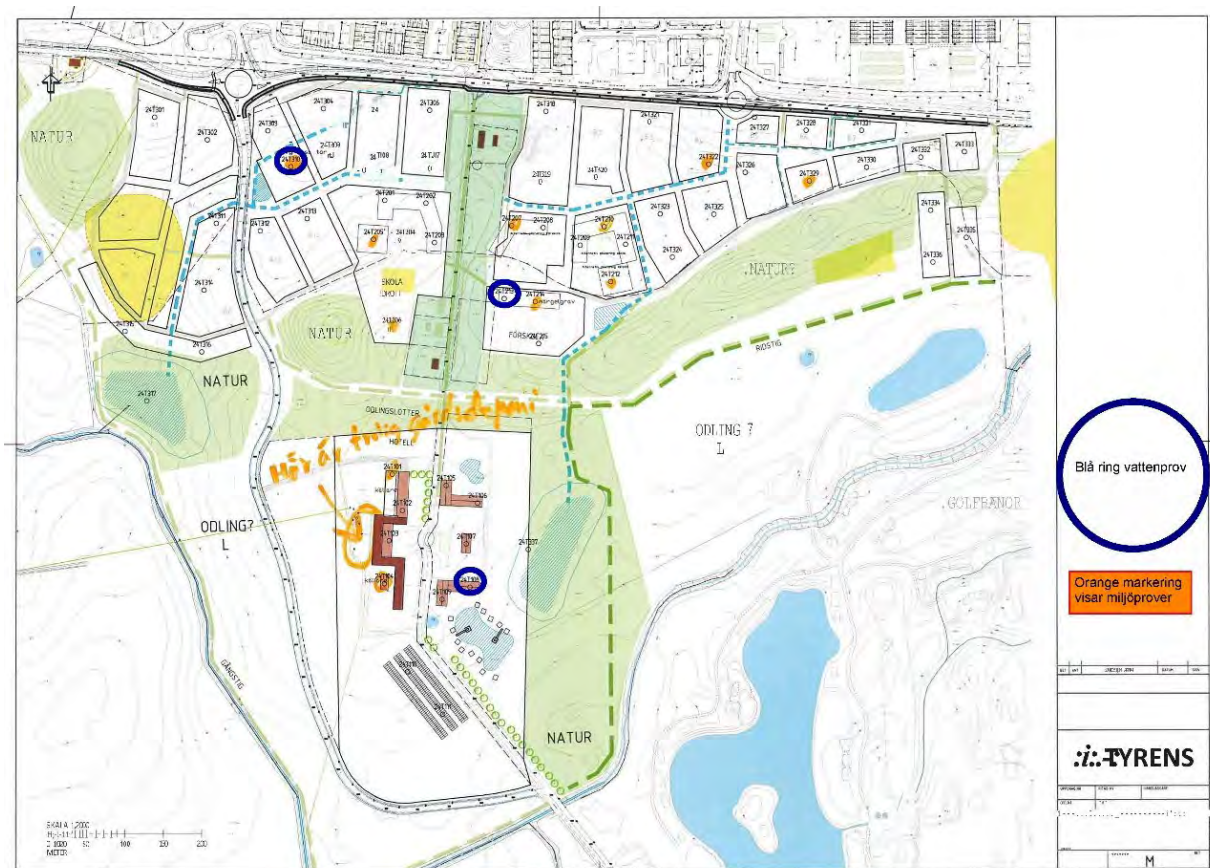
Alifathalter C16-C35 över KM har konstaterats i två prov, dels inom skoltomten (24T205) 1,1–1,4 meter och dels inom bostadsbebyggelsen (24T322) 0,55–1,2 meter. Dessa sammanfaller med att proven är uttagna i torv som vanligtvis håller hög organiskt halt. Det finns inga andra tecken i provresultatet på att det är en petroleumförorening så som PAH:er eller andra alifater.

Föroreningar över KM innehållande metaller arsenik samt barium har analyserats i den nordvästra mörkelgraven och i lågpunkten söder om ny cirkulationsplats inom föreslagna bostäder (24T310 och 24T322). Föroreningar över KM innehållande metaller koppar samt nickel har konstaterats i mörkelgraven inom skoltomten (24T205). Dessa områden behöver undersökas ytterligare och i samband med exploatering kommer massor att behöva skiftas ut då de även ur geoteknisk synpunkt håller dålig kvalitet.

De prov som uttagits för analys av klorerade bekämpningsmedel uppvisar spår av nerbrytningsprodukter av DDT i mycket låga halter under alla riktvärden. Det gör nästan all åkermark i Skåne.

Vattenproven visar något förhöjda halter av en del metaller över SGU:s nya tröskelvärden. Utförda vattenprover i den nordvästra mörkelgraven (24T310), öster om Spångholmsallén (24T213) och vid Spångholmen (24T108) visar något förhöjda halter av en del metaller över SGU:s nya tröskelvärden. Inget samband verkar finns mellan metallhalterna i vattnet och i jorden. Grundvattnet i området behöver undersökas ytterligare och eventuellt renas om det skulle behöva sänkas vid exploateringsaktiviteter.

Inom planområdet finns en trolig deponi väster om gården. Taget samlingsprov visar ingen indikation på föroreningar.



Karta över utförda markmiljöprover (orange markering) och vattenprover (blå ring), källa Tyréns.

1.9 Hydrologiska förhållanden

I stort sett hela Svedala kommun ligger inom Sege åns avrinningsområde. I Bara går den största delen av dagvattnet via Spångholmsbäcken till Sege å. Söder om planområdet ligger Spångholmsbäcken, vars avrinningsområde planområdets södra delar ingår i. Områdets topografi innebär dock att avrinning från den norra delen av planområdet sannolikt inte kan passera vidare till recipienten. I stället samlas vattnet i de lokala lågpunkterna, infiltrerar och når sedan recipienten via markvattnet och grundvattnet. Två vägar korsar området och agerar vattendelare i området. Dessa vägar kommer behållas vid exploatering.

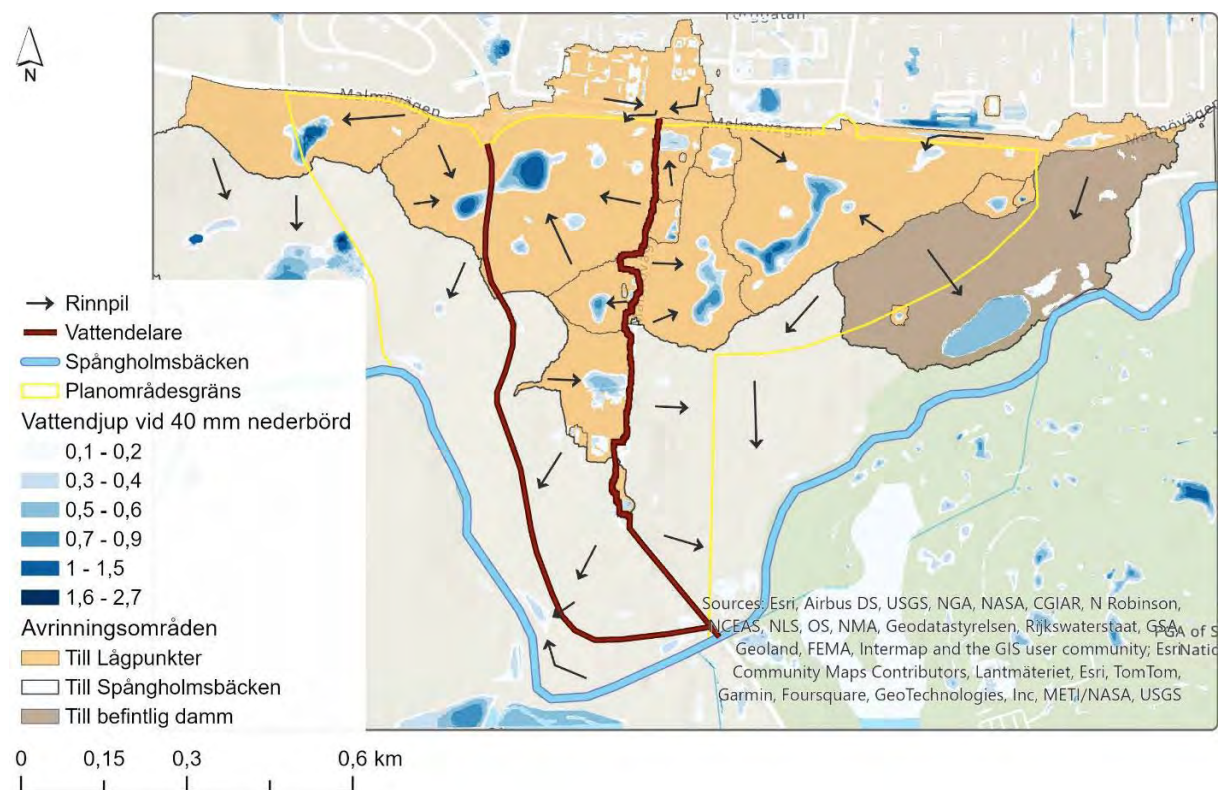
Viss avrinning från Bara sker in mot planområdets lågpunkter. Eftersom det finns kommunalt dagvattensystem i Bara så förväntas flöden endast nå planområdet vid skyfall.

Vid utförda skruvprovtagningar av Tyréns maj-augusti 2024 har fri vattenyta noterats på djup som varierar mellan 0,8 och 4,4 meter under markytan. Inom skoltomten i borrhål (24T201 och 24T205) har fri vattenyta noterats till 2 respektive 1 meters djup. Fri vattenyta i borrhål har noterats i fyra undersökningspunkter inom resorten mellan 2 och 3 meter under markytan.

Grundvattenrör har lodats av Tyréns vid tre tillfällen efter installation, maj 2024, juni 2024 och augusti 2024. Grundvattennivåerna har uppmätts till mellan 0,9–2,7 meter under markytan inom föreslagna bostäder, mellan 2,0–4,0 meter under markytan inom föreslagen skoltomt, 1,8–3,6 meter under markytan inom föreslagen resort och mellan 1,2–3,2 meter under markytan inom föreslagna dagvattendammar.

Tabell 7: Uppmätta grundvattennivåer i installerade grundvattenrör

Undersökningspunkt	Marknivå	Spetsnivå	Uppmätt grundvattennivå (och djup under markytan)			
			Installation	2024-06-03	2024-07-11	2024-08-13
24T310 mörkelgrav väster	+20,2	+17,4	+17,5 (2,7 meter)	+19,3 (1,0 meter)	+19,1 (1,1 meter)	+19,3 (0,9 meter)
24T317 damm väster	+19,2	+15,7	+16,1 (3,2 meter)	+18,1 (1,1 meter)	+18,0 (1,2 meter)	+18,1 (1,2 meter)
24T327 lågpunkt öster	+26,1	+22,1	+24,4 (1,7 meter)	+24,4 (1,7 meter)	+24,0 (2,1 meter)	+23,8 (2,3 meter)
24T337 damm öster	+22,8	+18,7	+20,7 (2,1 meter)	+20,7 (2,1 meter)	+20,4 (2,4 meter)	+20,2 (2,6 meter)
24T203 skoltomt	+28,6	+24,6	+25,4 (3,3 meter)	+26,4 (2,2 meter)	+24,9 (3,8 meter)	+24,7 (4,0 meter)
24T213 öster om allén	+24,0	+19,9	+23,0 (1,1 meter)	+22,9 (1,2 meter)	+22,2 (1,8 meter)	+22,0 (2,0 meter)
24T101 resort	+24,3	+21,2	+22,5 (1,8 meter)	+22,4 (1,9 meter)	+21,9 (2,4 meter)	+21,5 (2,6 meter)
24T108 resort	+23,2	+19,2	+20,9 (2,3 meter)	+20,8 (2,4 meter)	+20,1 (3,1 meter)	+19,6 (3,6 meter)



Karta över Spångholmsbäckens avrinningsområde med översiktliga rinnpilar och vattendelare.

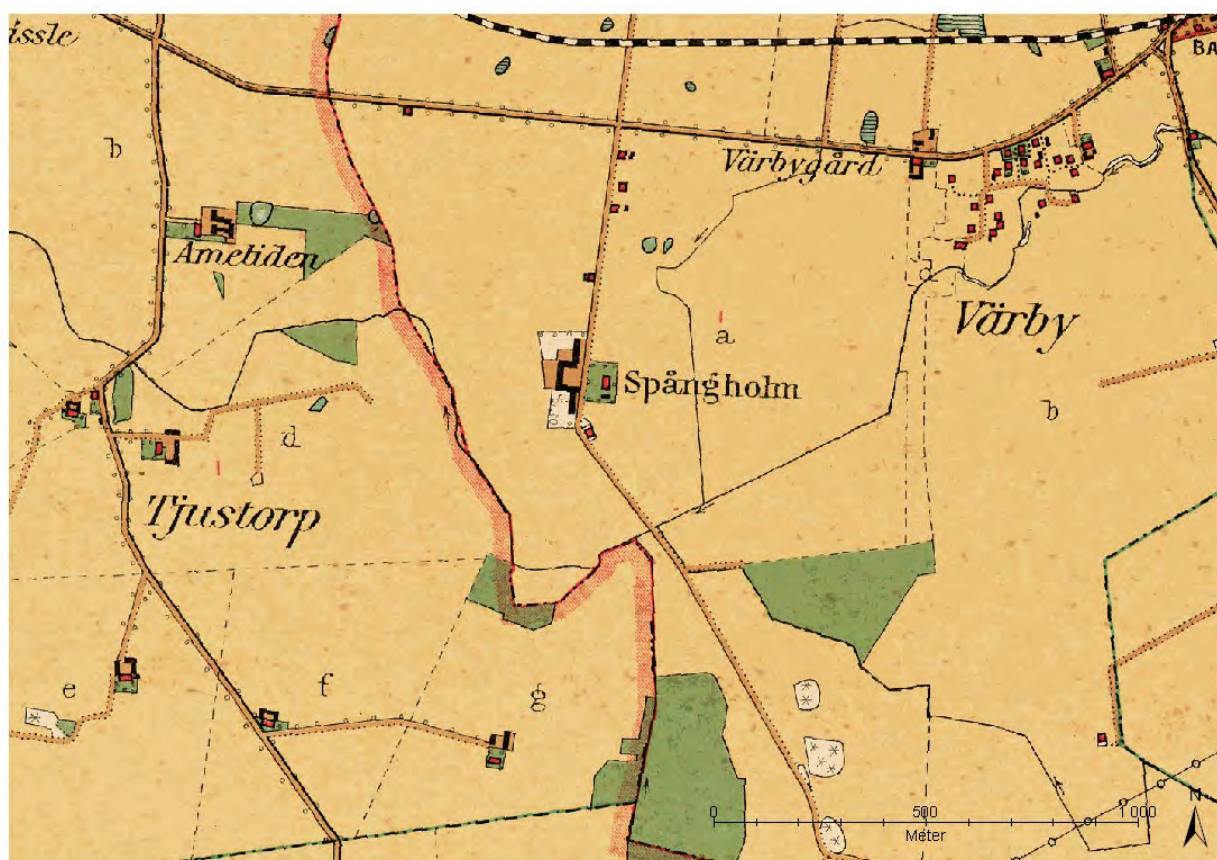
1.10 Kulturmiljö

Historik

Områdets äldsta historia är dokumenterad tillbaka till förhistorisk tid och trakten är rik på fornlämningar.

Från 1300-talet och framåt har området legat som jordbruksmark under Torups gods och sedan 1800-talet under plattgården Spångholmen. Av Torups plattgårdar var Spångholmen den största. Spångholmen bildades genom sammanslagning av ett 15-tal mindre och medelstora gårdar i byn Värby vid 1800-talets början. Alla gårdar förutom Spångholmen är idag levande jordbruk, och omges av stora öppna åkerarealer. Tillkomsten av Spångholmen har uppkommit i samband med 1800-talets skiftesreform. Plattgård är en större arrendegård som inrättades genom nedläggning och sammanslagning av flera mindre gårdar.

Bara kyrka är från tidig medeltid, då Bara blev en socken med samlade gårdar sydväst om kyrkan. Vid enskiftet 1818 blev endast ett fåtal gårdar kvar. Värby by var närmsta granne med 24 gårdar. När järnvägen kom 1818 blev Bara ett stationssamhälle med handel, tillverkning och service. Den stora utbyggnaden av Bara kom först mellan 1960–1975. Bara byggdes ut med främst småhus för alla som ville flytta ut från storstaden.



Häradsekonomska kartan från år 1910 med Spångholmens tidigare byggnader.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram för kulturvärde Skåne, Skabersjö-Bara-Mölleberga. Området är ett utpräglat godslandskap och till stor del präglat av gårdarna Skabersjö, Torup, Hyby och Klågerup. Utifrån de skilda godsanläggningarna kan spåras en utveckling av den skånska sätesgården från medeltid till nutid. De böljande markerna nordväst om Torup är ett av godset präglat odlingslandskap.

Fornlämningar

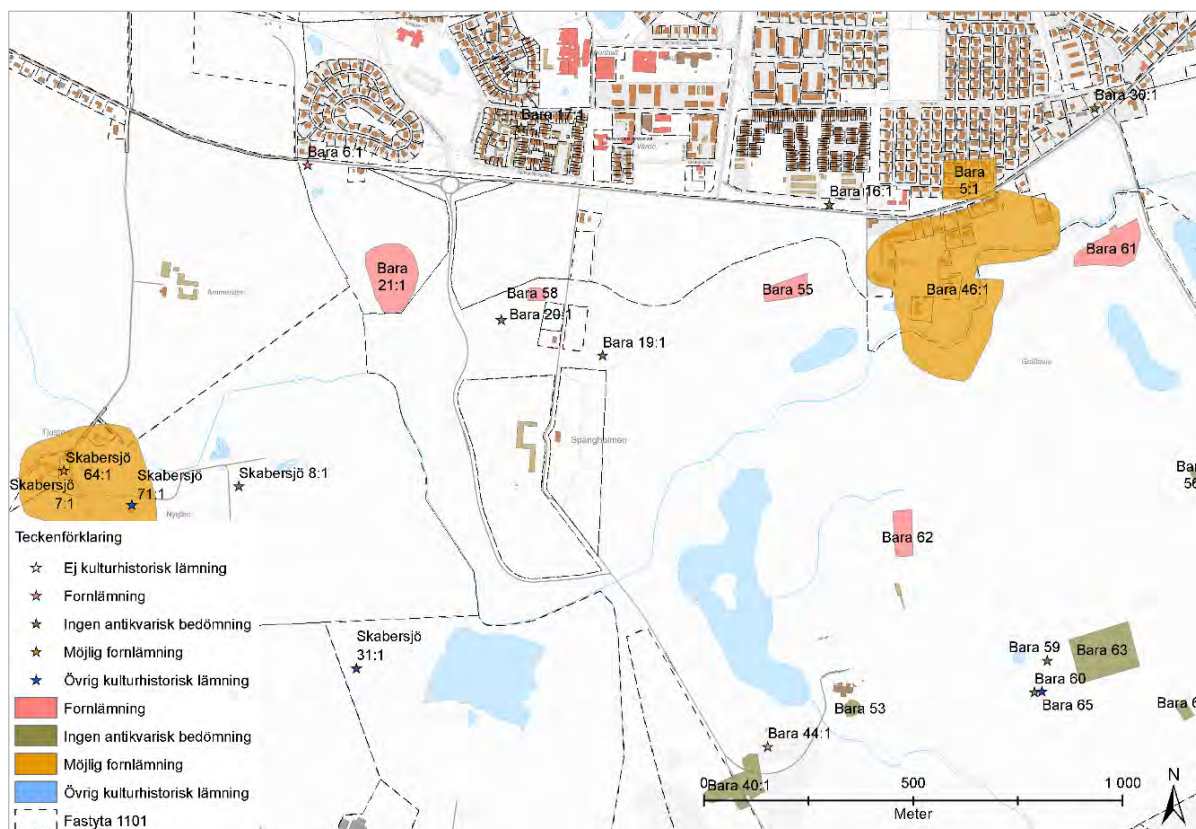
Inom planområdet finns tre fasta fornlämningar, Bara 21:1 (äldre kyrk-/kapellplats), Bara 55 (20-tal välbevarade boplatser, äldre järnåldern) och Bara 58 (10-tal boplatser) samt två övriga

kulturhistoriska lämningar, Bara 19:1 (stenkammargrav) och Bara 20:1 (äldre gravhög, kallad Siuthög). För kulturhistoriska lämningar Bara 19:1 och Bara 20:1 finns inte ett definierat skyddsområde.

Föreslagen förskole/skolgård ligger inom fornlämning Bara 58 och föreslagen bostadsbebyggelse berör fornlämning Bara 21:1. Fornlämning Bara 58 är undersökt och det kommer troligtvis inte ställas krav på ytterligare undersökningar. För fornlämning Bara 21:1 kommer det sannolikt ställas krav på schaktövervakning från länsstyrelsen i anslutning till fornlämning. Samråd ska hållas med länsstyrelsen.

För fornlämning Bara 55 utförde Wallinkulturlandskap och arkeologi en arkeologisk förundersökning år 2007. Övriga fornlämningar och kulturhistoriska lämningar ligger inom föreslagen allmän platsmark för park och natur.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Karta över fornlämningar inom planområdet.

1.11 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar i norr till Bara tätort med villabebyggelse från 60- och 70-talet. Bara Centrum är under utbyggnad med flerbostadshus. Utmed Tjustorpsvägen ligger enstaka gårdar omgivna av det öppna odlingslandskapet. Öster om planområdet ligger Värby by som innehåller cirka 15 hus

och gårdar. Planområdet för Bara Söder gränsar i öster till nybyggda småhus från 2020-talet vid Värby.

I planområdet finns två arbetarbostäder kvar belägna utmed Spångholmsallén. Värby fastigheter har kontor i ett av husen. Det andra huset är privatägt. Centralt i planområdet ligger Spångholmsgårdens ekonomibyggnad.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I Svedala kommuns kulturmiljöprogram för Bara (ej antagit i kommunfullmäktige) bedöms Spångholmens mangårdsbyggnad (nedbrunnen) och ekonomibyggnad samt arbetarbostad norr om Spångholmen, som särskilt värdefull byggnad (klass 1). För dessa byggnader föreslås i kulturmiljöprogrammet skyddsbestämmelser (q) och rivningsförbud (r) vid detaljplanläggning.

I gällande detaljplan för golfbanan regleras ovan nämnda byggnader med varsamhetsbestämmelser (k). Varsamhetsbestämmelserna innebär att bebyggelsen är en värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Den äldsta byggnaden är arbetarbostaden från 1838. Byggnaden har fasader i bränt gulrött tegel med stickbågar ovanför fönster och dörrar. Taket är ett sadeltak med valmade gavelspetsar, belagt med rött enkupigt tegel.



Bild över The Peabs kontor och f.d. arbetarbostad från 1838.

Vid Malmövägen ligger även en arbetarbostad, parhus, från sekelskiftet 1900 och som är en privatbostad. Två arbetarbostäder som uppfördes år 1938 med putsade fasader och eternittak är rivna sedan 2017. Dock finns dess trädgårdar kvar, vilka ska enligt givet rivningslov bevaras. Mangårdsbyggnaden i gult tegel uppfördes år 1901 brann ner 2022. Statarsystemet upphörde 1944 och den sista arrendatorn lämnade Spångholmen. Startarbyggnaderna förlorade sin funktion

och startarna flyttade ut. Mangårdsbyggnaden var bebodd och ekonomilängorna var i bruk till 1980-talet, men har därefter stått tomma.



Bild över tidigare mangårdsbyggnad vid Spångholmen som brann ner 2022.



Bild över Spångholmsgårdens ekonomibyggnad.

Under Torup har det funnits flera plattgårdar, varav Spångholmen var den absolut största. Spångholmsgården uppfördes som en plattgård tillhörande Torups slott genom att cirka 15 mindre och medelstora gårdar i Värby lades ner och slogs samman. De ursprungliga ekonomibyggnaderna uppfördes troligen strax före år 1850. Den västra stallängan och tornen i längorna uppfördes på 1870-talet. Längorna är uppförda i gråsten. Stallängan är uppförd i gulrött tegel med sockel i gråsten. Ursprungligen hade längorna halmtak. På karta från 1881 och 1883 finns även en vinkelbyggd länga mot norr som revs då Torups gods övertog driften av Spångholmen på 1940-talet. Sannolikt var denna länga uppförd i enklare material. År 1910 inträffade en stor brand på gården och ekonomibyggnaden skadades kraftigt. Skadorna åtgärdades och byggnaderna sattes åter i stånd.

Statusinventering ekonomibyggnaden

Restaurera har utfört en statusinventering av ekonomibyggnaden 2023 för att fastställa utgångsläget och möjligheterna för användandet av byggnaden. Undersökning gjordes okulärt, endast minimalt förstörande undersökning utfördes på ett fåtal ställen. Undersökning gjordes som stickprov, d.v.s. att alla delar undersöktes inte.

Tidigare har en motsvarande statusinventering utförts, Tyréns Sverige AB gjorde en undersökning 2012 "*Spångholmens gård – byggnadsteknisk inventering*". Skadorna var då i vissa fall betydligt mindre än idag, och fler av bjälklagen bedömdes som säkra att beträda, varför den undersökningen är mer omfattande än denna. Där framgår uppbyggnad även av delar som inte kunde undersökas nu.

Restaurera har översiktligt redovisat vilka åtgärdsbehov som måste utföras för att återställa byggnaderna i fungerande skick, för att de ska vara stabila och säkra samt kunna användas långsiktigt i befintligt utförande. Åtgärder som behövs utföras är bland annat utbyte av yttertak inklusive taktro, bjälkar, primärbalkar och golvbrädor i bjälklag. Generellt är murarna stabila och huvudsakligen i gott skick om de fogas om, största problemen är takläckage och det täta utvändiga fogbruket. Endast mindre delar behöver muras om. Grundläggningen bedöms i huvudsak fungera bra för befintligt utförande av byggnaderna. Bjälkar, balkar och takkonstruktion har lokalt skador orsakade av fukt, men kan sannolikt användas vid ombyggnad efter förstärkning och delvis utbyte.

I samtliga fall behöver den befintliga konstruktionen kontrollräknas för nya laster och gällande normer. För att förbättra möjligheterna för ett gott slutresultat bör en konstruktör med relevant erfarenhet vara delaktig redan i programskedet.

Grundläggningen bedöms vara stabil och fungera som den ska, inga tecken på allvarliga grundläggningsproblem syns i byggnaderna. Mindre sättningar och lokala problem förekommer.

På grund av byggnadernas ålder och hur de har använts behöver en miljöinventering utföras. Asbest finns i samtliga eternittak och behöver saneras. Asbest kan även finnas i kitt i fönster samt i fogbruk i murverk.

Eftersom byggnaderna använts för jordbruksverksamhet och senare för förvaring kan rester av förvarat material och ämnen finnas främst i golv och i marken i direkt anslutning till byggnaderna. Rester av olika bekämpningsmedel som DDT och liknande kan finnas. Oljefläckar finns i byggnadsdel 5 och 6.

Grön- och blåstruktur

Programområdet ligger inom backlandskapet som karakteriseras av en varierad topografi med höjder och sänkor, skapade av den senaste inlandsisen. Marken är huvudsakligen uppodlad med inslag av åkerholmar och mörkelgravar. Träddräer finns utmed ägogräns i väster samt utmed Spångholmsallén samt runt befintliga trädgårdars och Spångholmsgårdens tomtgränser mot odlingslandskapet. I öster vid Värby finns en större dagvattendamm.

Inom programområdet finns några naturområden där de viktigaste restbiotoperna är allén utmed Spångholmsvägen. Allén mot Spångholmsgården består av äldre grova ädelövräd och innehåller lind med inslag av alm, ask, ek och kastanj. Vägrenens bredd på 3–3,5 meter ger utrymme för individ- och artrik flora.

Spångholmsbäcken är ett biflöde till Sege å. Ån är mycket näringsrik med frodig vegetation och ett relativt högt artantal. Längs Spångholmsbäcken finns buskvegetation och enstaka träd. Bäckens rika vegetation betas av rådjur.

Ridstigar

Svedala kommun innehåller ett flertal större ridanläggningar och Torup är ett populärt område för hästsport. Kring bokslogen finns två markerade rid-slingor, Torupsslingan och Skabersjöslingan, med anslutningar från omgivande områden.

Befintliga ridvägar har kommit till stånd genom överenskommelser mellan privata intressenter och mark-ägarna. Planerad ridstig i detaljplan för Golfbanan har inte genomförts.

För ridstig söder om Virängarna finns ett upprättat avtalsservitut, aktbeteckning 1263 IM-11/265131 till förmån för Värby 61:1 (Malmö kommun).

ALLMÄNT

Svedala kommun innehåller ett flertal större ridanläggningar och Torup är ett populärt område för hästsport. Kring bokslogen finns två markerade rid-slingor, Torupsslingan och Skabersjöslingan, med anslutningar från omgivande områden. Befintliga ridvägar har kommit till stånd genom överenskommelser mellan privata intressenter och mark-ägarna. I samband med den planerade utbyggnaden av grusväg och ridstig mellan Bara och Torup har denna översikt tagits fram för att klargöra möjliga sammankopplingar med det befintliga och planerade ridnät i området. Underlaget har hämtats från Malmö Stads Fritidsförvaltning och Svedala kommuns Översiktsplan. Flygfoto från www.hitta.se.

FÖRKLARINGAR

- Befintlig markerad ridstig
- Projekterad ridstig utmed Torupsvägen
- Planerad ridstig enligt Detaljplan "Del av Värby 61:1 m.fl." (PGA Golfbana)
- Ridmöjlighet på grusväg eller beträder längs åkerkant vid inventering aug 2009
- - - - - PGA Golfbana - områdesgräns

Utbildat av Landskapsgruppen Öresund AB 2009, på uppdrag av Svedala kommun



Bild över befintliga ridstigar (rött) och ridstigar, som inte har genomförts (grönt), enligt gällande detaljplan för golfbanan.

Naturvärdesinventering

En inventering av rödlistade arter samt arter enligt artskyddsförordningen har genomförts av Ekoll AB 2023. Den samlade bedömningen är att inventeringsområdet mestadels hyser områden med lågt naturvärde i form av konventionellt odlad jordbruksmark, men området har ett antal värdekärnor för biologisk mångfald. De mest värdefulla miljöerna för biologisk mångfald utgörs av trädmiljöerna omkring Spångholmsgården, områdets skyddsvärda träd och småvatten samt Spångholmsbäcken. Spångholmsallén samt träden vid Spångholmsgården och dagvattendammen i öster har ett påtagligt naturvärde (klass 3). Spångholmsbäcken, äldre trädgårdar vid Spångholmsallén och områdets småvatten har ett visst naturvärde (klass 4). Det är av vikt att bevara miljöerna inom utpekade naturvärdesobjekt för att bibehålla livsmiljöer och ledlinjer i landskapet för områdets biologiska mångfald i det annars intensivt brukade landskapet.

Sju naturvårdsarter har inventerats vid Spångholmsallén, Spångholmsgården och dagvattendammen i öster såsom kyrkogårdslav, ask, naverlön, blanksvart trämyra, skrattnås och sävsparv.

Skyddsvärda träd

Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement i området, främst utmed Spångholms allén och vid Spångholmsgården. Totalt har 128 skyddsvärda träd kartlagts varav 12 har klassats som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition (bilaga 1). Skyddsvärda träd har ett särskilt värde för biologisk mångfald på grund av sina egenskaper exempelvis hög ålder, grovlek, håligheter och förekomst av död ved samt egenskaper av betydelse för ett flertal djur- och insektsgrupper.

Invasiva arter

Jätteleka inventerades vid Spångholmsgården och spärroxbär inventerades vid tidigare arbetarbostädernas trädgårdar.

Skyddade arter

Ett flertal groddjursarter är knutna till områdets våtmarker och kan obehindrat sprida sig emellan dessa. Groddjuren finner även övervintringsmöjligheter inom utpekade naturvärdesobjekt med landmiljöer. Större vattensalamander inventerades i våtmarker utanför planområdet i öster. Större vattensalamander har tidigare inventerats i småvatten i planområdets nordvästra gräns av Rana konsult 2012.

Eftersom större vattensalamander omfattas av 4 a § Artskyddsförordningen är även artens livsmiljöer skyddade. Våtmarkerna som arten vistas i får därmed inte påverkas negativt på ett sådant sätt att våtmarkerna blir olämpliga som lekvatten för arterna utan dispens från artskyddsförordningen. Samma gäller att vandringsvägarna till och från lekvattnen.

Sex arter av fladdermöss däribland rödlistade barastell, nordfladdermus, mindre brunfladdermus och brunlångöra detekterades vid Spångholms allé. Fladdermössen bedöms vara knutna till inventeringsområdets skyddsvärda träd.

Calluna AB har augusti 2024 utfört en boplatsinventering för fladdermöss vid Spångholmsgården. Totalt identifierades 16 boplatsobjekt. Av boplatsobjekten har Spångholmsgården preliminärt klassats med värde 1 (mycket goda förutsättningar), med hänsyn taget till att Calluna inte hade tillgång till byggnaden vid inventeringstillfället. Resterande 15 boplatsobjekt utgjordes av träd, varav 7 klassades med värde 2 (goda förutsättningar) och 8 klassades med värde 3 (begränsade förutsättningar).

TECKENFÖRKLARING:

- | | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|-----------|
|  | Inventeringsområde | Värde som kolonilokal |  | Uttorkad damm | |
|  | Kompletteringsområde |  | 1 |  | Jätteloka |
| | |  | 2 | | |
| | |  | 3 | | |



Bild över inventeringsområde för fladdermöss och värdering av kolonilokaler.

Byggnaden Spångholmsgården klassades preliminärt med värde 1 då denna stora och komplexa byggnad har hög potential att hysa kolonier för fladdermöss. Eventuella loftutrymmen föredras exempelvis av arten brunlångöra. De identifierade boplatsobjekten ligger främst vid och i Spångholmsgården samt i Spångholmsalléns träd. Söder om Spångholmsgården finns ett ekträd i allén med stor ihållighet som kan vara klass 1.

Spångholmsgården är dock ingen övervintringsplats idag för fladdermöss enligt utförd boplatinventering av Ecofauna den 23 januari 2025. Vid inventeringstillfället noterades inga individer nyttja byggnaden som övervintringsplats. Det observerades enstaka fragment av spillning från fladdermöss. Av den sparsamma spillningen att döma finns det inga tydliga indikationer på att byggnaden utgör koloniplats för fladdermöss, utan att byggnaden möjligen används mer sporadiskt som viloplats. Till sommaren planeras en akustisk inventering vid reproduktionsperioden juni och eventuellt vid migrationsperioden september för att undersöka om det förekommer sommarkolonier av fladdermöss i och vid Spångholmsgården.

Fladdermössens boplatser är skyddade enligt artskyddsförordningen, vare sig det är koloniplaster, viloplats eller övervintringsplatser. Det krävs således dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen för att genom en exploatering förstöra fladdermössens boplatser samt för att störa eller döda fladdermöss (se stycke 2.1).

Enligt artskyddsförordningen (2007:845) 4a § 1p och 2p är det förbjudet att avsiktligt döda eller störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Enligt artskyddsförordningen 4a § 4p är det förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden (dit även födosöksområden tillhör) eller viloplats, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt. Områdenas kontinuerliga ekologiska funktion ska säkerställas för arterna.

Rana konsult inventerade 2012 fyra arter av fladdermöss (alla arter fridlysta) omkring Spångholmsgården: nordfladdermus (nära hotad, NT), större brunfladdermus, trollpipistrell och dvärgpipistrell. Inga fladdermöss bedömdes vid denna inventering nyttja Spångholmens byggnader eller hålträd som viloplats eller boställe. Hålligheter använda av fladdermöss avslöjas ofta genom åratals lagrad spillning når upp till och syns på hållighetens kant. Rana konsult har även sökt genom ekonomibyggnadens olika våningar. Det påträffades inga spillningshögar som avslöjar eventuella överdagningsplatser.

Alla fågelarter omfattas av fridlysningsbestämmelser enligt 4 § Artskyddsförordningen som innebär förbud att avsiktligt skada eller döda fåglar eller skada bon. Det bör därför tas hänsyn till häckande svalor i Spångholmsgården ekonomibyggnader samt hålträd som kan användas av hålhäckande fåglar.

Ekologisk kompensation

Planområdets berörs av värdekärnor för ekosystemtjänster, som är värdefulla och har betydelse för olika ekosystemtjänster.

Landskapsvärden för natur- och kulturvärden som berörs är jordbruksmark. Inom planområdet finns större träd som är rödlistade samt våtmarker och alléer som är biotopskyddade. Det öppna odlingslandskapet och det raka vägnätet med dubbelsidig allé samt Spångholmsgårdens byggnader har stor betydelse för kulturmiljön. I det fortsatta planarbetet ska kompensationsåtgärder tillämpas enligt Svedalas handbok vid negativ påverkan på natur- och kulturmiljövärden.

Inom etapp 2 och 3 upptar föreslagen exploatering inom jordbruksmark för ny bebyggelse och gator cirka 20 ha. Kvartersmark inom etapp 1 för föreslagen resort uppgår till cirka 14 ha jordbruksmark.

Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är:

- Hög kapacitet för matproduktion (3) på grund av åkermarken i området
- Hög värde för kulturarv (3) på grund av det sammanhängande kulturlandskapet och på grund av att området ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård.
- Hög kapacitet för flödesregleringar (3) på grund av de lågpunkter som finns i området (i begränsade delar).

En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör kompensationsåtgärder utföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget. Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatör.

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

Matproduktion

- Tillskapa lokala matproducerande strukturer i bebyggelsen som möjliggör lokal odling, till exempel, odlingslådor, kolonilotter eller matparker.
- Upphäv eller ändra markanvändning golfändamål i gällande detaljplan till markanvändning odling för delar som ej är genomförda.

Vatten

- Anlägga öppen dagvattenhantering med svackdiken och dagvattendammar som fördröjer och renar dagvattnet.

Luft, klimat och buller

- Plantering av träd och buskar.

Kulturella ekosystemtjänster

- Stärka särskilt viktiga karaktäristiska strukturer, till exempel gårdar eller alléer på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet och sammanhanget inte inskränks samt skapa nya rekreationsstråk.

Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatör.

Planförslaget medför nya värden både ekologiskt och socialt såsom naturområden, rekreativa stråk, odlingslotter, park med lekplatser, något som såväl invånarna i Bara och Värby, besökande samt nyinflyttade kan ta del av. Spångholmgårdens ombyggnad till resort kommer att befolka gården som åter blir en plats för möten. Planförslaget kan genom kompensation tillföra ekosystemtjänster såsom:

- Bättre förutsättning för pollinering med föreslagen naturmark
- Bättre kapacitet för luftrening med föreslagen plantering i naturmark
- Bättre vattenrening och vattenkvalitet i Spångholmsbäcken med föreslagna dagvattendammar och dagvattenstråk
- Nya naturområden och dagvattendammar som ger nya livsmiljöer och ökar biologisk mångfald
- Fler kulturella ekosystemtjänster för hälsa och rekreation samt utbildning med föreslagna mötesplatser, odlingslotter, natur- och parkmark, rekreationsstråk samt resortanläggning.

1.12 Sociala

Planområdet innehåller inga allmänna mötesplatser. Spångholmsallén är däremot ett omtyckt rekreativstråk av Baraborna och Skåneleden går även fortsatt genom planområdet vid Spångholmsallén.

1.13 Teknik

Verksamhetsområde

Planområdet omfattas idag ej av verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

VA-system

Inom planområdet finns idag befintliga vatten- och spillvattenledningar vid befintlig bebyggelse. Bara avleder sitt avloppsvatten via överföringsledningar till Sjölanda avloppsreningsverk i Malmö (Svedala kommun, 2013). I VA-planen anges att vid en ökad exploatering i de orter som belastar överföringsledningen kan en förstärkning av ledningen krävas.

Vattenförsörjningen sker från Vombs vattenverk, vid Vombsjön, och leds i överföringsledningar till Bara.

1.14 Service

I Bara centrum finns offentlig service med vårdcentral, barnavårdscentral, folktandvård, förskolor, skolor, idrottsanläggning och bibliotek. Det finns tre förskolor och två skolor (klass F-3 respektive 4-9).

1.15 Trafik

Biltrafik

Väg 841, Malmövägen bedöms trafikeras av cirka 7100 fordon/dygn mellan Joacims Becks gata (befintlig cpl) och Värbyvägen. Öster om Värbyvägen trafikeras Malmövägen av cirka 5000 fordon per dygn. Malmövägen har mellan Joachims Becks gata och Värbyvägen en hastighetsbegränsning på 60 km/h och är 6 meter bred. Väster om befintlig cpl är skyltad hastighet 70 km/h.

Tabell 8: Trafikverkets trafikräkning på Malmövägen, väg 841.

Vägavsnitt	Antal fordon/dygn	Andel tung trafik	Räkneår
Väg 841 väster om cpl vid Joachims Becks gata	8000	Okänd, bedömts till 5 % i enlighet med räkning från 2014	2022
Väg 841 vid Klågerup	3000	Okänd, bedömts till 7 % i enlighet med räkning från 2014	2022

Tabell 9: Svedala kommuns trafikräkningar på anslutande vägar till Malmövägen, väg 841

Vägavsnitt	Antal fordon/dygn	Andel tung trafik	Räkneår
Joachims Becks gata	2100	2%	2023
Värbyvägen	4300	Okänd, bedömts till 5 % i enlighet med underlag från tidigare utredningar	2022

Den genomgående trafiken förbi planområdet bedöms som mest uppgå i nuläget (2022) till cirka 2000 fordon/dygn. Merparten av dessa antas ha mål i Torup/Bokskogen och resterande kör mot väg 108 mm öster om Klågerup.

Malmövägen förbi planområdet, mellan Joachim Becks gata och Värbyvägen är idag drygt 6 meter bred med en hastighetsbegränsning på 60 km/tim. Virängsvägen till golfbanan är cirka 6 meter bred med alléträd på båda sidor samt belysning på östra sidan. Virängsvägen bedöms trafikeras av 200–500 fordon/dygn till golfanläggningen.

För stråket Bara – Malmö har en åtgärdsvalsstudie tagits fram 2023. Vid en framtida utveckling av orterna Bara och Klågerup kommer åtgärder att krävas utmed väg 841. Åtgärderna ska motverka barriäreffekter av vägen samtidigt som den regionala funktionen framför allt för kollektivtrafiken ska utvecklas. Det är viktigt att åtgärderna stärker långsiktiga, hållbara och resurseffektiva transportsätt som till exempel kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

Åtgärder med överordnad koppling till Baras utbyggnad fördjupas efter hand som planeringen av ortens förändringar fortlöper. I de samråd och dialoger som sker avgörs på vilken nivå respektive åtgärd behöver fördjupas. Åtgärdernas genomförbarhet har prövats i studien men beslut kring när de behöver genomföras och hur finansiering ska ske hanteras i efterföljande processer, i takt med att Bara utvecklas.

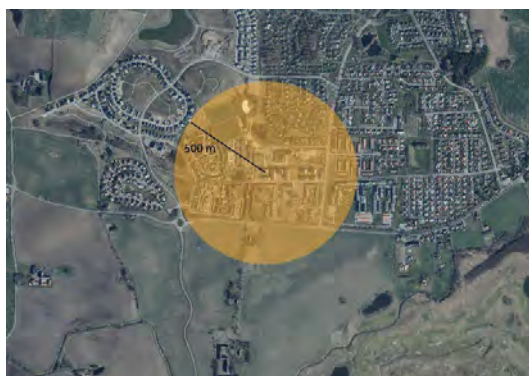
Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Svedala kommun arbetar med att ta fram en ny parkeringsnorm. I denna norm utreds parkeringstal för bilplatser utifrån avstånd till centrum och närhet till god kollektivtrafik. I parkeringsnormen studeras även möjligheter till mobilitetsåtgärder för centrumnära bostäder. Enligt föreslagen parkeringsnorm 2022 som ej är beslutad föreslås följande parkeringstal:

Tabell 10: Antal parkeringsplatser i föreslagen parkeringsnorm.

Boende	Bilplats/bostad	Gästparkering/bostad
Enbostadshus	2,0	0,1–0,5
Gruppshus	1,5	0,1
Flerbostadshus lägenheter	0,9	0,1

Inom ett område motsvarande cirka 500 meter från Bara centrum (se bild nedan) kan fastighetsägare som förbinder sig att genomföra mobilitetsåtgärder sänka parkeringsnormen för flerbostadshus från 0,9+0,1 till lägst 0,8+0,1 bilplatser per lägenhet för boende och besöksparkering. Mobilitetsåtgärder avser medlemskap i bilpool under minst 10 år samt cykelanpassad fastighet.



Karta över lämpligt område för mobilitetsåtgärder.

Bilplatsbehovet vid arbetsplatser beräknas på liknande sätt som vid bostad. Parkeringsnormer för arbetsplatser utgår från resvanor och arbetsplatstätheten som motsvarar antal samtida anställda och besökare vid arbetsplatsen. Olika typer av verksamhet har olika antal arbetande och besökare per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) verksamhet. Det finns schablonvärden som används för planering i tidiga skeden.

Tabell 11: Schablonvärden för antal anställda respektive besökare för olika typer av verksamheter.

Verksamhet	Antal anställda/ 1000 kvm BTA	Antal besökare/ 1000 kvm BTA	Totalt/ 1000 kvm BTA
Kontor	30–50	3–5	33–55
Handel	10–20	30–70	40–90
Restaurang	15–25	80–100	90–125
Grundskola	20–30	80–100	100–130
Vårdboende	3–5	3–5	6–10
Vård	10–20	30	40–50

Gång- och cykeltrafik

Bara har goda cykelförbindelser till Malmö och Klågerup. Cykelförbindelse finns även mot Torups slott och bokskog. Gång- och cykelvägnätet inom Bara är väl utbyggt med en masktäthet på cirka 100–300 m. Målpunkterna i samhället ligger relativt samlade och är väl förankrade i gång- och cykelvägnätet. Viktiga målpunkter i Bara är centrum samt förskola, skola och idrottsanläggningar, matbutik, bibliotek, vårdcentral, barnvårdscentral (BVC) och folktandvård. Det finns tre förskolor, två skolor (klass F-3 respektive 4–9) i Bara.

Fyra gång- och cykelpassager i plan korsar väg 841 (Malmövägen), vid busshållplatser Bara Västra, Spångholmen, Linsbo vid Torupsvägen samt vid Soläng/Värby. Det planeras en planfri gång- och cykeltunnel under väg 841 vid Spångholmsallén /Bara centrum. Cykelstråket mellan Malmö och Bara ingår i Region Skånes koncept för supercykelvägar i Skåne.

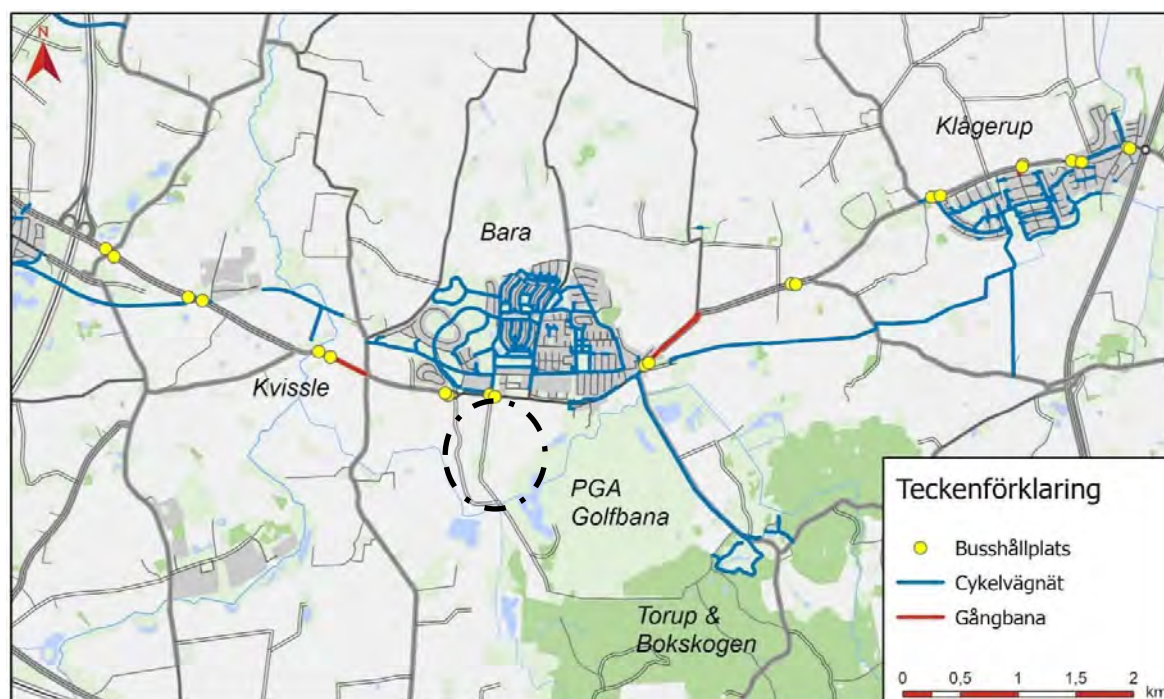


Bild över gångbanor, separerade gång- och cykelbanor samt busshållplatser längs väg 841, Malmövägen.

Kollektivverkehr

Regionbusslinje 150 trafikerar sträckan Klågerup-Bara-Malmö Central-Hyllie-Vellinge med 20-minuters trafik vid högtrafik. Busslinje 150 har hållplatserna Bara Västra och Spångholmen utmed Malmövägen samt Bara centrum utmed Värbyvägen. Bussen går med cirka 46 turer i vardera riktningen på vardagar, varav 27 turer kör en slinga inom Bara norr om Malmövägen.

Busslinje 148 trafikerar sträckan Torup-Bara-Malmö Södervärn med fem turer i var riktning på vardagar och sex turer i vardera riktningen på helgen. Busslinje 148 har hållplats vid Spångholmen och Bara västra.

Från busshållplatsen Spångholmen som ligger närmast planområdet är restiden cirka en kvart till Klågerup och cirka en halvtimme till Malmö. Vid det norra hållplatsläget finns en mindre cykelparkering.

Resandestatistik från år 2024 redovisar antalet resande mot Malmö är för hållplats Spångholmen 1573 per år. Antalet resande för hållplats Spångholmen mot Klågerup är 3317 per år och mot Torup 58 per år.

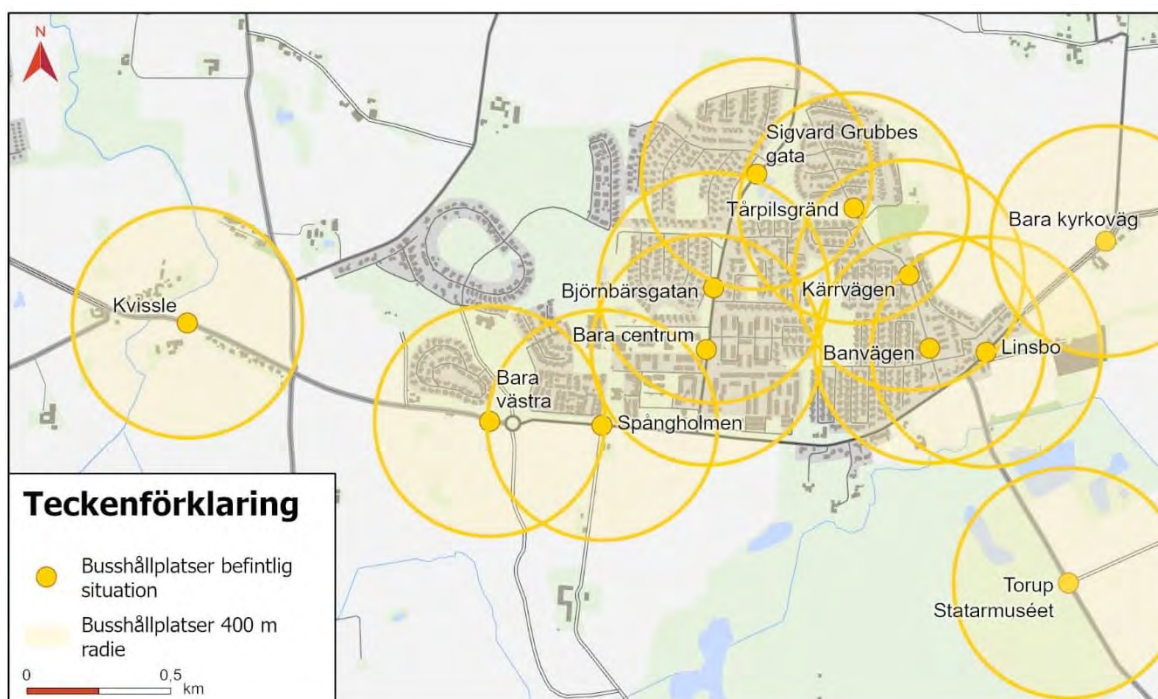


Bild över upptagningsområde för befintliga busshållplatser i Bara.

STRATEGISK PLANERINGSENHET | SVEDALA

Karin Gullberg
stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson
planarkitekt