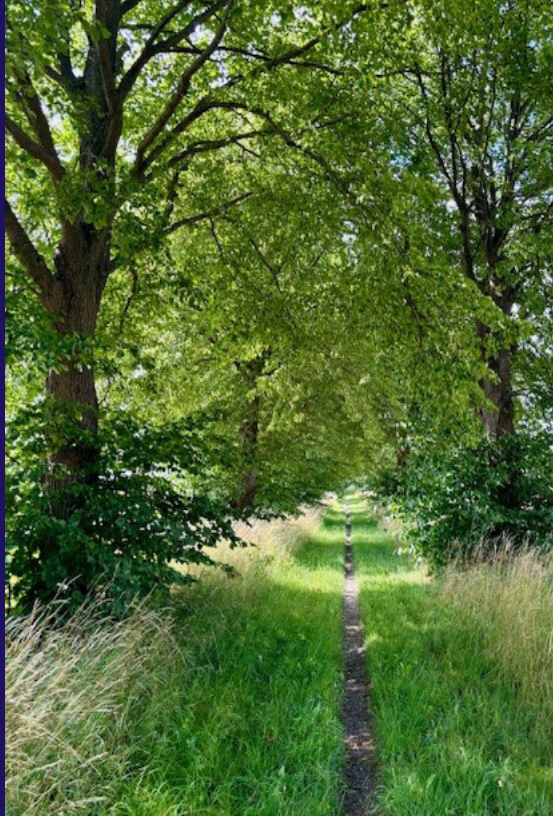




Planprogram för **BARA SÖDER** i Svedala kommun

Samrådshandling

Dnr 2022-000028

STRATEGISK PLANERINGSENHET

SVEDALA 2025-05-14



SVEDALA KOMMUN

PLANPROGRAM FÖR BARA SÖDER

DNR.2022.000028

PROJEKTNR. D7037

Kommunstyrelsen gav 2022-03-14 Strategisk planeringsenhet i uppdrag att upprätta planprogram för fastighet Värby 61:528 m fl, "BARA SÖDER" i Bara.

Planprogram godkändes av kommunstyrelsen 0000-00-00.

Planprogrammet har utarbetats av:

Karin Gullberg
Stadsarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson
Planarkitekt

Medverkande Strategisk planeringsenhet

Fredrik Palm, strategisk planeringschef

August Grundtman, planarkitekt

Lisa Dieckhoff, samhällsstrateg

Jenny Ahlqvist, miljöstrateg och naturvårdsansvarig

Lina Hägg, exploateringsingenjör

Medverkande VA-avdelningen

Sara Kullberg, VA-ingenjör

Medverkande Projektenheten

Alf Rasmussen, projektchef

Urban Nordh, projektledare

Medverkande Gata Park

Annette Bengtsson, trafikingenjör

Jon Springe, samordnare

Medverkande Konsulter

Okidoki arkitekter AB

Norm Arkitekter

Projektbyggaren AB, miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Tyréns AB

Restaurera Sverige AB

E-Koll AB

Calluna AB

Ecofauna AB

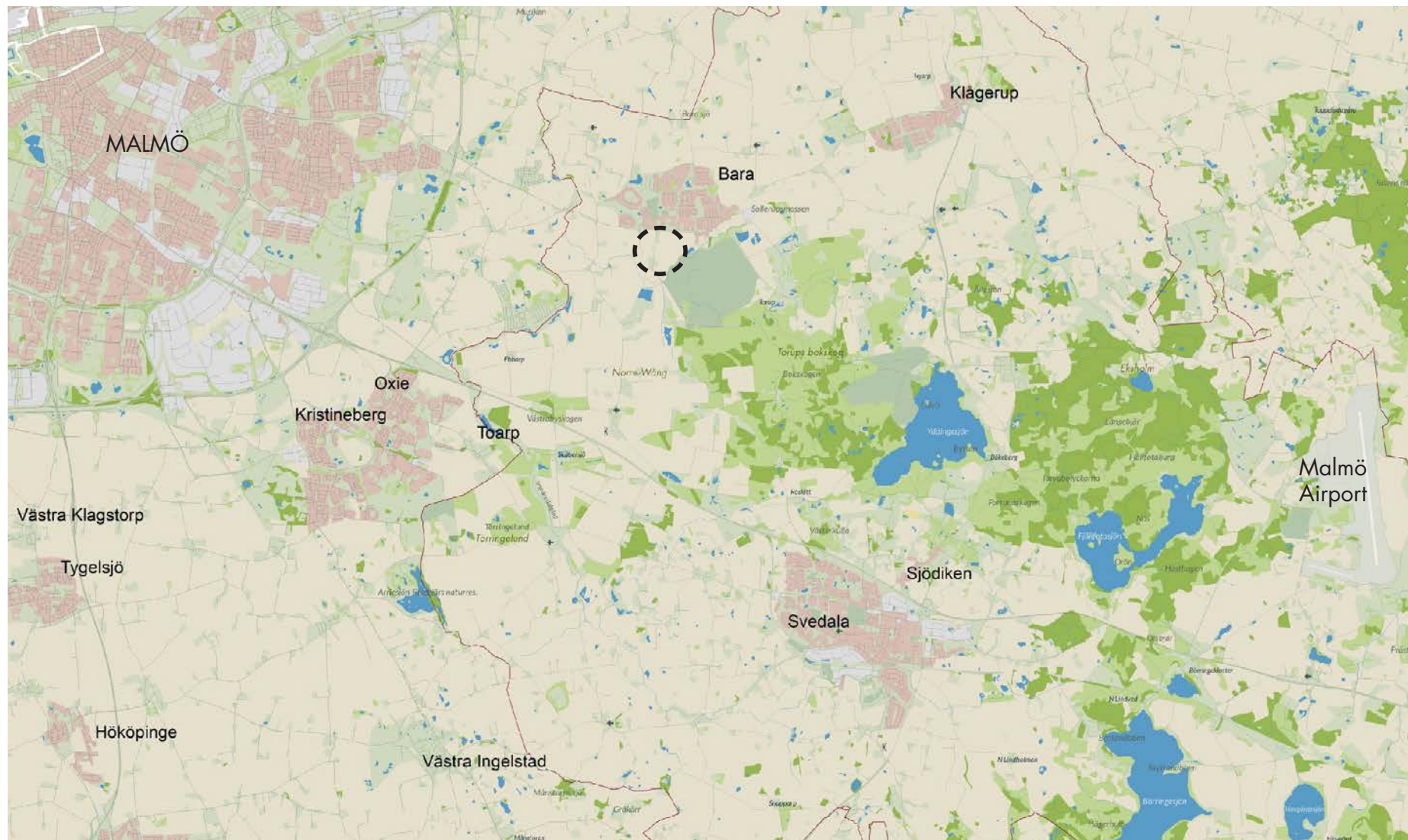
Brand och riskteknik Sverige AB

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Innan kommunen påbörjar ett detaljplanearbete kan ett planprogram behöva tas fram för att översiktligt utreda förutsättningar och visioner. Det kan vara en fördel att upprätta ett program för komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen.

Planprogram görs ofta över ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär en möjlighet för kommunen att i ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar och ger förslag på en struktur för bebyggelse, vägnät och grönytor.

Ett planprogram är ett frivilligt steg i planprocessen. Det är kommunen som gör bedömningen om att inleda planprocessen med ett program och behovsfrågan kan inte överklagas.



Kartbild över planområdet placering, söder om Bara i Svedala kommun.

INNEHÅLL

1 INLEDNING.....	4	6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	51
1.1 Planens huvuddrag	6	6.1 Landskapsanalys	51
1.2 Regionalt läge	7	6.2 Kulturmiljöanalys	52
2 PLANFÖRSLAG.....	8	6.3 Mellankommunala intressen.....	53
2.1 Syfte	8	7 PLANERINGSUNDERLAG	54
2.2 Mål för programmet	9	7.1 Utredningar och underlag	54
2.3 Vision	11	7.2 Kommunövergripande dokument	54
3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET	12	BILAGOR	
3.1 Strukturplanen	12	Bilaga 1 Planeringsförutsättningar	
3.2 Planprocessen	14	Bilaga 2 Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	
3.3 Plandata.....	14	Bilaga 3 Kvalitetsprogram	
3.4 Markägoförhållanden	14		
3.5 Etappindelning	15		
3.6 Markanvändning	15		
3.7 Bebyggelsestruktur.....	16		
3.8 Stråk och platser	22		
3.9 Infrastruktur.....	28		
4 GENOMFÖRANDE	45		
4.1 Fortsatt arbete.....	45		
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	45		
4.3 Tekniska frågor	45		
4.4 Ekonomiska frågor.....	46		
5 KONSEKVENSER.....	47		
5.1 Konsekvenser för fastigheter och rättigheter.....	47		
5.2 Konsekvenser för miljön	47		
5.3 Kumulativa effekter	49		
5.4 Miljökvalitetsnormer	50		
5.5 Uppföljning.....	50		



Ortofoto över planprogramområdet

1 SAMMANFATTNING

1.1 PLANENS HUVUDDRAG

Bara tätort föreslås utvecklas söderut ifrån kommunens målbild "bygg Bara runt" med Bara centrum som fortsatt kärna i tätorten. Kommunen eftersträvar ett samhälle uppbyggt kring centrum, där det finns kollektivtrafik och service. Planförslaget innebär en attraktiv samhällsutveckling av Bara tätort med nya bostäder, verksamheter och service som kommer att medföra nya arbetstillfällen, aktiviteter och boendeformer. Ny bebyggelse bygger vidare på Baras karaktär och särart som trädgårdsstad. Bebyggelsen är blandad och innehåller bostäder, centrumfunktioner, service, vårdboende samt olika samhällsfunktioner såsom förskola, skola och idrott. Söder om bebyggelsen vid Spångholmsgården föreslås hotell med spa, konferens och restaurang. Bebyggelsen är låg och tät med högst bebyggelse mot Bara Centrum.

Föreslagen bebyggelse orienteras norr om befintliga kullar med respektavstånd till Spångholmsgården. Kullarna bildar en naturlig gräns mellan den urbana samhällsutvecklingen av Bara och det öppna landskapet med Spångholmsgården.

Förståelsen av godslandskapets utveckling i området och för att värna riksintressets kulturmiljövärden bevaras viktiga strukturella landskapselement för kulturmiljön såsom Spångholmsgården, Spångholmsalléns raka vägsystem och trädridåer runt befintlig bebyggelse i ett öppet landskap.

Bara Söders natur- och kulturvärden kommer att utvecklas till att bli en uppskattad plats för rekreation och återhämtning med gröna miljöer och vyer över det omgivande öppna landskapet. Grönytor och öppen dagvattenhantering i grönbå stråk ökar biologisk mångfald och ger mervärden åt både människor, djur och natur. Spångholmsgården föreslås utvecklas till en attraktiv resort med hotell, konferens, spa och restaurang samt ett utbud av aktiviteter och friluftsliv som ger ett mervärde för både boende och besökande. Planförslaget kommer att bidra till att områdets besöksnä-

ring stärks och fler människor kommer att ta del av Baras vackra natur- och kulturupplevelser.

Fakta

I Bara Söder planeras att byggas ut med i genomsnitt cirka 50 bostäder per år under cirka 20 år. Detta är högt räknat då konjunkturläget kommer att variera under tidsperioden, vilket förlänger utbyggnadstakten. Etapp 1 omfattar hotellanläggning med konferens, spa och restauranger. Etapp 2 omfattar cirka 500 bostäder och verksamheter. Etapp 3 omfattar cirka 400 bostäder och verksamheter. I Bara Söder planeras även förskola, skola och idrott i etapp 2.

Planområdet har en exploateringsgrad på ca 0,9 för bostäder, centrum, vård, förskola, skola och idrott och en exploateringsgrad på ca 0,1 för hotell, konferens, spa.

Planområdets areal:	cirka 64 ha
Antal boende:	cirka 2250 personer
Markägare:	Värby Fastighets AB och The National AB

Bostäder:	
Flerbostadshus	cirka 400 bostäder
Småhus	cirka 500 bostäder

BTA:	
Bostäder/centrum/vård	cirka 115 000 m ² BTA
Hotell/konferens/spa	cirka 14 000 m ² BTA

Allmännyttig service:	
Förskola med 160 barn/ Skola med 500 elever/ Sporthall och friidrott	cirka 30 000 m ²

Kvartersmark:

Bostäder/centrum/service	cirka 190 000 m ²
Hotell/konferens/spa	cirka 140 000 m ²
Odlingslotter:	cirka 10 000 m ²
Odling	cirka 65 000 m ²

Allmän platsmark:

Gata/GC	cirka 60 000 m ²
Park/natur/dagvatten	cirka 125 000 m ²

1.2 REGIONALT LÄGE

Bara Söder ligger strategiskt i regionen nära Malmö, Lund och Köpenhamn med kollektivtrafik cirka 30 minuter från Malmö C och Malmö Triangeln. Läget möjliggör en smidig daglig utpendling till Malmö, Lund och Köpenhamn samt ett utmärkt läge för hållbart resande till resorten både nationellt och internationellt. I närområdet finns också möjlighet till rekreation och kulturupplevelser såsom The National golfanläggning, Torups slott och Bokskogens friluftsområde. Planområdet gränsar även till pågående detaljplanering för hästsport med en galoppanläggning.

Restider kollektivtrafik

Malmö C 30 min
Köpenhamn 1h 16 min
Växjö 2h 12 min
Göteborg 3h 15 min
Stockholm 4h 50 min
Hamburg 6h 30 min

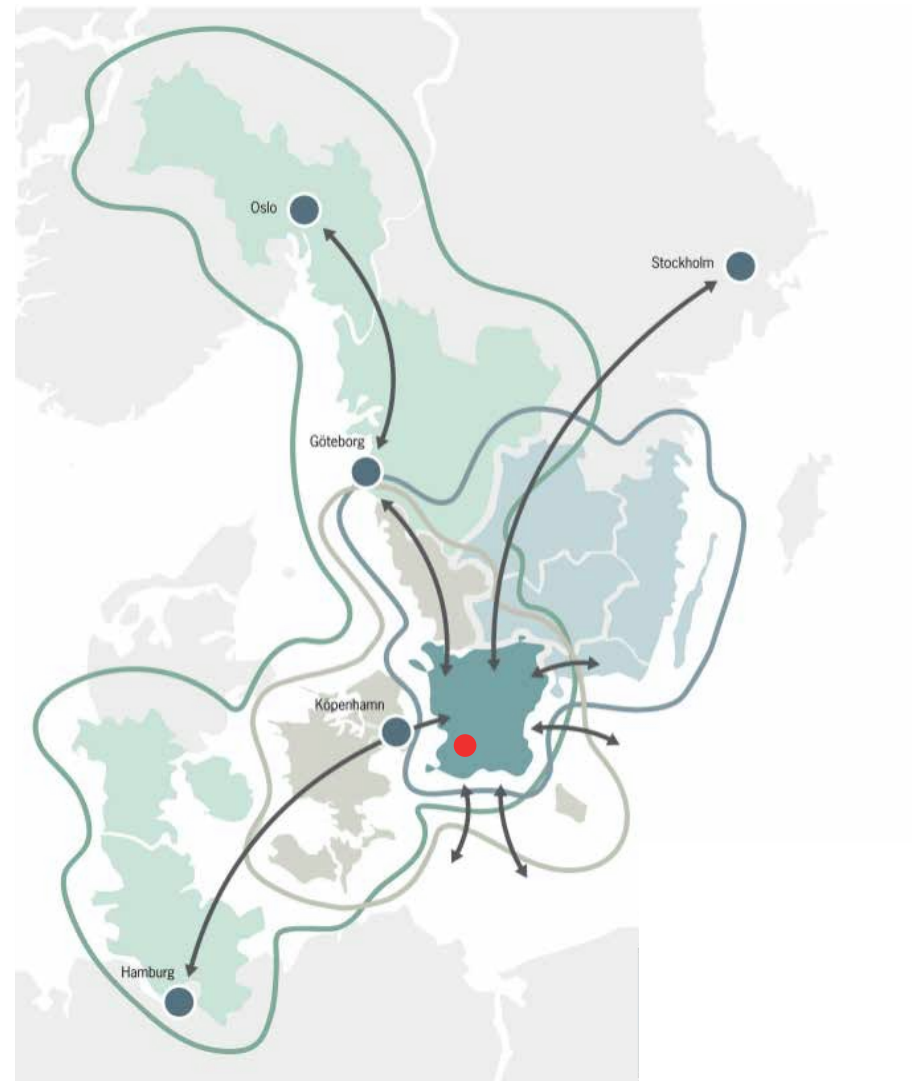


Bild över Bara Söders omvärld.

2 PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH VISION

2.1 SYFTE

Planprogrammets syfte är att ta fram övergripande mål och strukturer för en samhällsutveckling inom Bara Söder. Dessa ska fungera som stöd vid kommande planering samt i utformning av miljön och bebyggelsen för området. I planprogrammet utreds förutsättningar för att skapa ett levande och hållbart Bara Söder med blandade samhällsfunktioner. Den nya bebyggelsen ska samverka med Bara tätorts struktur och värden. Syftet är också att utreda påverkan på riksintresse för kulturmiljövård, naturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Förutsättningarna ska utredas för att ändra nuvarande markanvändning från jordbruksmark till blandad bebyggelse med bostäder, service och verksamheter söder om Malmövägen. Det ska även utredas möjligheter att skapa ny användning för att kunna bevara Spångholmgårdens kulturhistoriska byggnader och miljö. Samtidigt utreds förutsättningarna för att skyddsvärda arters livsmiljö ska bibehållas i samspel med Bara Söders utveckling.

Planområdets befintliga kvaliteter och förutsättningar belyses och analyseras utifrån lämplig bebyggelsestruktur, exploateringsnivå, infrastruktur, kulturhistoriska värden, naturvärden, friluftsvärden, dagvattenhantering och befintliga stråk. Bara Söder ska länkas samman med såväl Bara tätort som med besöksmål Torups bokskog, The National golfbana och föreslagen galoppbanläggning.



Inspirationsbilder över bostadsmiljöer, källa: 1 <https://www.iwanderlista.com>, 2 <https://www.deromebostad.se>, 3 Okidoki arkitekter, 4 <https://kartoffelraekkerne.dk>, 5 <https://vandunsten.com>, 6 molindalsbostader.se.

2 PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH VISION

2.2 MÅL FÖR PROGRAMMET

Planprogrammets mål är att skapa ett levande och hållbart samhälle, som förenar platsens kulturmiljö med en attraktiv boendemiljö och destination innehållande rikt utbud av aktiviteter för alla.

Möjliggöra för en hållbar livsstil såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt

- En tät struktur med effektivt markutnyttjande av ianspråktagen jordbruksmark.
- Tillföra bostäder för alla plånböcker och skeden i livet med både hyresrätter och bostadsrätter/ägenderätter.
- Bilda nya mötesplatser som bidrar till en levande ort.
- Möjliggör energisnål och klimatsmart blandad bebyggelse.
- Prioritera gång- och cykeltrafik i planeringen.
- Bidra till hållbart resande.
- Minska klimatavtrycket med återbruk och hållbara materialval.

Möjliggöra samhällsutveckling i kulturhistorisk miljö som bevaras, används och utvecklas.

- Återskapa en levande mötesplats för Spångholmsgården.
- Bevara och utveckla befintliga byggnader med nya funktioner.
- Bevara Spångholmen som en solitär i det öppna landskapet, där ny bebyggelse underordnas Spångholmsgården.
- Tillvarata utblickar mot Spångholmen, Värby och det omgivande landskapet.
- Bevara och utveckla karaktäristiska landskapselement.
- Tillvarata och utveckla befintliga gröna värden i samspel med ny bebyggelse.

Möjliggöra för tät och blandad bebyggelse som integrerar med Bara tätorts befintliga karaktär.

- Skapa förutsättningar för varierat utbud av upplåtelseformer och bostadstyper.



Inspirationsbilder över kultur- och naturmiljöer, källa: 1 Thyme, 2 <https://hovdala.se>, 3 Okidoki arkitekter, 4 Yohan Marion på Unsplash, 5 <https://www.benpentreath.com>.

2 PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH VISION

- Skapa arkitektur som förstärker och utvecklar Baras karaktär och identitet.
- Använd lokalt formspråk och materialval.
- Skapa en varierad höjd på bebyggelsen som är högst mot Bara centrum och Baras tätortsport samt lägst mot det öppna landskapet.

Integrera olika samhällsfunktioner som samverkar till en helhet.

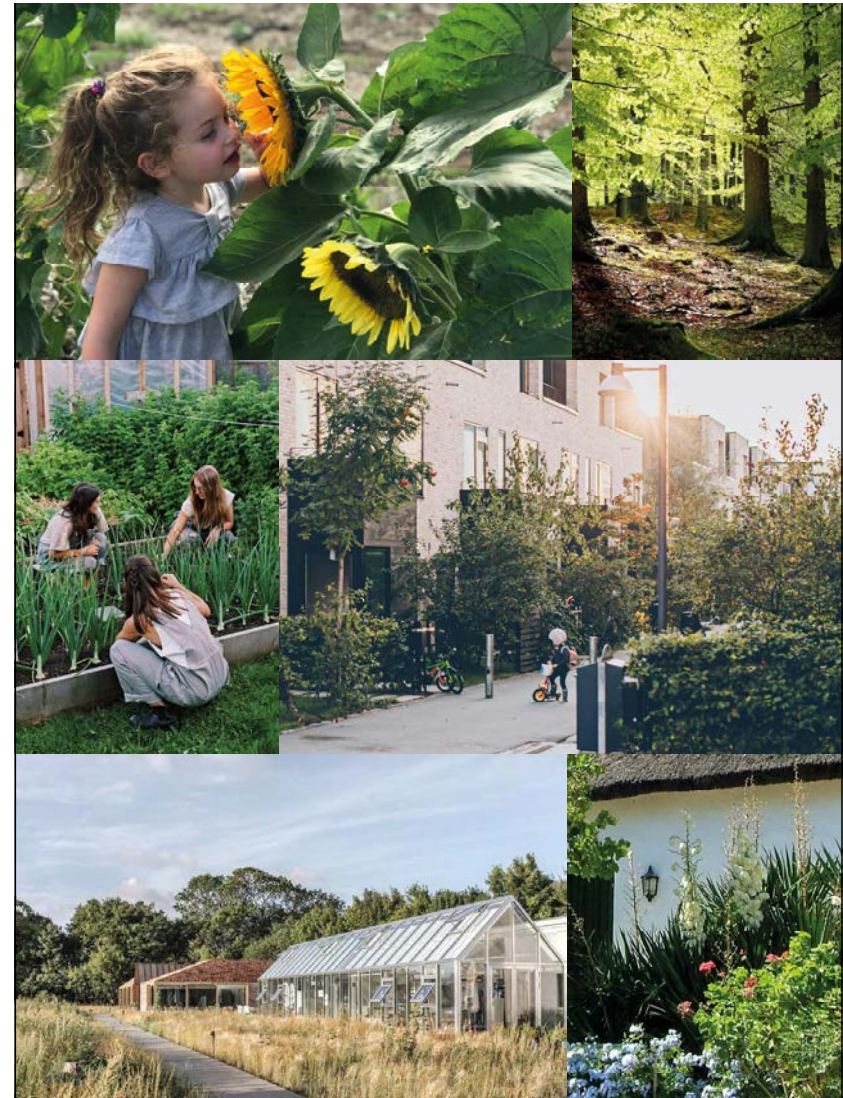
- Skapa upplevelse- och besöksmål vid Spångholmsgården.
- Samutnyttjande av ytor och funktioner.
- Tillföra ett stort antal arbetstillfällen.
- Bidra till liv i området under såväl dagtid som kvällstid.
- Möjliggöra ett rikt utbud av olika aktiviteter, service och boendeformer.

Möjliggöra för bostadsnära gröna miljöer samt öppen hantering för dagvatten och skyfall som även ger mervärden åt människor, djur och natur.

- Skapa förutsättningar för biologisk mångfald.
- Möjliggöra för odling och grönska som en naturlig del av vardagslivet.
- Möjliggöra samhällsutveckling i samspel med naturvärden och med skyddsvärda arters livsmiljö.
- Bevara Spångholmsallén som ett spridningstråk genom Bara Söder.
- Skapa tillgängliga rekreativa natur- och grönområden för alla inom promenadavstånd.
- Bevara befintliga höjdryggar obebyggda.

Bara Söder blir en naturlig komplettering till Bara tätort och att det nya området upplevs vara en del av en större helhet.

- Bygga ut Bara tätort söderut om ortens centrum, vilket ger ett större upptagningsområde för både service och kollektivtrafik.
- Länka samman Bara Söder med Bara tätort samt med Spångholmen och omgivande målpunkter
- Utveckla vandrings-, cykel- och ridleder.
- Utveckla Skåneledens betydelse för det rörliga friluftslivet.



Inspirationsbilder över odling och rekreation, källa 1 Robert Fiscetto, 2 <https://ljung-heda.se>. 3 Alana Paterson, 4 Rasmus Hjorthøj, 5 Grant Durr.

2 PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH VISION

2.3 VISION

Bara Söder ska erbjuda ett tryggt och levande samhälle för livets alla faser. Målsättningen är att skapa en grön boendemiljö utifrån Baras karaktärsdrag som trädgårdsstad. Det ska finnas ett varierat utbud av boendemiljöer med olika upplåtelseformer för en bred grupp av människor.

Visionen är att bygga Bara runt för att förstärka Baras centrum samt för att skapa möjlighet för människor att mötas i trivsamma och attraktiva miljöer. Bara Söder ska gestaltas utifrån trädgårdsstadens ideal likt Bara tätort. Bara Söder ska också tillföra nya mervärden för Bara tätort med stråk och platser för social interaktion, där Bara Söder utvecklas till en uppskattad plats för rekreation och återhämtning. Social gemenskap ska stärkas kring odling, rekreation och mötesplatser. Bebyggelsen ska vara blandad, tät med grönska och olika samhällsfunktioner som ger liv och rörelse samt trygghet i området. Bara Söder ska ha ett långsiktigt och hållbart perspektiv med satsning på förnybar energi, minskat bilanvändande och återbruk. Visionen är också att återskapa en levande mötesplats i Spångholmsgården samtidigt som det ska värnas om platsens kultur- och naturmiljövärden. Spångholmens befintliga byggnader ska återanvändas och utvecklas med ny användning. Hänsyn tas till Spångholmsallén och dess arter som vistas i området. Landskapets topografi, vattnets naturliga avrinning samt natur- och kulturvärden blir utgångspunkt för strukturen i Bara Söder.

I visionsarbetet för Bara Söder har tre värdeord tagits fram för planprogrammets gestaltning:

- **Tätt och blandat** – hushålla med jordbruksmarken, olika boendeformer och samhällsfunktioner.
- **Hållbar livsstil** – bostäder för alla, odling, återbruk, hållbara materialval, minskat bilanvändande och rekreation.
- **Grön boendemiljö** – minskat klimatavtryck, biologisk mångfald, dagvatten- och skyfallshantering, hälsofrämjande.



Svedala kommuns målbild att bygga Bara "runt".

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

3.1 STRUKTURPLANEN

Föreslagen struktur ska bidra till att uppfylla de uppsatta målen för en utbyggnad av Bara Söder. Strukturen i planprogrammet har utgått från framtagna landskaps- och kulturmiljöanalys. Hänsyn har även tagits till vattnets naturliga avrinning samt till att värna skyddsvärda arter och naturvärden. Bara föreslås byggas ut söderut för att förstärka ortens centrum och minska Malmövägens barriäreffekt. Det vill säga bygga Bara runt med ett levande centrum i mitten.

Spångholmsgårdens kulturhistoriska värden bevaras och utvecklas med nya funktioner till en levande mötesplats. De tydligaste landskapselementen såsom kullarna, Spångholmsgården, Spångholmsalléns raka vägstruktur och trädridåer i ägogränser utgör den bärande strukturen för Bara Söder. Det öppna odlingslandskapet runt gården med fria siktlinjer ska bibehållas. Hänsynstagande till dessa landskapselement är en förutsättning för områdets utvecklingen, samt för läsbarheten och förståelsen av den riksintressanta kulturmiljön. Att bevara områdets historiska strukturer ger både en identitet och ett mervärde för Bara Söder. Ny bebyggelse vid Spångholmsgården ska ta hänsyn till kulturmiljövärden, landskapsbilden samt till befintliga byggnaders karaktärer. Föreslagen bebyggelse vid gården förläggs inom redan ianspråktagen mark som huvudsakligen inte odlas. Spångholmsgården med sina karaktäristiska torn ska fortsätta vara ett landmärke i landskapet med ett respektavstånd till Baras nya tätortsgrens.

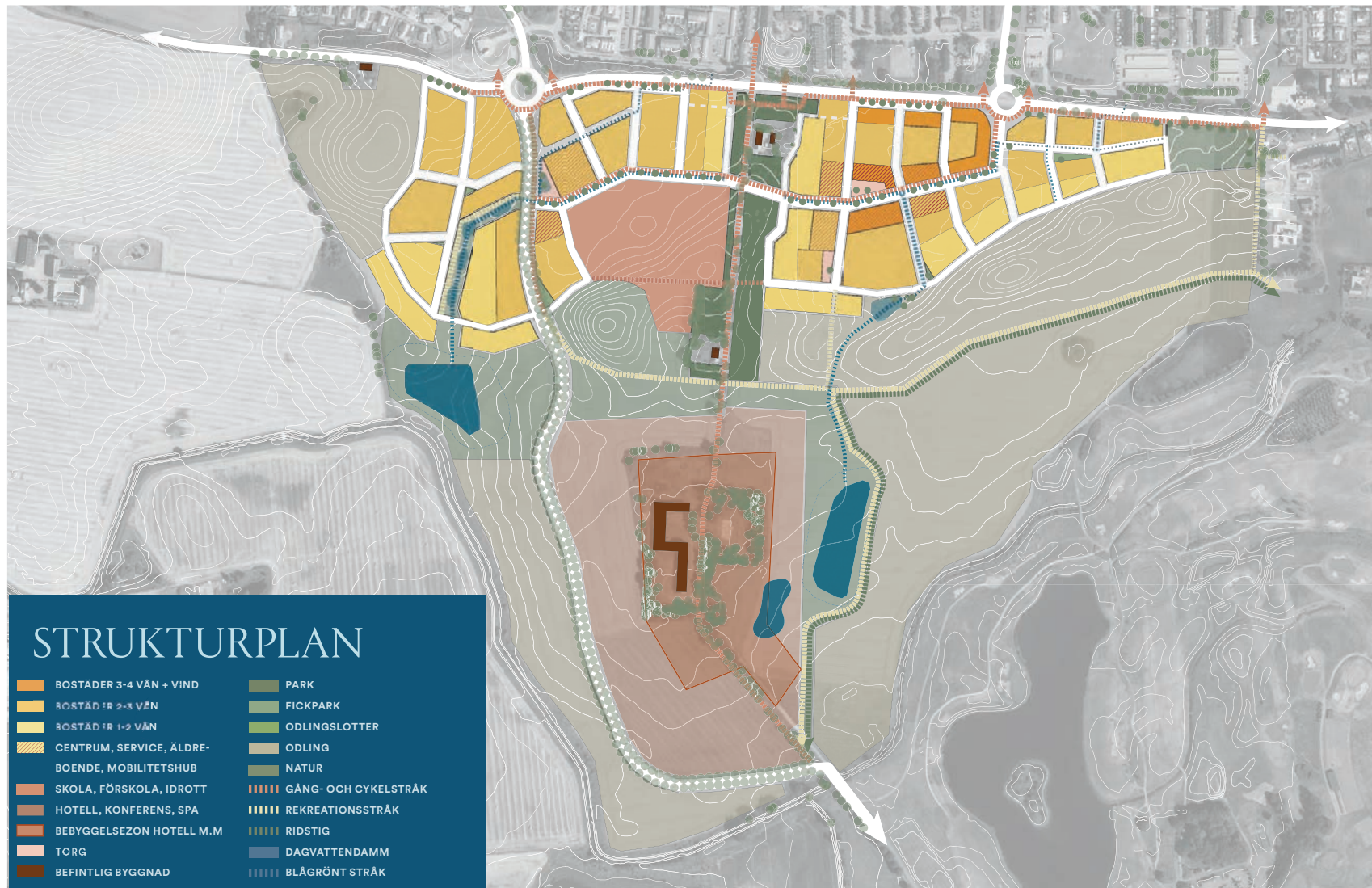
Ny bostadsbebyggelse orienteras mellan Malmövägen och kullarna som avgränsar bebyggelsen mot det öppna landskapet. Befintliga kullar bildar en naturlig gräns mellan den föreslagna samhällsutvecklingen av Bara och det kulturhistoriska landskapet. Bostadsbebyggelsen utformas som kvarter innehållande blandad bebyggelse med varierande bostadsformer. Mot Bara centrum föreslås en högre skala med flerbostadshus som möjliggör servicefunktioner i bottenvåningen. För att det ska vara försvarbart att bygga på åkermark behöver marken nyttjas på bästa sätt med en tät struktur.

Mot det öppna landskapet i söder föreslås en lägre skala med småhus. Bebyggelsen är lokaliserad och utformad så att utblickar bibehålls mot det öppna landskapet, och Spångholmsgården. Förskola, skola och idrott placeras vid huvudgatan och föreslagna grönområden. De är lätt tillgängliga från områdets genomgående cykelstråk. Då byggnader för förskola, skola och idrott är stora enheter placeras dessa i lägre norr om befintliga höjdryggar för att minska byggnadernas dominans i landskapet.

Gatustrukturen kopplas samman med Baras befintliga stråk och gatunät. Gatunätet utförs som rutnät i en silande struktur, vilket uppmuntrar till låga hastigheter på gång- och cykeltrafikanter villkor. Gatunätet bygger på ett tvärgående huvudstråk som ansluter till Malmövägen och Virängsvägen. Bara Söder kopplas samman med Bara tätort genom övergripande gång- och cykelstråk. Malmövägen omvandlas från trafikled till gata med lägre hastighet för att överbrygga vägens barriäreffekt. Malmövägen föreslås kantas med bebyggelse och trädtrader, samt kompletteras med både parallella gång- och cykelstråk samt säkra gång- och cykelpassager/gång- och cykeltunnel för att tryggt kunna korsas vägen.

Befintliga gröna värden tas tillvara och utvecklas i samspel men ny bebyggelse. Grönstrukturen förenar Bara tätort med Spångholmen och Torups bokskog. Befintliga kullar bevaras obebyggda och föreslås ha markanvändning natur eller odling. Dagvattnet leds i diken och/eller rörledningar till dagvattendammar, vilka både berikar boendemiljön, ökar biologisk mångfald samt renar och fördröjer dagvattnet. Natur- och parkmarksytor sammanlänkas genom gång- och cykelvägar för att det ska gå att röra sig genom området i gröna stråk.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET



Markanvändningskarta över Bara Söder, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

3.2 PLANPROCESSEN

Planprocessen regleras formellt i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Planprogram upprättas i planprocessens första skede. I programskedet lägger man fast mål och förutsättningar för planarbetet. Planprogrammet anger kommunens avsikter med platsen och utgör grund för kommande detalplaner. Syftet med ett planprogram är att utreda förutsättningarna samt i ett tidigt skede informera allmänhet, myndigheter, organisationer med flera om det som planeras och bjuda in till programsamråd. Under samrådstiden finns möjlighet att komma med synpunkter.

Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planprogrammet revideras. Samrådsredogörelsen och planprogrammet ska sedan godkännas av kommunstyrelsen. Planprogrammet finns kvar som visionsdokument och kommer att ligga till grund för kommande detalplaner i området. Planprogrammet antas eller fastställs inte och är därmed ingen juridisk bindande handling och kan inte överklagas. Ingen bygg rätt kommer att uppstå i detta skede.

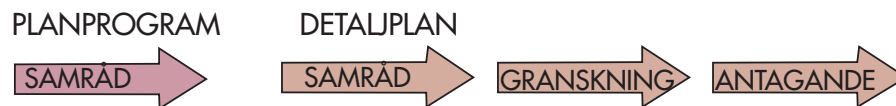


Bild över planprocessen som inleds med ett planprogram.

3.3 PLANDATA

Planområdet ligger söder om Bara. Planområdet avgränsas av väg 841, Malmövägen och Spångholmsbäcken. Området är beläget väster om The National golfbana och norr om föreslagen galoppbana samt Torups bokskog.

3.4 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken är huvudsakligen i privat regi och ägs främst av Värby Fastighets AB, fastighet Värby 61:528, 61:450, 61:451 och 61:452 (gul färg) och The National Golf & Resort AB, Värby 61:406 (grön färg). Övrig privat fastighet Värby 61:449. Norra gränsen mot Malmövägen ägs av Svedala kommun.

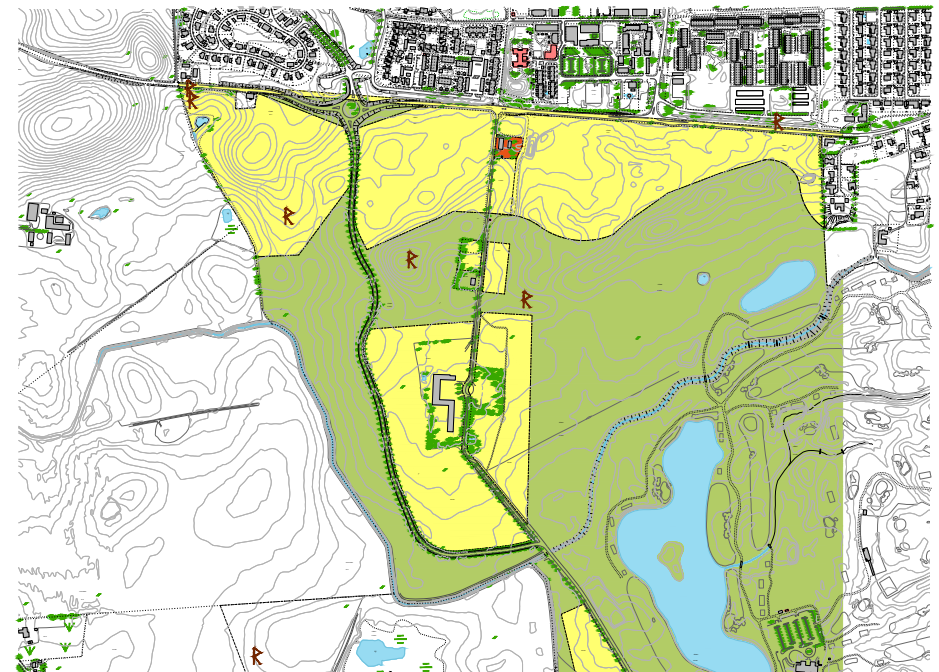


Bild över markägare i Bara Söder, där Värby fastighets AB äger mark med gul färg och The National äger mark med grön färg. Fastighet med brun färg är privat.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

3.5 ETAPPINDELNING

Olika områden har olika förutsättningar och olika exploateringsfrågor behöver lösas. I den första etappen föreslås hotell- och konferensanläggningen med spa att genomföras. I den andra etappen föreslås bebyggelsen öster om Spångholmsallén och stadsdelsparken. I den tredje etappen föreslås bebyggelsen väster om Spångholmsallén. Vid behov kan etapperna delas upp i fler. Behov av förskola, skola och idrott kommer att uppkomma efterhand som planområdet byggs ut.

3.6 MARKANVÄNDNING

Allmän platsmark

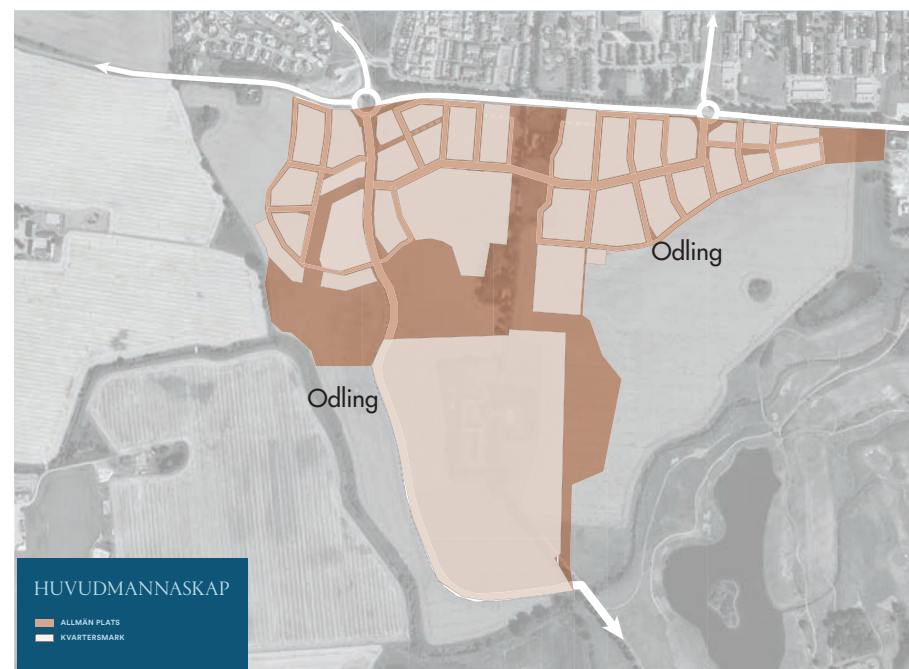
För allmän platsmark är kommunen huvudman. Det övergripande gatunätet, norra delen av Virängsvägen, gång- och cykelstråk, natur- och parkmark, ridstigar, samt dagvattenhantering för bostadsbebyggelsen och samhällsnyttig service kommer att ligga under kommunalt ansvar.

Kvartersmark

Kvartersmarken består främst av bostäder norr om kullarna. Inom kvartersmarken kommer det även finnas allmännyttig service som förskola, skola, idrott och äldreboende. I vissa kvarter utmed huvudstråket ges möjligheter för närservice. Det kommer även att finnas en del mindre kvartersgator som är till för de boende i kvarteret. Dessa planeras vara kvartersmark där fastighetsägaren har ansvaret för gatan.

Vid Spångholmsgården utgörs kvartersmarken av resortanläggning innehållande hotell med konferensanläggning och spa samt restauranger. Inom hotellet kommer att finnas interngator för verksamheterna inom kvartersmark där resorten har ansvaret för drift och skötsel.

För ej genomförda delar av gällande detaljplan för golfbanan som inte ingår i planprogram Bara Söder föreslås att upphävas. Vid upphävande kommer nuvarande markanvändning som är odling att gälla. Det gäller området väster om Virängsvägen inom strandskyddsområdet samt området öster om Spångholmsallén och norr om Spångholmsbäcken.



Karta över allmän platsmark (mörk färg) och kvartersmark (ljus färg), Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

3.7 BEBYGGELSESTRUKTUR

Den nya bebyggelsen ska utvecklas med hög ambitionsnivå både vad gäller gestaltning och hållbarhet. Inom den norra delen av programområdet planeras det för bostadsbebyggelse med varierade boendeformer. Vid Bara centrum föreslås bebyggelse med flerbostadshus upp till fyra våningar och mot det öppna landskapet i söder föreslås lägre bebyggelse i form av småhus. För att skapa trygga och attraktiva gaturum är det viktigt att husens entréer placeras mot gatan. Entréerna bör i möjligaste mån vara genomgående. Centrumfunktioner och service i bottenvåningen på bostadshus möjliggörs på mötesplatserna vid torgytorna utmed huvudstråket. Byggnadshöjden i området varierar från 1–4 våningar. Ny bebyggelse bör anpassas till lokala förutsättningarna vad gäller skala och form med sadeltak och traditionella material. Häckar, murar och plank bör utgöra gräns mellan kvarerets in- och utsida. Träridåer ska avgränsa den nya bebyggelsen mot det öppna landskapet.

Spångholmsgården föreslås bli en levande mötesplats, som den även har varit historiskt och kompletteras med nya funktioner som en resort. Resorten ska harmonisera med Spångholmsgårdens kulturmiljövärden och ge ett mervärde till riksintresset. Övergripande gestaltningsidén är att bevara Spångholmsgårdens ekonomibyggnad och komplettera med nya byggnader som underordnar sig den karaktäristiska ekonomibyggnaden. Nya byggnader förläggs så att befintliga siktlinjer mot Värby och Tjustorpsvägen bibehålls. Spångholmsgården bibehålls som en solitär med respektavstånd till ny bostadsbebyggelse norr om befintliga höjdryggar. Vid placering av byggnader har hänsyn även tagits till naturvärden och träd som är bevarandevärda. En återanvändning av byggnaderna ger ett mervärde för den riksintressanta miljön och områdets kulturhistoria som större arrendegård. Arkitekturen i de nya byggnaderna bör anpassas till Spångholmsgårdens befintliga bebyggelse.



Inspirationsbilder över blandad bebyggelse med flerbostadshus och radhus samt flerbostadshus med butiker i bottenvåningen mot torget.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET



Illustrationskarta över Bara Söder, Okidoki arkitekter.

Utveckling av Bara Söder utgår från kommunens vision om att bygga Bara "runt" för att förstärka Baras centrum och servicefunktioner. Kommunen eftersträvar ett samhälle uppbyggt kring centrum, där det finns befintlig kollektivtrafik och service. Genom att bygga Bara runt minskar även Malmövägens barriäreffekt och tillgängliggör målpunkter på båda sidor om vägen.

Bara Söder är gestaltat utifrån trädgårdsstadens ideal likt Bara tätort med grönbå stråk som förbinder Bara tätort med rekreationsområden i söder. Föreslagen odling, rekreationsstråk och mötesplatser skapar möjligheter till social gemenskap. Bebyggelsen som är blandad, varierad och tät erbjuder ett levande samhälle för livets alla faser.

Visionen är också att återskapa en levande mötesplats för Spångholmsgården samtidigt som det ska värnas om platsens kultur- och naturvärden. Spångholmens befintliga byggnader ska återanvändas och utvecklas genom ny användning. Hänsyn tas till Spångholmsallén och hänsynskrävande arter. Hänsyn tas även till Spångholmsgårdens behov av respektavstånd och siktlinjer mot det öppna odlingslandskapet.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Flerbostadshus

Den högre nya bebyggelsen koncentreras mot Bara centrum där det idag även pågår detaljplanering för flerbostadshus norr om Malmövägen. Flerbostadshus i 3-4 våningar möjliggör en blandad bebyggelse med olika bostadstyper samt upplåtelseformer, vilket kan attrahera olika målgrupper. En variation av både flerbostadshus och stadsradhus ger ett levande samhälle för livets alla faser och stärker Baras attraktivitet genom att bidra till ett levande samhälle. Föreslagna flerbostadshus breddar bostadsutbudet i Bara tätort som idag har majoritet av småhus. Inom varje kvarter föreslås en grön gårdsmiljö för gemensam vistelse och mötesplats.

Radhus, kedjehus, parhus och villor

I planområdet föreslås främst radhus, kedjehus, parhus. Höjderna varierar mellan 1 och 2,5 våningar och storleken på bostadsytan och tomtytan kan också variera. Varje bostad har tillgång till en egen trädgård. I gränsen mot det öppna landskapet föreslås småhus i 1,5 våningar. Småhusen består av friliggande villor eller radhus. Det finns en efterfrågan inom kommunen främst på småhus och markbostäder. För att möta detta behov planeras en fortsatt utbyggnad av småhusområden.

Centrum och service

Vid torgytorna i öster och väster utmed huvudgatan föreslås centrumfunktioner och service i flerbostadshusens bottenplan. Flerbostadshus med centrum- och servicefunktioner kompletterar Baras befintliga utbud av service. Vid torgytorna möjliggörs även för vårdboende i flerbostadshusen. Det finns ett behov i kommunen att stärka möjligheten för personer med omsorgsbehov att få en ändamålsmässig bostad.

Vid torgytorna är det också lämpligt för mobilitetshus som underlättar parkering. Mobilitetshusen är lätta att nå och ligger i ett centralt läge vid en knutpunkt eller mötesplats.

Inzomning av bostadskvarter

Några kvarter har detaljstuderats för att visa bostadskvarterens möjliga innehåll och struktur. Kvarteren är huvudsakligen cirka 55 x 100 meter. De två kvarteren med blandad bebyggelse innehåller flerbostadshus i tre till fyra våningar och radhus/kedjehus i två våningar. Husen har entréer mot gatan. Flerbostadshusen har parkering i garage under del av gården, medan radhusen har markparkering på gården eller på kvartersgatan. Kvarteren har även en gemensam gård. Bostadskvarter söder om huvudstråket öppnar sig mot landskapet med utblickar söderut mot landskapet.



Principkvarter mellan Malmövägen och huvudstråket, Okidoki arkitekter

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Förskola, skola och idrott

I området är det planerat för en förskola om 6–8 avdelningar för ca 160 barn och en grundskola för cirka 500 elever samt en idrottshall. Förskolans och skolans placering bygger på att ha gena vägar för både gång- och cykeltrafik liksom för varutransporter och biltrafikanter. Förskolan, skola och idrottshall med sportaktiviteter placeras centralt i planområdet vid gång- och cykelstråk och huvudstråket, vilket ger god tillgänglighet för både cykel och gående samt att biltrafiken orienteras utmed huvudgatan.

Då byggnader för förskola, skola och idrott är stora enheter föreslås dessa placeras i lägre partier norr om befintliga höjdryggar för att minska byggnadernas dominans i landskapet.

Byggnaderna placeras utmed huvudgatan för att ge en skyddad och störningsfri utemiljö, samtidigt som gaturummet ramas in av byggnaderna. Placering vid planområdets stadsdelspark och lekplats ger förskolan och skolan möjlighet att nyttja parken för lek. Förskola och skola gränsar också till naturområden med öppen dagvattenhantering och odlingslotter som kan nyttjas i pedagogiskt syfte. Bra gång- och cykelförbindelser ger barnen möjlighet att ta sig till och från skolan trafiksäkert samt möjlighet att själva ta sig till skolan och fritidsaktiviteter.

Inom fornlämningsområde på skoltomten ska inga byggnader placeras.

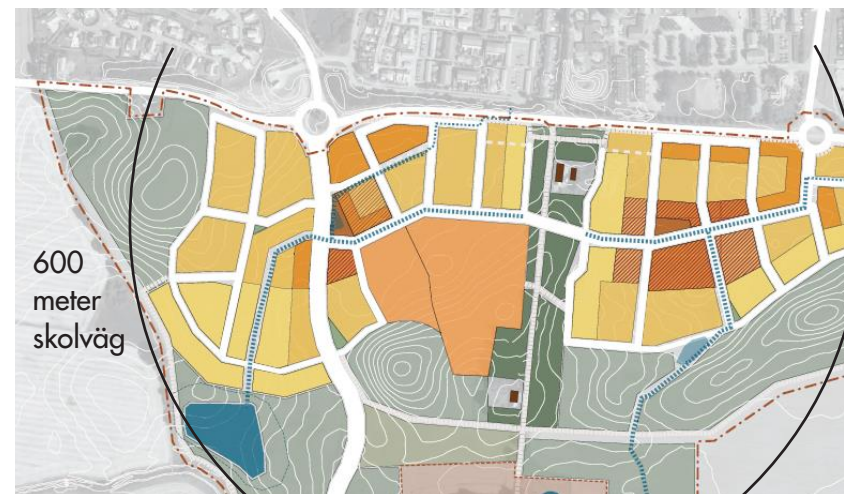
Med en samlokalisering av förskola, skola och idrott ges samordningsvinster med mindre behov av parkeringsplatser, lägre hyra och fastighetsavgifter.

Föreslagen skola har ett upptagningsområde med gångavstånd på högst 600 meter inom största delen planområdet. Hela planområdet ligger inom högst 1000 meter skolväg till ny skola.

Förskolan behöver en yta på cirka 10 000 m² för friyta, angöring, byggnadsarea och angöring/parkering. Enligt rekommendationer från Boverket ska friytan vara 40 m² per barn.

Skolan behöver en cirka 10 000 m² friyta, cirka 4000 m² angöring/parkering och 3000 m² byggnadsarea.

Idrott behöver en yta på ca 10 000 m² innehållande idrott- och sportaktiviteter, cirka 1400 m² byggnadsarea för idrottshall, cirka 1000 m² angöring/parkering. Gemensamma ytor och lokaler samnyttjas för att dela på kostnader och nyttja marken effektivt.



Förskola, skola och idrott ligger samlat utmed huvudgatan

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Resort

Vid Spångholmsgården föreslås en resort innehållande hotell med ca 120–140 hotellrum, konferensanläggning och spa. Inom resorten föreslås även restauranger, gårdsbutik, kontor och verksamheter. Anläggningen kan skapa cirka 160 arbetstillfällen. Konceptet för Wärby Resort är att gammalt ska möta nytt samt att vara en avkopplande plats i nära kontakt med naturen och omgivningarna. Fokus är spaupplevelser och lokala råvaror i restaurangerna. En del av råvarorna kan odlas inom resorten och säljas i föreslagen gårdsbutik.

Befintlig ekonomibyggnad ska bevaras och byggas om för att innehålla konferensanläggning, restauranger och spa. Föreslagen spaavdelningen förläggs under mark för att inte dölja Spångholmsgården från Tjustorpsvägen. Anläggningens gestaltning utgår från platsens kulturmiljövärde och historia som ger resorten dess identitet. De nya byggnaderna ska vara underordnade Spångholmsgården och anpassas till kulturmiljön i skala, färg och materialval såsom tegel och sadeltak.

En återuppbyggnad föreslås av tidigare rivna länga i ekonomibyggnadens norra del. Den norra längan som har en byggnadsarea på cirka 800 meter återskapas med ett formspråk som överensstämmer med den södra längan. Återbruk föreslås att blandas med modern teknik och standard enligt dagens krav. Ambitionen är att bevaras gårdens detaljer med bland annat synliga befintliga sten- och tegelväggar.

Med stor omsorg placeras de nya hotellbyggnaderna grupperade huvudsakligen på ej jordbruksmark innanför Skåneleden på Spångholmsalléns östra sida, där mangårdsbyggnaden och arbetarbostäder tidigare har legat. Mot det öppna landskapet uppförs hotellbyggnaderna som utgörs av många mindre byggnader i ett plan, likt tidigare arbetarbostäder till plattgården. Mot Spångholmsgården och mangårdsbyggnadens trädgård uppförs hotellbyggnaderna som längor i två plan.



Visionsbild över Spångholmsgårdens entré mot Spångholmsallén, Okidoki Arkitekter.



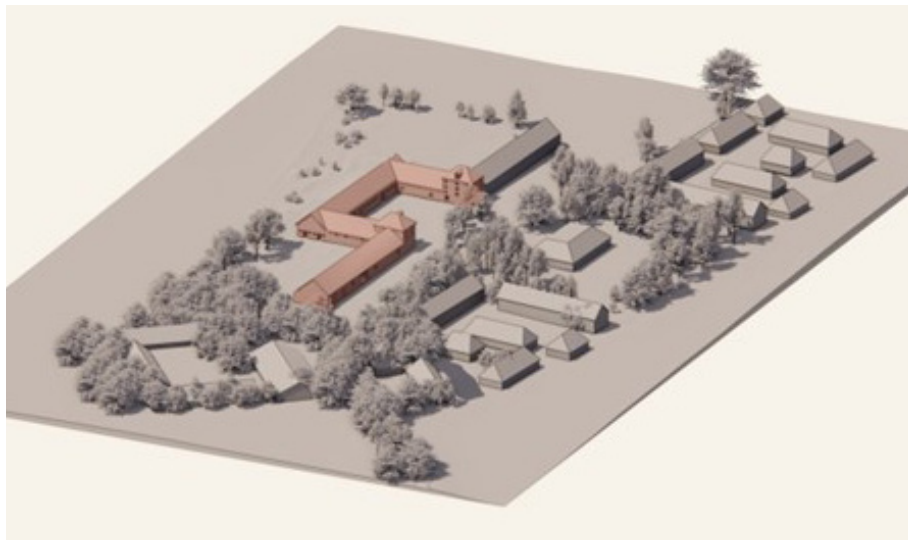
Visionsbild över Spångholmsgården med restaurang, Okidoki Arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

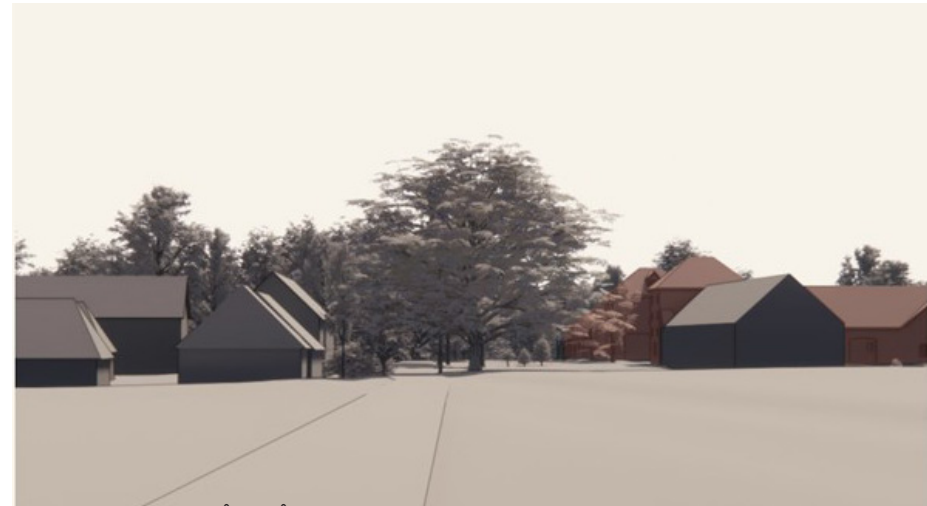
Mangårdsbyggnaden har historiskt varit den vackraste byggnaden inom plattgården och ersätts med en ny byggnad som den nya juvelen i den befintliga trädgården till den nedbrunna mangårdsbyggnaden. Byggnaden föreslås uppföras i ett plan likt tidigare mangårdsbyggnad och innehålla en restaurang.

Söder om Spångholmsgården på den västra sidan av Spångholmsallen föreslås kompletterande byggnader till ekonomibyggnaden i 1-2 plan innehållande bageri och destilleri.

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av befintliga byggnader kommer detaljplaner i det fortsatta arbetet att reglera skydds- och varsamhetsbestämmelser för Spångholmsgårdens ekonomibyggnad samt för befintliga arbetarbostäder. Befintliga skyddsvärda träd vid Spångholmsgården avses bevaras och regleras med marklov och skyddsbestämmelser i det fortsatta detaljplanearbetet.



Visionsbild över föreslagen Resort, Norm Arkitekter



Perspektiv söderut från Spångholmsallen mot föreslagen Resort, Norm Arkitekter.



Perspektiv från öster mot föreslagen Resort, Norm Arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

3.8 STRÅK OCH PLATSER

Bara Söder ska vara en mötesplats för all alla, såväl för boende som besökare till planområdets stråk och platser för rekreation, lek och besöksanläggningar. Planområdet kopplas samman med Bara tätort med flera nya stråk. Nya gång- och cykelvägar ansluter befintliga gång- och cykelvägar i Bara tätort. De länkar även samman den västra och östra delen av planområdet med föreslagen förskola, skola, idrott och aktiviteter. Biblioteksgatan är ett viktigt stråk med service i Baras centrala delar. Gatan möter Bara Söder i ett nytt stråk genom planområdet mot nya målpunkter för service och rekreation i landskapet.

Spångholmsallén

Spångholmsallén är ett viktigt kulturhistoriskt grönt stråk. Spångholmsalléns raka struktur går rakt igenom planområdet och förenar Bara med både Spångholmsgården och Torups bokskog. Spångholmsallén är ett viktigt rekreationsstråk för Baraborna. För föreslagen bostadsbebyggelse ges ett respektavstånd till allén. Stråket är också ett viktigt grönt stråk och spridningstråk för växter och djur. Ett flertal skyddsvärda träd har pekats ut som värdeelement utmed Spångholmsallén och vid Spångholmsgården. Dessa trädridåer, bryn och skyddsvärda träd utgör födosökmiljöer och viloplats för områdets fladdermöss. Befintlig allé utmed Spångholmsallén, som är en biotop, ska bevaras, liksom större träd vid befintliga trädgårdar till rivna arbetarbostäderna. Dessa träd är även viktiga för områdets karaktär och dess historiska läsbarhet.

Park

Föreslagna grönytor länkas ihop till ett sammanhängande grönt stråk, som förbättrar levnadsmiljön för skyddade groddjur och fladdermöss i planområdet. De bostadsnära gröntstråken ger också bättre hälsovärden för människor.

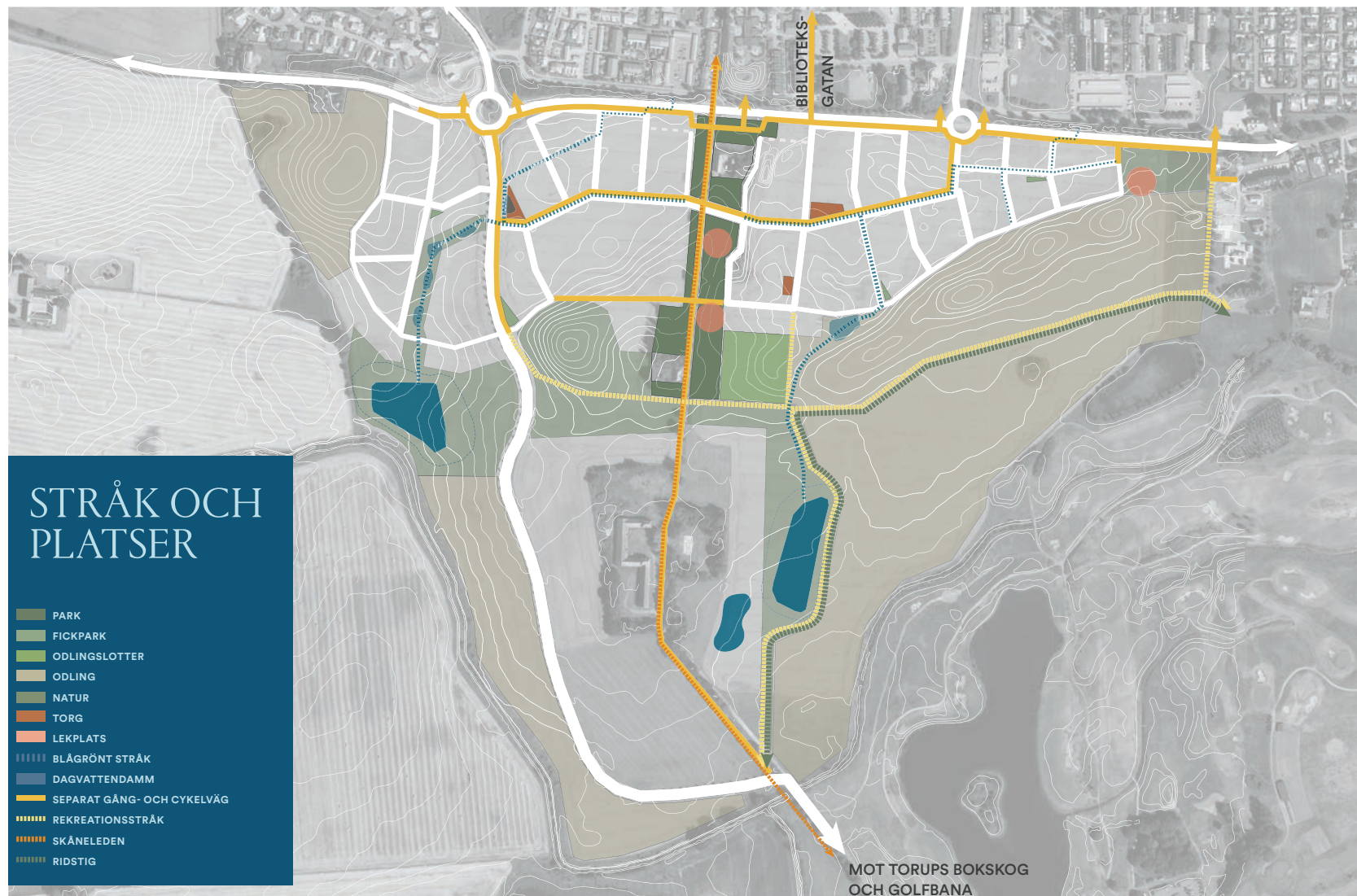


Illustration över allérummet, Okidoki Arkitekter.

Centralt i området utmed Spångholmsallén föreslås en större stadsdelspark som bildar ett sammanhängande grönt stråk med Bara och binder samman områdets västra och östra del. Föreslagen stadsdelspark ligger inom högst 500 meter för ny bostadsbebyggelse och har även ett upptagningsområde för Bara tätort. Parken innehåller platser för lek, möten och rekreation. Parken föreslås få olika karaktärer och funktioner. Öppna ytor kan nyttjas för bollspel samt ger utrymme för häng och möten.

Parken gränsar till förskola och skola som kan nyttja parken för olika aktiviteter. Bara centrum som idag har långt till en park kommer att få en bättre grönteförsörjning med föreslagen stadsdelspark.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET



Karta över stråk och platser, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Natur

Naturområde föreslås vid föreslagen dagvattenhantering samt i gränsen mot Värby och för befintlig moränkulle vid skolområdet. Naturområdena kommer att ha en naturlig karaktär med gräsbevuxen naturmark med extensiv skötsel som klipps 1–2 gånger per år. I naturområdena erbjuds spontanlek och rekreation. Intill naturområdet i öster föreslås en mindre lekplats, vilket har efterfrågats av boende i Värby.

Föreslagna dagvattendammar vid Spångholmsbäcken kan nyttjas av både människor och djur. Dessa naturområden kommer att bilda nya habitat och spridningsstråk för groddjur som obehindrat kan röra sig mellan befintliga våtmarker och dammar i områdets närhet. Dagvattendammarna kommer också att bilda nya födosökmiljöer för fladdermöss. Dammarna bör ha en naturlig karaktär som ger bättre förutsättningar för biologisk mångfald. Vid dammarna kan det finnas spänger för att ge bättre möjlighet att vistas vid vattnet.

Torg och fickparker

Planområde innehåller flera mindre platsbildningar för möten inom den föreslagna bostadsbebyggelsen. I kvarter utmed huvudgatan där det även finns möjlighet för centrum- och servicefunktioner i bottenvåningen, utformas platserna som mindre torg. Torgytorna kan vara multifunktionella och kan även fungera som skyfallsytor. Andra mindre platsbildningar utformas som små gröna fickparker med planteringar. De kan bli små bostadnära gröna platser som bryter av gaturummet och ger mervärde till bebyggelsen.

Odling

För den östra höjdryggen föreslås markanvändning odling. Höjdryggen sammanlänkas med gränsande mark i söder som odlas idag.

I planområdet föreslås även möjligheter att odla för de boende. Odlingslotterna nås lätt från föreslaget gång- och cykelstråk. Odlingslotternas närhet till skola och förskola gör att de kan nyttjas i pedagogiskt syfte. De sociala effekterna av odling är mycket positiva och innebär ett stort tillskott till granngemenskap samt trygghet och trivsel.

Rekreatiionsstråk

Skåneleden är en vandringsled som inom planområdet till stor del går utmed Spångholmsallén och ansluter vidare till Torups bokskog i söder. Skåneleden rundar idag befintligt bostadshus och Spångholmsgården på Spångholmsalléns östra sida. Skåneleden föreslås istället att följa befintlig sträckning av Spångholmsallén och passera föreslagen resort så att kulturmiljön kan upplevas för fler, samtidigt som restaurangen kan erbjuda förtäring.

Ett nytt rekreatiionsstråk föreslås söder om befintliga kullar i gränsen om det öppna odlingslandskapet och inom naturområdet öster om resorten. Rekreatiionsstråken inbjuder till rörelse och rekreation och lämpar sig även för löparslingor.

Ridstig

Befintliga ridstigar utmed Torupsvägen och i Torups bokskog kopplas samman med ny ridstig i Bara Söder som föreslås i planområdets östra gräns söder om befintlig höjdrygg. Ridstigen föreslås sedan fortsätta söderut mot befintliga ridstigar i Torups bokskog. I gällande detaljplan för golfbanan är ridstigar planlagda i golfbanans norra gräns, utmed Spångholmsallén och vidare söderut utmed golfbanans infartsväg.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Grönblå stråk

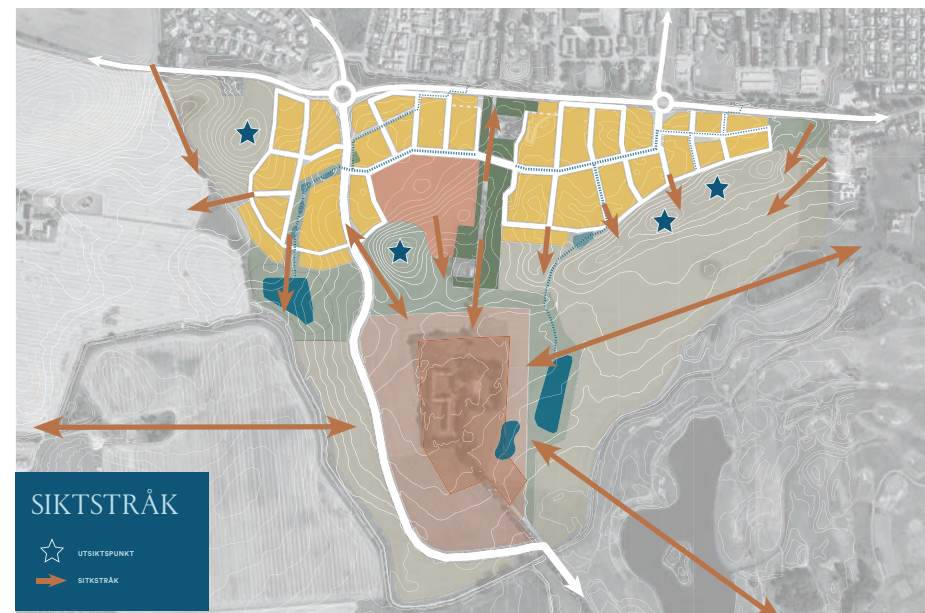
Grönblå stråk kopplar samman grönytor i området samtidigt som det kan fördröja stora mängder vatten, bidra med estetiska kvaliteter och fungera som stråk för ekosystemtjänster. Föreslagna gröonstråk ska samutnyttjas med öppen dagvattenhantering i grönblå strukturer. Grönblå stråk med träd och diken innehållande växtbäddar föreslås utmed planområdets huvudgata. Vid bostadsbebyggelsen i planområdets västra del föreslås även ett öppet dagvattenstråk. Dagvattenstråken ansluter slutligen nya dagvattendammar söder om bebyggelsen. De grönblå strukturerna både renar och fördröjer dagvatten samt är betydelsefulla för både människors välbefinnande och biologisk mångfald.



Bild över dagvattendamm, Svedala kommun.

Siktstråk

Mot och från planområdet finns flera olika siktstråk. De mest dominerande siktstråken med vida utblickar är från Spångholmsgården och moränkullarna mot det öppna landskapet. Siktlinjer mot Spångholmsgården samt mellan Värby och Spångholmen är värdebärande för förståelsen av kulturmiljön. Dessa siktstråk bibehålls i strukturplanen. Från kullarna ges vida utblickar både ut mot omgivningen och in i planområdet. Nya siktstråk skapas mot det omgivande landskapet genom att bebyggelsen och gaturummet öppnas upp i dess södra gräns med små platsbildningar som vidgar vyerna, samt genom nya rekreativstråk i landskapet.



Karta över siktstråk, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET



Karta vypunkter.



Fotomontage över siktstråk 2 från Virångsvägen söderut, Okidoki arkitekter.



Fotomontage över siktstråk 1 från Tjustorpsvägen österut, Okidoki arkitekter.



Fotomontage över siktstråk 3 från Spångholmsallén österut, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET



Fotomontage över siktstråk 4 från Spångholmsallén norrut, Okidoki arkitekter.



Fotomontage över siktstråk 6 från Värby västerut, Okidoki arkitekter.



Fotomontage över siktstråk 5 från Värby västerut, Okidoki arkitekter.



Fotomontage över siktstråk 7 från Värby västerut, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

3.9 INFRASTRUKTUR

Trafik

Den nya bebyggelsens trafik kommer att ledas från dels Virängsvägen, dels från en ny väg i korsningspunkten Malmövägen/Värbyvägen. Korsningspunkten Malmövägen/Värbyvägen föreslås byggas om till en cirkulationsplats. Ett tvärgående huvudstråk knyter samman Bara Söders västra område med det östra området. Huvudstråket kan vid behov förberedas funktionsmässigt för en framtida kollektivtrafikförsörjning.

Resorten föreslås att angöras från nya tillfartsvägar som ansluts till Virängsvägen, både norr och/eller söder om Spångholmsgården. Ny tillfartsväg söder om Spångholmsgården föreslås väster om Spångholmsallén. I Virängsvägens södra del föreslås en ny tillfartsväg över Spångholmsbäcken till föreslagen Galoppanläggning.

Virängsvägens huvudmannaskap bör ändras i den norra delen från enskild väg till kommunal gata med kommunalt huvudmannaskap, eftersom den blir en del av gatunätet till föreslagna nya bostäder.

För huvudgatan genom bostadsbebyggelsen föreslås en hastighet på 40 km/h. För lokalgator samt vid förskola och skola regleras hastigheten till 30 km/h. När planområdet är utbyggt sänks hastigheten på Virängsvägen vid ny bostadsbebyggelse till 40 km/h. Söder om ny bostadsbebyggelsen bibehålls befintlig hastighet på Virängsvägen, vilket idag är 70 km/h. För Malmövägen bör hastigheten sänkas till 40 km/h öster om cirkulationsplats vid Joachim Becksgata och Virängsvägen när Malmövägen får en stadskarakteristik med bebyggelse utmed vägen.

Föreslagen exploatering i planområdet bedöms ge en trafikökning med cirka 4300 fordon/dygn. Trafiken antas fördelas med 75 % västerut mot Malmö och 25 % österut mot väg 108.

Tabell 1. Beräknade trafikmängder alstrade inom planområdet. Antalet bostäder är högt beräknat.

Planområdet	Antal bostäder	Beräknad trafikstring fordon /dygn
Bostäder	1000	3545
Förskola 160 barn		175
Skola 500 elever		250
Resortanläggning		300
Summa	1000	4270

Planerad galoppanläggningen utanför planområdet bedöms alstra cirka 200 fordon/dygn på Virängsvägen för besökare till tävlingar och evenemang. Antalet transporter till galoppbanan via Tjustorpsvägen bedöms understiga 100 fordon/dygn.

Pågående och planerade övriga utbyggnader i Bara och Klågerup bedöms alstra 3450 fordon/dygn.

Tabell 2. Beräknade trafikmängder alstrade utanför planområdet. Antalet bostäder är uppskattat.

Pågående och planerad utbyggnad	Antal bostäder	Beräknad trafikstring fordon /dygn
Galoppanläggning	-	300
Bara Backar	90	440
Bara Centrum	140	345
Bara Kullar	180	880
Klågerup	330	1480
Summa	740	3445

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

För en framtida trafiksituation vid prognosåret 2045 antas den genomgående trafiken på Malmövägen, till 2000 fordon/dygn, och uppräknat med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstatistik från 2024-04-02 till 2600 fordon/dygn. Resterande trafik på sträckan och på anslutningarna till vägen antas inte omfattas av en generell trafikökning.

I tabell 3 och 4 redovisas prognostiserad trafikmängd år 2045 i nollalternativet (ej utbyggnad enligt planprogrammet) och med full utbyggnad av planområdet. I alternativen har även tillkommande trafiken från planerade utbyggnader adderats från Bara och Klågerup med totalt 3145 fordon/dygn samt Galoppbanan med 300 fordon/dygn.

Tabell 3. Trafikmängder prognosår 2045 i nollalternativet.

Vägavsnitt	Antal fordon /dygn	Andel tung trafik
Väg 841 väster om cpl vid Joachim Becks gata	10750	5%
Väg 841 mellan Joachim Becks gata och Värbyvägen	9400	5%
Väg 841 öster om Värbyvägen	7200	7%
Joachim Becks gata	2400	2%
Virängsvägen	700	3%
Värbyvägen	4750	5%

Tabell 4. Trafikmängder prognosår 2045 i utredningsalternativet.

Vägavsnitt	Antal fordon/dygn	Andel tung trafik
Väg 841 väster om cpl vid Joachim Becks gata	13 850	5%
Väg 841 mellan Joachim Becks gata och Värbyvägen	10750	5%
Väg 841 öster om Värbyvägen	8240	7%
Joachim Becks gata	2400	2%
Virängsvägen	2700	2%
Värbyvägen	4760	5%
Ny anslutning från planområdet i höjd med Värbyvägen	1650	2%

Framkomlighet och tillgänglighet

Kapacitetsberäkning har utförts för nollalternativet (ej utbyggnad enligt planprogrammet) och med full utbyggnad av planområde för planområdets anslutningar till Malmövägen och Virängsvägen. Beräkningar har gjorts för morgonens respektive eftermiddagens maxtimma. Beräkningar har utförts för prognosåret 2045 och har utvärderats mot högsta önskvärda service-nivå enligt Trafikverkets publikation 2022:0001, Krav VGU, Vägar och gators utformning.

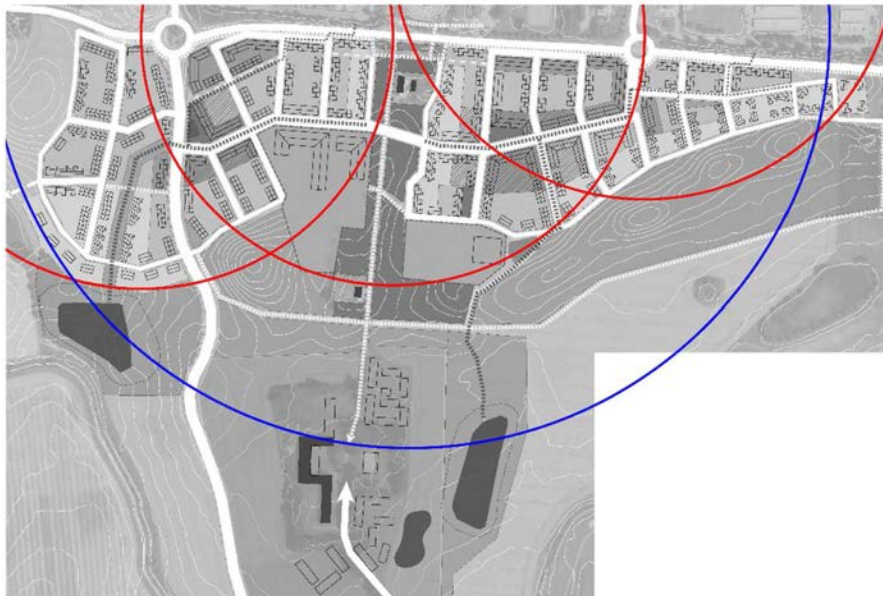
Som slutsats kan konstateras att kapacitetsberäkningarna visar att framkomligheten kan förväntas vara fortsatt god även med planområdets utbyggnad och att framkomligheten i korsningen med Värbyvägen förbättras med den föreslagna cirkulationsplatsen trots det trafiktillskott som planområdet medför. I cirkulationsplatsen vid Virängsvägen ökar belastningsgraden vilket bekräftar slutsatsen i ÅVSn för väg 841, att kapacitetshöjande åtgärder bör utredas för framtida beredskap.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Kollektivtrafik

Planområdet kollektivtrafik försörjs av regionbuss 150. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger inom en radie på 400 meter fågelavstånd till befintliga busshållplatser vid Spångholmen, Bara västra eller Bara centrum. Resorten ligger ca 800 meter fågelavstånd från befintlig busshållplats vid Spångholmen.

Busshållplatserna ska kunna nås på ett trafiksäkert vis. Tryggheten är grundläggande, god belysning och synlighet i aspekten att man syns för boende i närområdet när man väntar på bussen. Nya bostäder söder om Malmövägen innebär ökad trygghet vid befintliga hållplatser. Vid busshållplatser utmed Malmövägen föreslås säkra cykelparkeringar för att även boende på längre avstånd från hållplatsen skall välja buss framför bil.



Röda ringar 400 m fågelavstånd, cirka 500 m gångavstånd till hållplats. Blå ring 800 m fågelavstånd, cirka 1000 m gångavstånd till hållplats Spångholmen. Bild: Okidoki arkitekter/Tyréns.

Parkering

All boendeparkering sker på kvartersmark. För villorna löses parkeringsbehovet på den egna fastigheten. Övrig parkering löses på egen fastighet eller i samlade parkeringsanläggningar, bland annat i helt eller delvis underjordiska garage i de kvarter som har flerbostadshus. För föreslagen bostadsbebyggelse behövs totalt ca 1190 parkeringsplatser. Därutöver behövs ca 120 korttidsangöring vid bostäderna. Parkeringsbehovet kan minskas genom mobilitetsåtgärder såsom bilpool, cykelpool, cykelanpassad fastighet, mobilitetshubbar med mera.

Tabell 5. Parkeringsnorm bostäder.

Typ av boende	Parkering bostäder+gästparkering
Villor	2,0+0,1-0,5
Gruppshus	1,5+0,1
Lägenheter	0,9+0,1

Cykelparkering ska anordnas inom respektive tomt eller inom kvartersmark. Antalet cyklar per bostad ska följa svensk standard SS 91 4221:2006, vilket innebär att det ska finnas en cykelplats per boende. I genomsnitt anges ett parkeringstal för flerbostadshus på två platser/lägenhet (inklusive besökare) vilket ger ett totalt cykelplatsbehov på ca 1200 platser. Cykelplatserna ska vara väderskyddade, placerade nära entréer och ca 10 % ska vara anpassade för platskrävande cyklar, lådcyklar och cykelvagnar. För enbostadshusen antas att cyklar parkeras på den egna fastigheten.

För förskola, skola och idrott uppskattas ett behov till cirka 40-70 bilplatser för anställda och cirka 55 bilplatser för korttidsangöring. Antal cykelparkeringar uppskattas till cirka 470-560 platser, varav 15-30 platser bör vara för platskrävande cyklar. Behovet av bil och cykelparkeringar behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Hotellet bedöms ha ett bilplatsbehov på 0,75-1,0 bilplats per rum, vilket ger ett bilplatsbehov på 90-170 bilplatser för 120-170 rum. För konferensanläggning uppskattas parkeringsbehovet till 135 bilplatser per maxtillfälle. Parkeringsbehovet uppskattas till 10-15 bilplatser för spaavdelningen och 10 bilplatser till restaurangerna. Baserat på att antalet samtidigt närvarande anställda som mest uppgår till 100 personer bedöms behovet av bilplatser för anställda uppgå till 40-50 bilplatser. Totalt sett beräknas därmed parkeringsbehovet för hotell-, konferens- och spa- och verksamheterna uppgå till ca 285-340 bilplatser.

Utöver bilplatserna bedöms behovet av cykelplatser till verksamheterna uppgå till ca 20-30 platser baserat på att antalet samtidigt närvarande anställda som mest uppgår till ca 100 personer. För besökande till spa- och restaurangverksamheten antas behovet av cykelplatser uppgå till ca 10 platser.

Gång- och cykeltrafik

I Bara Söder ska det finnas prioriterade och gena gång- och cykelvägar inom området. Separerade gång- och cykelvägar föreslås utmed Malmövägen, Virängsvägen och utmed huvudstråket genom planområdet. Separerat gång- och cykelväg finns även i Spångholmsallén som är en viktig koppling mellan planområdet och Bara centrum. För övriga gator kommer cykeltrafik samsas med motorfordon i gatan. På dessa gator är trafikmängden inte så stor och hastigheten är låg, 30 km/h.

Under Malmövägen anläggs en gång- och cykeltunnel som länkar samman Spångholmsallén med Bara centrum. Planområdet föreslås ansluta till befintliga gång- och cykelstråk norr om Malmövägen via gång- och cykelpassage i plan vid cirkulationsplatserna samt vid busshållplatser Spångholmen och Biblioteksgatan. Via befintliga gång- och cykelstråk nås prioriterad större cykelväg mot Malmö vid västra Bara.



Visualisering över planerad gång- och cykeltunnel under Malmövägen vid hållplats Spångholmen. Okidoki arkitekter baserat på förslag av Berg och Dahl.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Satsning görs snabba och gena cykelvägar med goda möjligheter att ställa cykeln vid hållplatslägena, där det finns säkra cykelparkeringar och gärna väderskydd som främjar ökad cykelanvändning. Gång- och cykelpassager inne i området bör få en tydlig och säker utformning med exempelvis upphöjda passager vid skola och förskola samt korsningspunkter med större flöden. Hastighetssäkrade gång- och cykelpassager föreslås där gång- och cykelvägen korsar Virängsvägen och huvudstråket samt vid förskola/skola.



Karta över föreslagna gång- och cykelpassager inom planområdet, Okidoki arkitekter/Tyréns.



Illustrationer över föreslagen utformning av Malmövägen med gång- och cykelvägar utmed vägen och gång- och cykelpassager vid Spångholms allé samt vid Biblioteksgatan, Okidoki arkitekter.

Gatusektioner

Gatustrukturen inom Bara Söder består av en huvudgata och genomsläpande trafik i ett rutnät. Nya gator är indelade i tre olika utformningar, huvudgata, lokalgata och mindre lokalgata/gångfartsgata. Dessa skiljer sig åt i bredder och utformning. Gator ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar. Nya gatusektioner föreslås för Malmövägen som är en statlig väg och för Virängsvägen som är en enskild väg.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

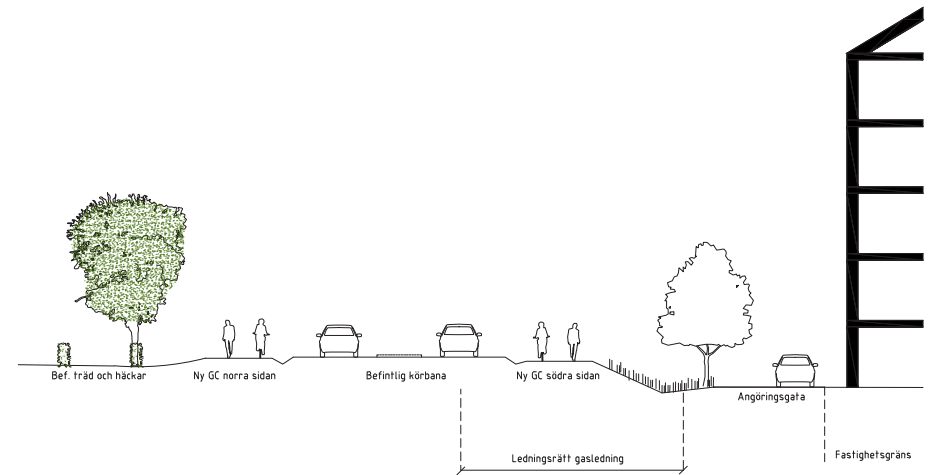


Karta över gatustruktur, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Malmövägen

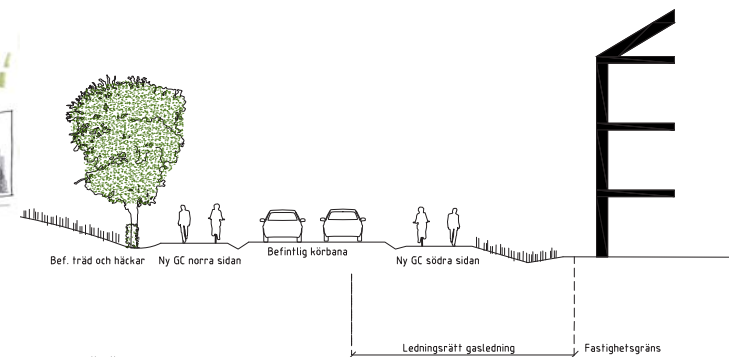
För Malmövägen är Trafikverket ansvarig huvudman. Med utbyggnaderna i Bara söder föreslås Malmövägen omgestaltas från en förbifart till att bli en huvudgata i tätortsmiljö med stadskaraktär. Vid Värbyvägen föreslås att korsningspunkten byggs om till en cirkulationsplats. Malmövägen bibehåller sin nuvarande utformning, men kompletteras med separerade gång- och cykelbanor på båda sidor av vägen. Malmövägens upplevelse som barriär kommer att minska med sänkt hastighet och med flera gång- och cykelpassager som länkar samman Bara tätort med Bara Söder. Gång- och cykelpassager med refug föreslås vid hållplats Spångholmen, vid stråket från Biblioteksgatan och vid cirkulationsplatserna.



MALMÖVÄGEN
PRINCIPSEKTION
KVARTER MED PARALLELL ANGÖRINGSGATA



Illustration och sektioner över Malmövägen, Okidoki arkitekter.



MALMÖVÄGEN
PRINCIPSEKTION
KVARTER MED ANGÖRING PÅ KVARTERSMARK

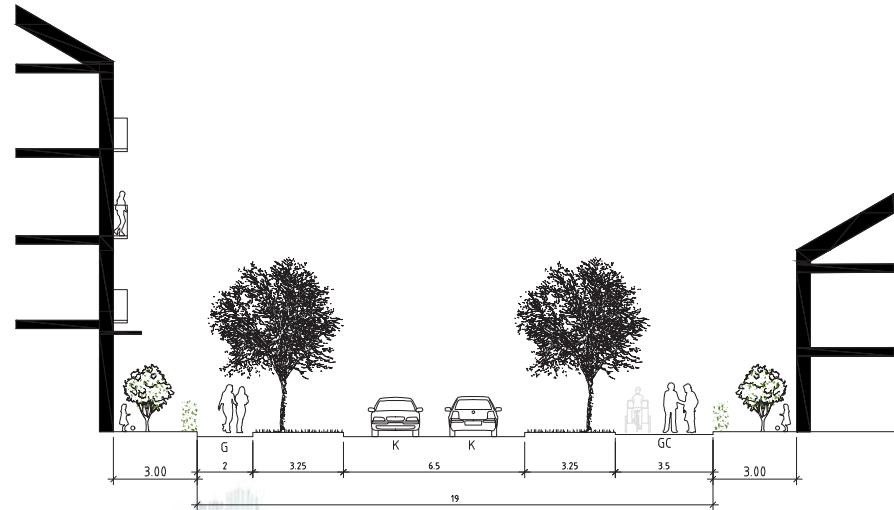
3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Virängsvägen

Virängsvägen blir en entrégata och kommer delvis även fungera som en genomfartsgata som förmedlar trafik till golfbanan, resortanläggningen och galoppbanan. I den norra delen blir Virängsvägen även en infartsgata till den nya bostadsbebyggelsen. Den befintliga gatans bredd och profil behöver anpassas till de nya förutsättningarna. Söder om föreslagen bostadsbebyggelsen kommer Virängsvägen behålla sin nuvarande utformning. Gång- och cykelväg föreslås på östra sidan och gångbana på västra sidan av vägen. Genom bostadsbebyggelsen föreslås en gatubredd med 6,5 meter körbana.



Illustration och sektion över Virängsvägen genom bostadsbebyggelsen, Okidoki arkitekter.



3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

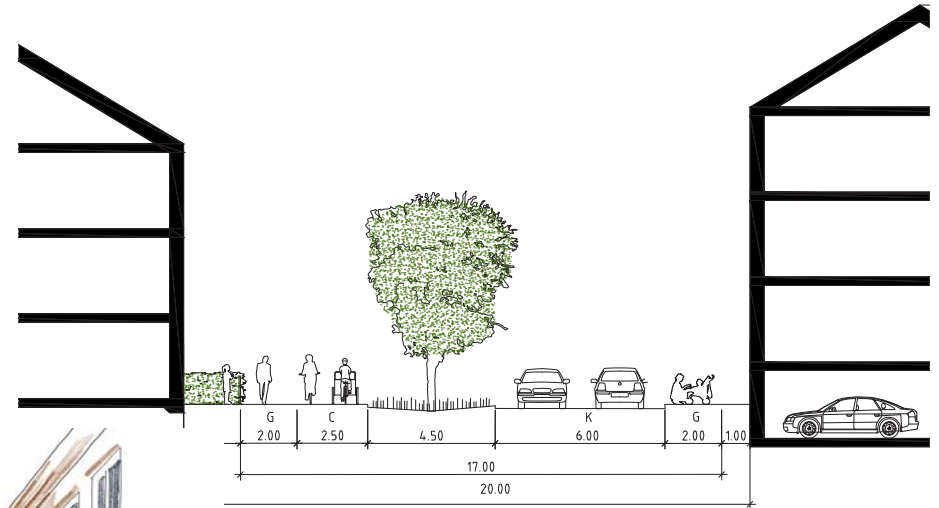
Huvudgata

Bebyggelsestrukturen inom planområdet byggs runt ett väst-östligt huvudstråk som sträcker sig mellan Virängsvägen i väster och planerad cirkulationsplats vid Värbyvägen i öster. Stråket avses fungera som huvudgata genom planområdet. Gaturummet utformas med separerad gång- och cykelbana, trädplantering med växtbädd för dagvattenhantering samt angoringsfickor för bil på norra sidan och gångbana på andra sidan.

För huvudgatan föreslås en gatubredd med 6,0 meter körbana. Gatusektion för huvudgata är totalt 17 meter.



Illustration och sektion över huvudgata, Okidoki arkitekter.



3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Lokalgata

Till huvudgatan ansluter lokalgator både ifrån norr och söder som samlar upp trafiken från bebyggelsen. Principsektionen för lokalgata är utformad med gångbanor på båda sidor av körbanan, grönremsa med träd samt parkeringsfickor för angöring på ena sidan av gatan. Cykling sker i blandtrafik utmed dessa gator.

För lokalgator föreslås en gatubredd med 5,5 meter körbana. Gatusektion för kvartersgator är totalt 10,5 meter.

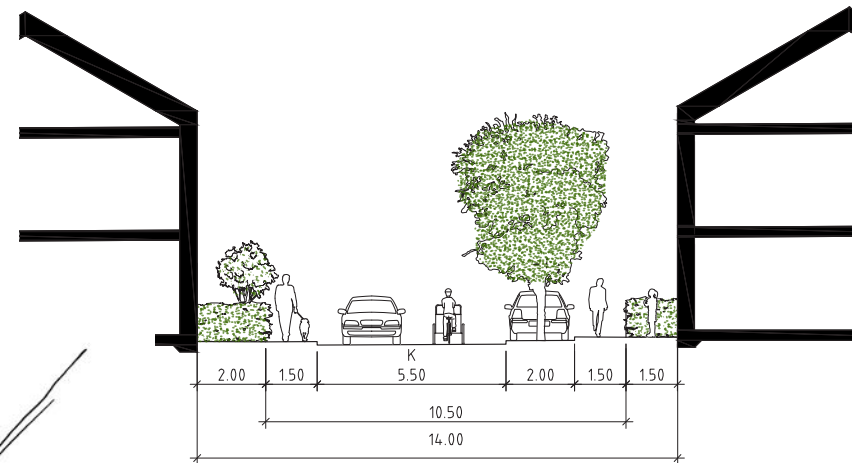


Illustration och sektion över lokalgata, Okidoki arkitekter.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Mindre lokalgata/gångfartsgata

Mot Spångholmsallén samt i planområdets yttre gränser föreslås mindre lokalgator där samtliga trafikslag färdas i blandtrafik. Mängden biltrafik på dessa kommer att vara begränsad då dessa endast ska möjliggöra korttidsangöring vid bostaden för hämta/lämna, samt att ge framkomlighet för renhållningsfordon. Biltrafiken är underordnad de oskyddade trafikanterna som är prioriterade. Principsektionen för gångfartsgata är utformad med gångbana på ena sidor av körbanan.

För gångfartsgata föreslås en gatubredd med 5,0 meter körbana. Gatusektion för mindre lokalgata är totalt 7,0 meter.



Illustration och sektion över mindre lokalgata/gårdsgata Okidoki arkitekter

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Vatten och avlopp

VA-utredning är framtagen av Tyréns 2024-12-17. Dricksvatten till Bara levereras av Sydvatten. Föreslagen bostadsexploatering för Bara Söder ansluts till det befintliga vattenledningsnätet i Bara. En förutsättning har varit att skapa rundmatningar för att ge en god säkerhet i vattendistributionen. För högre bebyggelse kan det behövas tryckstegringsstationer för att vattentrycket ska räcka till. För vattenledningsnätet har tre anslutningspunkter vid Malmövägen föreslagits till befintligt ledningsnät. Föreslagen resort planeras att byggas först och behöver därmed en egen anslutning (den mellersta i karta nedan. Den kan sedan användas för att skapa rundmatning för område A och B som föreslås kopplas ihop när hela området byggs ut.

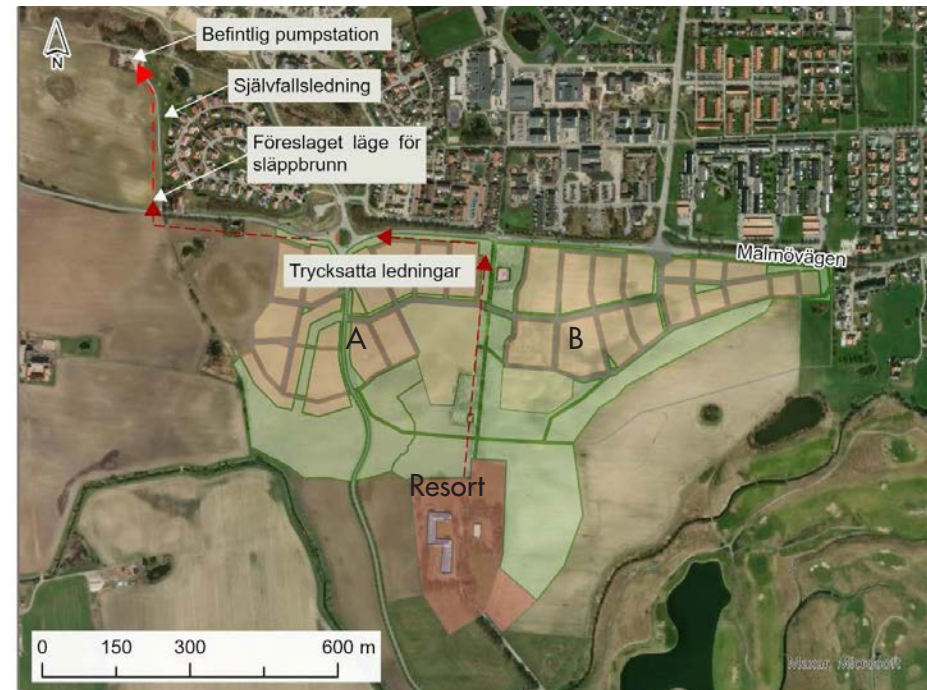


Föreslagna anslutningspunkter för dricksvatten, Tyréns.

Spillvattennätet från föreslagen exploatering leds till befintlig pumpstation i sydvästra Bara. Spillvattnet pumpas vidare till befintlig överföringsledning och leds vidare till Sjölanda avloppsreningsverk.

Tabell 6. Dimensionerande spillvattenflöde Bara Söder

Område	Spillvattenflöde (l/s)
A	13,4
B	13,1
Resort	3,8
Total	30,3



Föreslagna anslutningspunkter för spillvatten och placering av släppbrunn, Tyréns.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

För att ansluta spillvattnet från Bara Söder till befintlig pumpstation kommer det att behövas tre nya pumpstationer, en per delområde. Spillvattnet leds med självfallsledning till en lågpunkt inom respektive delområde och från lågpunkten pumpas det vidare till en gemensam släppbrunn vid Malmövägen, se föregående karta sidan 39. Pumpstationer föreslås för delområde Resort norr om befintlig ekonomibyggnad och för delområde A respektive B söder om föreslagen bostadsbebyggelse. För pumpstationer bör det finnas ett skyddsavstånd på 50 meter till bostäder enligt Boverkets allmänna råd 1995:5. Pumpstationer ska utformas så att de beaktar översvämningsrisk vid skyfall.

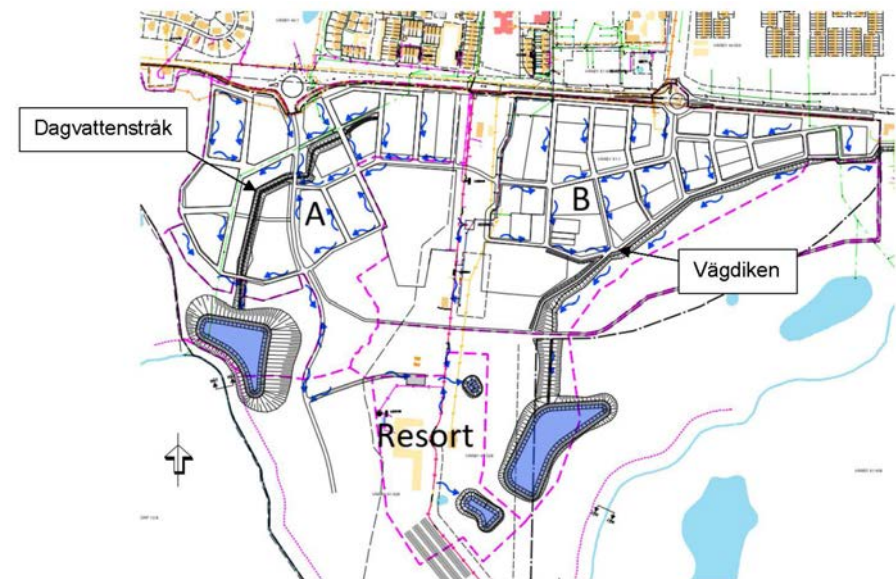
Dagvatten

Dagvatten och skyfallsutredning är framtagen av Tyréns 2024-12-17. För hantering av dagvatten och skyfall i planområdet föreslås en kombination av ledningssystem och yttlig avledning mot växtbäddar/biodiken, diken eller dagvattenstråk och dammar innan dagvattnet leds vidare till recipient Spångholmsbäcken som är ett biflöde till Sege å.

Dagvatten- och skyfallshantering är i stora drag samma. Vid ett skyfall (100-årsregn) förväntas majoriteten av flödena ske på markytan och inte i ledningssystem. Vid ett skyfall kommer vägar, biodiken och diken att användas som skyfallsleder. Översiktlig kontroll av teoretiskt vattendjup på vägarna har gjorts och dessa pekar på att vattendjupet på gatorna inte överstiger 20 cm. För kommande skeden rekommenderas att en skyfallsmo-dellering utförs för att både kontrollera detta och för att kunna optimera dimensioneringen av föreslagna åtgärder.

I området föreslås flera nya dammar som hanterar majoriteten av fördröjningsvolymerna. I det här skedet föreslås dessa utformas med permanent vattenspegel och ett permanent vattendjup om ca 1 meter. Dammarna ska ha flacka slänter med en lutning på högst 1:6.

Beräknade fördröjningsvolymerna är mycket stora och gäller för 20-årsregn respektive 100-årsregn. Detta innebär att dammarna och övriga anläggningar ofta kommer att vara torra eller delvis torra. Ytorna som ofta är torra bör lämpligen utformas som multifunktionella ytor för att kunna nyttjas för andra ändamål, exempelvis rekreation eller torg. Totalt föreslås ca 4,5 ha yta dammar, diken och växtbäddar. Det motsvarar 22% av den totala hårdgjorda ytan eller ca 9 % av den totala ytan.



Karta över föreslagen dagvatten- och skyfallshantering. Blå pilar visar avrinningsriktning och rosa streckade linjer visar delavrinningsområden, Tyréns.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Det finns även behov av att rena nuvarande dagvatten från befintliga Bara tätort som rinner ut i den västra 1000 mm-ledningen och går igenom delavrinningsområde A. Rening av dagvatten från västra delen av Bara tätort skulle innebära en förbättring gentemot dagens situation och är ett önskemål från kommunens sida. Majoriteten av föroreningar hamnar vanligtvis i en så kallad "first flush" vid regnhändelser. Då huvudtanken är att skapa rening för dagvatten från västra Bara och inte fördröja det volymmässigt, kan en volym motsvarande "first flush" ledas till dammen inom delavrinningsområde A. First flush representeras i dessa beräkningar av ett regn på 10 mm (motsvarande ett 2-års regn på 10 min) på de reducerade ytorna inom verksamhetsområdet för 1000 mm-ledningen. Detta verksamhetsområde omfattar ca 51 ha. Den reducerade arean har uppskattats till cirka 26 ha. Beräknad reningsvolym har beräknats till cirka 2600 m³.

Den befintliga ledningen som avleder dagvatten från Baras tätorts västra delar läggs även om för att leda vatten till föreslagen damm i delområde A, istället för att leda dagvatten direkt ut till recipienten. Befintlig dagvattenledning skulle eventuellt kunna plomberas i Biblioteksgatans förlängning och därifrån ledas söderut till den östra dammen i delavrinningsområde B. Detta har inte utretts men kan studeras vidare i syfte att minska den västra dammens utbredning. Befintlig ledning ligger djupt vid dammen i delavrinningsområde A vilket gör att dammen behöver sänkas för att få in ledningen i dammen. Det kommer att påverka slänternas utbredning

Delavrinningsområde A

Med biodiken, dagvattenstråk och ca 90% av dagvattendammens reglervolym kan fördröjningsbehovet för dagvatten (8093 m³) erhållas. Dagvattendammen kan även nyttjas för att hantera skyfallsvolymer 8380 m³ så att översvämningsriskerna nedströms inte ökar.

Tabell 7. Beskrivning av anläggningar i delavrinningsområde A.

Anläggning	Volym (m ³)	Kommentar/Antagande
Växtbäddar	220	Uppskattning. Ingen volym räknad under mark.
Dagvattenstråk	840	Bottenbredd 1 meter, slänt 1:3, längslutning 5 promille och trappning var 20:e meter.
Dagvattendamm	8060	1:6 slänt, area ca 0,7 hektar vid permanent yta. Permanentdjup 1 meter. Reglerdjup 1 meter.
Totalt	9120	Fördröjningsbehov dagvatten = 8093 m ³ . Fördröjningsbehov skyfall = 8380 m ³

Delavrinningsområde B

Med biodiken, dike och ca 65 % av dagvattendammens reglervolym kan fördröjningsbehovet för dagvatten (9102 m³) erhållas. Resten av dagvattendammen kan nyttjas för att hantera skyfallsvolymer (totalt 12 884 m³) så att översvämningsrisken nedströms inte ökar.

Tabell 8 Beskrivning av anläggningar i delavrinningsområde B.

Anläggning	Volym (m ³)	Kommentar/Antagande
Växtbäddar	320	Uppskattning. Ingen volym räknad under mark.
Dike	850	Uppskattning från markmodell
Dagvattendamm	12 200	1:6 slänt, area cirka 1,1 hektar vid permanentyta. Permanentdjup 1 meter. Reglerdjup 1 meter.
Totalt	13 170	Fördröjningsbehov dagvatten = 9102 m ³ Fördröjningsbehov skyfall = 12 884 m ³

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Resort

I delavrinningsområde för Resorten är fördröjningsbehovet för dagvatten 1940 m³. Inom Resorten föreslås två nya dammar som tillsammans har en fördröjningsvolym om 2500 m³, vilket täcker fördröjningsbehovet för både dagvatten 2041 m³ och skyfall 2046 m³. För att förbinda dammarna med varandra föreslås ett dike. Från dagvattendamm 2 anläggs ett utlopp till Spångholmsbäcken.

Dikningsföretag

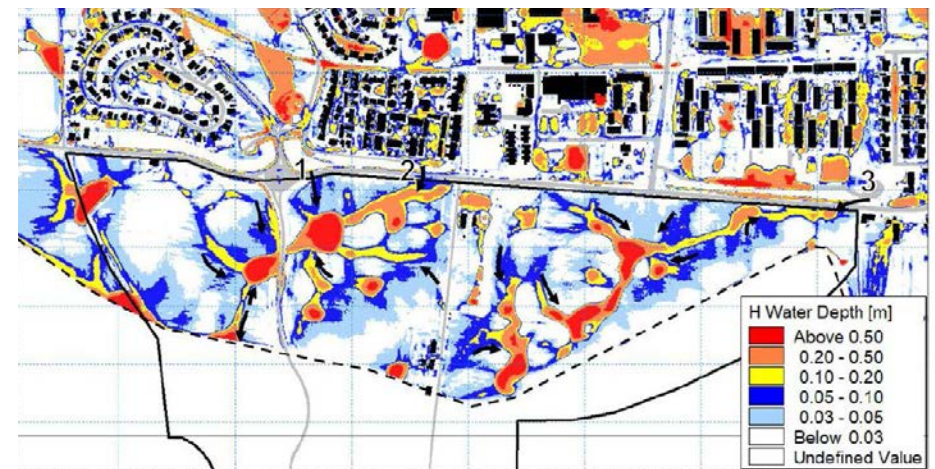
Spångholmsbäcken som går söder om planområdet ingår till stor del i dikningsföretaget Spångholmsbäckens dikningsföretag från 1959. För att ta hänsyn till dikningsföretaget har dimensionerande beräkningar i denna utredning utgått ifrån att flödet vid ett 20-årsregn ska strypas till 0,9 l/s och ha. För dikningsföretagets funktion kan det vara aktuellt att i stället använda gradvis strypning av flödet och fokusera på att fördröja till befintliga flöden. Detta diskuteras lämpligen med dikningsföretaget i det fortsatta arbetet.

Skyfall

Enligt skyfallsmodellen över Bara ansamlas vid ett klimatjusterat (1,25) 100-årsregn ca 5 500 m³ i lågpunkter som planeras förses med bebyggelse. Tre mindre avrinningsstråk rinner över Malmövägen, från befintlig tätort till det idag oexploaterade planområdet. Via dessa stråk avrinner i modell ca 10 m³ (1), 100 m³ (2) respektive 20 m³ (3) till planområdet. De stora mängder avrinning som ansamlas i planområdets lågpunkter genereras således huvudsakligen inom planområdet. Från planområdets lågpunkter sker ingen vidare avrinning till Spångholmsbäcken, vilket bedöms bero på att vattendjupet i lågpunkterna inte stiger till den nivå som krävs för att passera topografiska barriärer söderut. Se figur till höger för maximala översvämningar och flödesstråk vid klimatjusterat (1,25) 100-årsregn över Bara enligt skyfallsmodell som upprättades 2018.



Karta över maximala översvämningar och flödesstråk vid klimatjusterat 100-årsregn i Bara söder. Översvämningar som uppstår vid olika tillfällen i avrinningsförloppet illustreras i samma bild, Tyréns.



Karta över maximala översvämningar och flödesstråk vid klimatjusterat 400-årsregn i Bara söder. Översvämningar som uppstår vid olika tillfällen i avrinningsförloppet illustreras i samma bild, Tyréns.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Vid ett 400-årsregn ansamlas cirka 13 500 m³ i lågpunkter som planeras förses med bebyggelse. Översvämningsdjupet i lågpunkterna bedöms stiga till en nivå där ett fåtal av dessa möjligtvis hade kunnat brädda söderut till Spångholmsbäcken ifall denna inkluderats i modellens beräkningsområde. Se karta på sidan 42 för maximala översvämnningar och flödesstråk vid 400-årsregn över Bara enligt skyfallsmodell som upprättades 2018.

Utöver hårdgöringsgraden så kommer exploateringen även innebära att befintliga lågpunkter byggs bort. För att inte försämrade för områden nedströms krävs därför att motsvarande volymer fortfarande erhålls inom området. Enligt skyfallsmodellen över Bara ansamlas vid ett klimatjusterat 100-årsregn (klimatfaktor 1,25) ca 5 500 m³ i lågpunkter som planeras förses med bebyggelse. Fördelas denna volym jämt mellan delområde A och B fås slutligen de totala fördröjningsbehoven som visas i tabell nedan. För A och B tillkommer dessutom 110 m³ respektive 20 m³ som enligt skyfallsmodellen når området vid 100-årsregn från Bara.

Tabell 9. Totalt hanteringsbehov av skyfall per delområde.

Delavrinningsområde	Totalt hanteringsbehov skyfall (m ³)
A	8380
B	12 884
Resort	2046

Höjdsättning och masshantering

Översiktlig massbalans i området indikerar ett samlat massöverskott efter avbaning på 10 537 m³. Antagen matjordstjocklek på åkermark har antagits till 0,3 meter. I massbalansen ingår ingen hänsyn till ledningsgravar för dränering, VA eller övriga ledningsslag. Ej heller för trädgröpar och växtbäddar. Ej heller byggnader med källarplan eller andra underjordiska anläggningar. Massbalans för schaktning och fyllning har beräknats som

differensen mellan avbanad marknivå och sammanslagen terrassyta. Det kan antas att ca 30% av avbanade massor kan återföras inom strukturområdet till gröna ytor. Resterande är tillgängliga för markmodellering etc.

Räknat rakt av finns ett massunderskott för den östra delen med dagvattendamm inräknad på 7875 m³. Räknat rakt av finns ett massöverskott för västra delen med dagvattendamm inräknad på 14 700 m³. Detta givet att alla schaktmassor under avbanad mark kan användas till fyllning. Urgrävning av torv/liknande minskar massöverskottet motsvarande antal kubik som utskiftas.

Teknisk försörjning

Kommunen förordar att området bör uppvärmas med förnyelsebar energi-produktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Elnät behöver anläggas för områdets försörjning och utbyggnad ske i samråd med exploitören.

Planområdet föreslås bli anslutet till befintliga ledningar för el och tele/fiber som finns inom planområdet. Planområdet kan även anslutas till energigas eller fjärrvärme som finns vid Malmövägen.

Inom planområdet finns befintliga allmänna ledningar. Vid ledningar får det inte förekomma plantering av träd, men mindre buskar accepteras. Plantering av träd bör ej ske närmare ledningar än 2,5 meter. För träd i närheten av ledningar rekommenderas rotskydd för att minska risken för skador i samband med eventuella arbeten med ledning. För befintlig gasledning söder om Malmövägen finns en upprättad ledningsrätt med ett skyddsområde på 5 meter på ömse sida av ledningen till träd, byggnader, anläggningar samt schaktning. Marken får inte heller bearbetas djupare än 0,6 meter. Vid planerad gång- och cykeltunnel under Malmövägen behöver befintlig gasledning flyttas.

3 BESKRIVNING AV PLANPROGRAMMET

Avfallshantering

Källsortering av avfall ska kunna tillämpas för föreslagna flerbostadshus och grupphus i miljöhus som placeras i anslutning till kvarterets angöring och parkering. Miljöhusen bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer. I miljöhus sorteras hushållsavfall med skilda fraktioner enligt kommunens riktlinjer.

Allt hushållsavfall och trädgårdsavfall ska sorteras inom respektive fastighet/tomt för småhus, där tömning av avfall sker genom hämtning av avfallskärl. Avfallskärl för småhus ska placeras på kvartersmark i fastighetsgräns mot gatan.

4.1 FORTSATT ARBETE

Detaljplan

I den fortsatta planprocessen med Bara Söder kommer planområdet delas upp i flera detaljplaner. Antal detaljplaner och deras avgränsning kan komma att förändras efter hand. I planprogrammet görs bedömningen att området med fördel delas upp i minst tre detaljplaner. En detaljplan för resorten, en för den östra bostadsbebyggelsen samt förskola, skola, och idrott och en för den övriga västra bostadsbebyggelsen.

För att planprogrammets intentioner inte ska riskeras att tappas bort i samband med etappvis utbyggnad, är det viktigt att varje exploatering bidrar till genomförandet av planprogrammet i sin helhet samt att kvalitetsprogrammets intentioner uppfylls.

Utredningar

Inför fortsatt detaljplanering, projektering och utbyggnad av området behöver flera fördjupade utredningar göras, däribland.

- Arkeologisk undersökning av fornlämningar som berörs.
- Vidare geoteknisk utredning med föroreningsprovtagning.
- Mätning av grundvattennivåer (under vinterhalvåret) för att utgöra underlag för vidare utformning av dagvattenanläggningar.
- Omprövning av dikningsföretag, avtal kan behöva träffas för att släppa ut dagvatten till dikningsföretaget.
- Skyfallsmodellering behöver utföras för att kunna optimera dimensioneringen av föreslagna åtgärder såsom exempelvis dammar och utlopp.
- Skyfallsmodelleringen för 400-årsregn för samhällsviktiga funktioner.
- Skyfallsmodellering för 100-årsregn för föreslagen resort.
- Dagvattenstråkets utformning i delområdet A.
- För avvattning av skolan kommer djupa schakter krävas för både spill- och dagvattenledningar.
- Vidare utredning av masshantering.

- En mer detaljerad förprojektering av dagvattenhantering, spillvattenhantering samt dricksvattenförsörjning.
- Placering av nya transformatorstationer.
- Uppsägning av servitut för befintlig stolptransformatorstation.
- Elkapacitet.

Tidplan

I den första utbyggnadsetappen planeras resorten byggas ut. Den andra etappen föreslås innehålla ca 500 bostäder med samhällsservice samt park och naturmark med en utbyggnadstakt av ca 50 bostäder/år. Konjunkturläget kommer troligtvis att variera under tidsperioden, vilket kan förlänga utbyggnadstakten. Planprogrammet innehåller ytterligare ca 400 bostäder vars utbyggnadstakt får studeras och utvecklas i senare skede.

4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kommer att ske i enlighet med de detaljplaner som tas fram. Berörda fastigheter är privatägda och mark som ska utgöras av allmän platsmark i form av gata, gång- och cykelväg, ridstig, naturmark och parkmark kommer att överlåtas till Svedala kommun.

Bildandet av nya fastigheter, servitut och gemensamhetsanläggningar prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Befintliga och nya ledningar inom kvartersmark kan tryggas genom att servitut eller ledningsrätt bildas. Nödvändiga lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

Innan ny bebyggelse kan uppföras behöver ny infrastruktur i form av gator, ledningar, fördröjningsytor för dagvatten och skyfall och grönytor anläggas. Föreslagen bebyggelse kommer att ingå i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Resorten avses dock att bli avtalskund till VA-huvudman för vatten, spillvatten och dagvatten.

4 GENOMFÖRANDE

Behovet av ny förskola, skola och idrott i Bara kommer troligtvis uppkomma först efterhand som utbyggnaden fortskrider. Detta innebär att det är först när kommunen ser att det finns behov, som förskolan och skolan kommer uppföras. Behov av förskola bedöms komma först.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar kommer att nyanläggas/byggs om inom planområdet:

- Ny cirkulationsplats vid Malmövägen/Värbyvägen
- Gator med trädplantering
- Gång- och cykelvägar, gångstigar samt ridstigar
- Torgytor
- Belysning
- Brandposter
- Naturområden och parkmark med plantering och lekplats
- Svackdiken och dagvattenstråk
- Fördröjningsdammar
- VA- och dagvattenledningar
- Pumpstationer
- Dricksvattenreservoar
- Specifik konstnärlig utsmyckning

4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av Bara Söder medför investerings, anläggnings- och driftkostnader kopplade till utbyggnaden av infrastrukturen och den allmänna platsmarken.

Samverkansavtal för Bara Söder har träffats mellan berörda parter, Svedala kommun, Värby Fastighets AB, The National Golf & Resort AB och Fastighets AB Bara Hippodrom AB (Galoppanläggning). Samverkansavtalet innehåller allmänna förutsättningar för exploateringen, infrastruktur och allmän plats.

Exploatören bekostar utbyggnad och ombyggnad av allmän plats, inklusive ersättning för markåtkomst, som regleras i exploateringsavtal. Exploateringsavtalet omfattar även eventuella åtgärder som är direkt föranledda av detaljplanen och som behöver vidtas utanför det område som kommande aktuell detaljplan/detaljplaner avser.

Kommunen bekostar kommande drift och underhåll av allmän platsmark. VA-huvudmannen ansvarar för allmänna vatten och spillvattenledningar.

Kostnad för framtagande av planprogram och detaljplan

Planprogram och kommande detaljplaner inklusive nödvändiga undersökningar och utredningar, bekostas av exploatör i enlighet med tecknade planavtal. Vid framtagande av detaljplan ska exploateringsavtal upprättas i enlighet med 6 kap 40 § PBL och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antages. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark samt vatten- och spillvatten, fortsatta undersökningar, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera.

Allmänna ledningar och rättigheter

Ledningar i mark som eventuellt behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören. Inom planområdet finns upprättade ledningsrätter och servitut.

Rivningsförbud och bevarandekrav

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av befintliga byggnader på fastigheter Värby 61:528, 61:449 och 61:452 kommer detaljplaner i det fortsatta arbetet att reglera skyddsbestämmelser för Spångholmsgårdens ekonomibyggnad samt skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud för befintliga arbetarbostäder.

5.1 KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Konsekvenser för fastigheter Värby 61:406, 61:528, 61:450, 61:451, 61:452

Fastigheterna är privatägda och berörd mark som i detaljplan ska utgöras av allmän platsmark överläts till kommunen. Fastigheterna i övrigt utgörs av kvartersmark. Fastighetsreglering bör i kommande planprocess ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken.

Konsekvenser för fastighet Värby 44:1

Fastigheten ägs av Svedala kommun och utgörs av allmän platsmark och kommer fortsatt vara allmän platsmark.

Konsekvenser för rättigheter

Rättigheter som kommer att ligga inom allmän platsmark kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering. Rättigheter inom kvartersmark säkras i kommande detaljplan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Om ledningar behöver flyttas ska ledningsrätter omprövas. Exploatören initierar och bekostar eventuella lantmäteriförrättningar för flytt av ledningar i kommande planprocess.

Område planlagt för transformatorstationer kan avstyckas eller tryggas med avtalsservitut mellan parterna om de är överens i kommande planprocess.

5.2 KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Miljöbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas.

Svedala kommun bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan för kultur- och naturmiljön i den mening som avses i 6 kap

3§ miljöbalken. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och rörligt friluftsliv samt hänsynskrävande och rödlistade arter. Planprogrammet innehåller även verksamhet (resort) som i kommande detaljplan omfattas av Miljöbedömningsförordningens bilaga och PBL 4 kapitel 34 §.

Kommunen har haft avgränsningssamråd med länsstyrelsen den 2024-05-16 som delar kommunens bedömning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovet av miljöhänsyn vid belyses i en miljöbedömning enligt 6 kap 11–12 §§ miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som är upprättad av Projektbyggaren, bifogas planprogrammet som en separat handling.

Sakmässig avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsades vid avgränsningssamrådet till följande miljöaspekter:

- Naturmiljö
- Rekreation och friluftsliv
- Hushållning med naturresurser - jordbruksmark
- Kulturmiljö
- Vatten och vattenkvalité

Effekter och konsekvenser

Den samlade bedömningen av planprogrammets konsekvenser är att planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Överlag bedöms planprogrammet medföra en högre grad av positiva konsekvenser jämfört med nollalternativet. För aspekterna Hushållning med naturresurser samt Kulturmiljö, bedöms båda alternativen medföra negativa konsekvenser, där nollalternativet bidrar till en något högre grad av negativa konsekvenser.

5 KONSEKVENSER

Nedanstående tabell visar att konsekvenserna mellan planprogrammet och nollalternativet är relativt alternativskiljande. För endast två aspekter, Rekreation och friluftsliv samt Klimatanpassning är konsekvenserna likvärdiga.

Tabell 10. Sammanfattning av bedömda konsekvenser för planprogrammet och nollalternativet

Aspekt	Planprogrammet	Nollalternativet
Naturmiljö	Inga negativa konsekvenser	Måttliga negativa konsekvenser
Rekreation och friluftsliv	Små till måttliga positiva konsekvenser	Små till måttliga positiva konsekvenser
Hushållning med naturresurser - jordbruksmark	Små negativa konsekvenser	Stora negativa konsekvenser
Kulturmiljö	Små till måttliga negativa konsekvenser	Måttliga till stora negativa konsekvenser
Vatten och vattenkvalité	Små till måttliga positiva konsekvenser	Måttliga negativa konsekvenser
Klimatanpassning	Inga negativa konsekvenser	Inga negativa konsekvenser

Vad gäller planprogrammet påverkan på aspekten Kulturmiljö, behöver den ses i ett vidare perspektiv. Enligt Riksantikvarieämbetets rapport Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Riksantikvarieämbetet 2014), ska kulturmiljöfrågan integreras i den fysiska planeringen om kulturmiljövärden berörs. Det är då viktigt att diskussionerna inte handlar om att undvika intrång och skydda området från förändring, då anses inte kulturmiljön vara integrerad i projektet. Att integrera kulturhistoriska värden i ett projekt handlar om att lyfta fram kulturmiljöns behov och potential i relationen mellan den specifika platsen och det aktuella projektet. Diskussionen kring kulturmiljön ska då inte begränsas till att dokumentation eller beskrivning av platsens förflutna utan ska handla om vilken roll platsens kulturhis-

toriska innehåll kan spela nu och i framtiden. Enligt rapporten Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Riksantikvarieämbetet 2014) kan ett projekt stärka och berika kulturmiljön om:

- Projektet medverkar till att läsbarheten av det kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet stärks.

Inom programområdet ligger Spångsholmsgården och Spångholmsallén. Dessa objekt utgör värdebärande uttryck i riksintresseområdet för kulturmiljö. Idag används inte Spångholmsgården, och byggnaden förfaller och området växer igen. Om cirka 20 år, bedöms gården ha förfallit ytterligare, och Spångholmsallén vara helt igenväxt, vilket innebär att plattgårdens kulturhistoriska värden har minskat väsentligt. Risk finns att gården är i så pass dåligt skick att den inte längre går att restaurera, utan måste rivas. Då gården med omnejd är kraftigt eftersatt krävs det stora investeringskostnader för att kunna restaurera och bevara denna. Detta är något som planprogrammet möjliggör genom att annan större exploatering föreslås som kan bära kostnaderna. Upprustningen är positiv för riksintresseområdet, och bedöms medföra att läsbarheten av det kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet stärks. I planprogrammet föreslås att markanvändningen för golfbana i gällande plan upphävs/ändras till odling så Spångholmsgården fortsatt omges av ett öppet odlingslandskap. Ytan för den mark som föreslås ändras/upphävas i gällande plan, motsvarar den yta som i planprogrammet föreslås för bebyggelse på jordbruksmark söder om Malmövågen.

- Projektet medför att tillgängligheten eller möjligheten att använda, bruka, förvalta och röra sig inom miljön förbättras.

Föreliggande planprogram medför att tillgängligheten till riksintresse för kulturmiljö förbättras, och förstärker möjligheterna till rekreation i tätorten,

både för boende och besökare. Vidare har Spångholmsgården blivit ett område för kriminell verksamhet, och allmänheten känner sig otrygg i området. En restaurering av gården i enlighet med planprogrammets vision skulle innebära en ökad trygghet i området och att mervärden tillskapas. Planprogrammet medför att tillgängligheten eller möjligheten att använda, bruka, förvalta och röra sig inom miljön förbättras.

Sammantaget visar ovanstående analys hur kulturmiljöfrågan har integrerats i projektet. Vissa delar i planprogrammet riskerar att negativa effekter uppstår på delar av de värdebärande uttrycken i riksintresseområdet, men det finns också delar i planprogrammet som stärker och berikar kulturmiljön och som ger positiva effekter på riksintresseområdet.

Ur ett socialt och ekonomiskt perspektiv, bidrar planprogrammet till att möjliggöra kommunens vision om att Bara ska växa söderut, då ett samhälle eftersträvas som är uppbyggt kring centrum, där det redan finns starka kollektivstråk och befintlig service som kan nyttjas samt förstärkas med kompletterande centrumfunktioner. Flyttkedjor och arbetstillfällen skapas, och människor kan både bo kvar och flytta till Bara, vilket bidrar till positiva ekonomiska och sociala konsekvenser.

5.3 KUMULATIVA EFFEKTER

Då kommunen planerar flera projekt inom riksintresse för kulturmiljövård MK: 116, Görslöv-Bara-Torup-Hyby enligt 3 kap 6 § har de kumulativa effekter för riksintresse kulturmiljö samt för jordbruksmark, rekreation och friluftsliv bedömts. Tabellen 11 redovisar sammanfattande kumulativa effekter.

Tabell 11. Sammanfattande kumulativa effekter

Kulturmiljö	Ingen kumulativ effekt
Hushållning med naturresurser	Ingen kumulativ effekt
Rekreation och friluftsliv	Positiv kumulativ effekt

Sammantaget bedöms förändringen i Bara kunna medföra både en negativ kumulativ effekt, men samtidigt förstärka och berika kulturmiljövärdena inom andra delar, varför ingen negativ kumulativ effekt bedöms uppstå totalt sett.

- Projektet medverkar till att läsbarheten av det kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet stärks. Ett omhändertagande av byggnaderna och varsam komplettering med ny bebyggelse i enlighet med föreliggande planprogram bedöms kunna berika och stärka de kulturhistoriska värdena jämfört med idag, samt även i förhållande till nollalternativet, vilket är positivt för riksintresseområdet då Spångholmsgården och Spångholmsallén är utpekade i motiveringen till riksintresset.
- Projektet medför även att tillgängligheten eller möjligheten att använda, bruka, förvalta och röra sig inom miljön förbättras. Effekterna bedöms som positiva då samtliga projekt bidrar till att förstärka möjligheterna till rekreation i tätorten, både för boende och besökare. Planprogrammet medför också att tillgängligheten till målpunkter både inom tätorten och ut till Torup ökar.

Då den ianspråktaga andelen som tas i anspråk är liten, bedöms inga negativa kumulativa effekter uppstå på hushållning med naturresurser (jordbruksmark) ur ett lokalt perspektiv.

Kumulativa effekter för rekreation och friluftsliv bedöms som positiva då samtliga projekt bidrar till att förstärka möjligheterna till rekreation i tätorten, både för boende och besökare.

5 KONSEKVENSER

5.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Planprogrammet bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer negativt.

5.5 UPPFÖLJNING

För det nu aktuella planprogrammet bedöms frågor avseende naturmiljö, kulturmiljö och gestaltning samt dagvattenhantering vara väsentliga att följa upp inom ramen för kommunens kommande detaljplaneläggning av området.

För närvarande har inga behov av tillstånd eller dispenser identifierats.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planeringsförutsättningar såsom kommunövergripande styrdokument samt utredda förutsättningar redovisas i separat bilaga, "Planeringsförutsättningar för planprogram Bara Söder". I planprogrammet redovisas framtagna landskaps- och kulturmiljöanalys som har legat som grund för framtagande av strukturplanen samt mellankommunala intressen.

6.1 LANDSKAPSANALYS

Landskapet präglas av storgodsjordbruket och består idag av jordbruksmark med Spångholmens gård beläget i dess södra del. Det är ett öppet mjukt böljande landskap med markerande kullar i nord samt småvatten. Marknivån i området varierar mellan +19 meter till +29 meter (RH2000). De höga moränkullarna bildar utsiktsplatser. Mellan det böljande backlandskapet ligger ett band av ett låglänt landskap med Spångholmsbäcken och dammar.

Mot det böljande mjuka landskapet står två tydliga linjära element, allén utmed Spångholmsvägen samt Spångholmsbäcken. Spångholmsvägen fortsätter norr om Malmövägen i riktning mot Skammarpgården som ligger norr om Bara. Spångholmsgården har ett kulturhistoriskt värde och är ett landmärke med sin resliga ekonomibyggnad i sten. Ett annat landmärke i området är golfbanans klubbhus som också är en knutpunkt. En betydande knutpunkt i området är den nod där Virängsvägen, Spångholmsallén och Spångholmsbäcken möts.

Orten Bara, som byggdes ut under sent 1960-tal, bildar en tydlig gräns mot det öppna landskapet, där Malmövägen också är en barriär mellan Bara och Värby. I öster ligger Värby by som är en småskalig och sammanhållen huvudsakligen äldre bebyggelse. Mot Tjustorpsvägen i väster finns några enstaka gårdar i odlingslandskapet och Tjustorps industriområde. Planområdet gränsar till golfanläggningen The National golfbana som utgör ett vidsträckt landskapselement med böljande gräsmattor. Söderut tar Bokskogen vid med Torups slott.

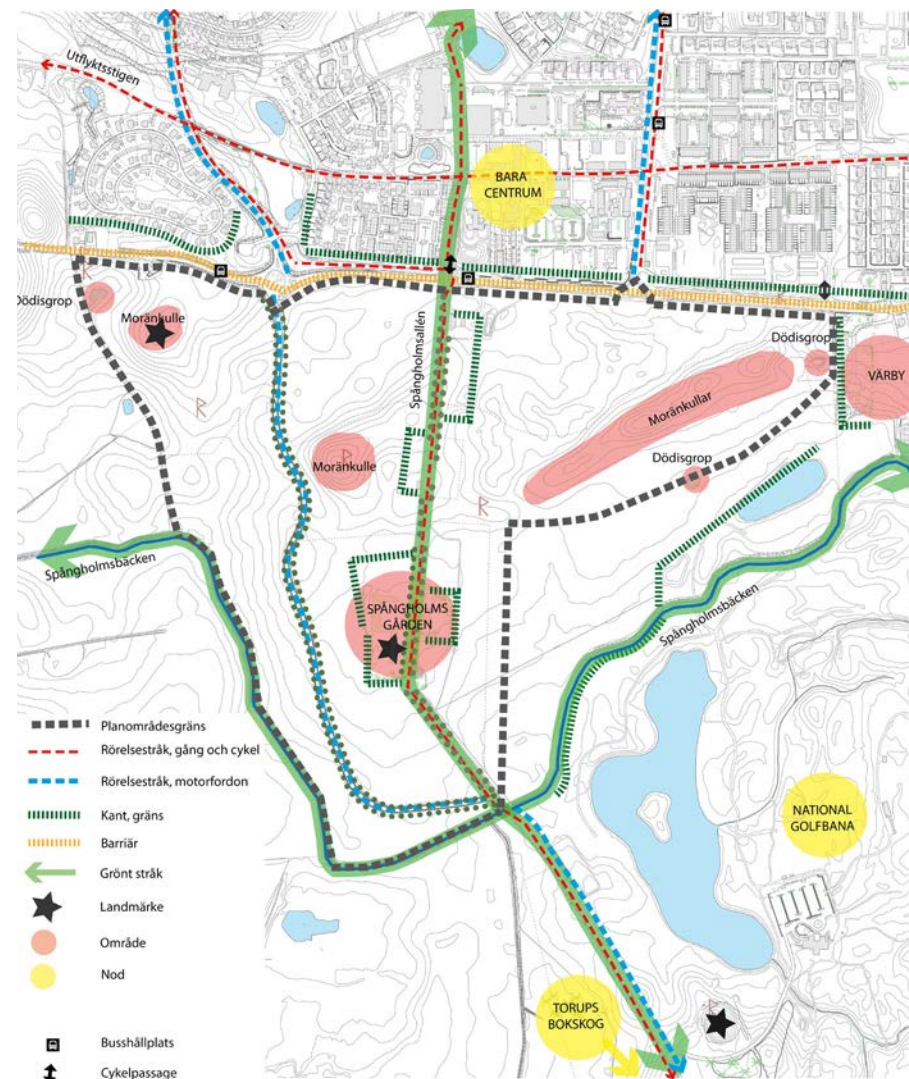


Bild över platsanalys för Bara Söder.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Viktiga målpunkter är Bokskogen med Torups slott som är ett välbesökt rekreatiomsområde med 400 000 – 500 000 besökare per år, The National golfbana som är en välbesökt golfanläggning med nationella tävlingar samt Bara centrum där det finns offentlig och kommersiell service.

6.2 KULTURMILJÖANALYS

Restaurera har tagit fram en kulturmiljöutredning för Bara Söder 2024-01-29. Kulturmiljön runt Spångholmsgården är en del av det storskaliga landskapet som danats under flera århundraden genom skiften och godsens arbete med rationalisering av jordbruket. Effekten på landskapet är att jordbruksmarken slagits ihop till stora sammanhängande åkrar. På jordbruksmarken har det även genomförts ett flertal större dikningsföretag som givit stora täckdikade arealer och uträttade vattendrag.

Området är en del av Torups tidigare arealer och är kopplat dit både historiskt och genom kvarvarande strukturer såsom bebyggelse och allékantade vägar. Strukturen med godset och byarna som låg samlade inom bytomten med ägorna i blandning bröts upp under 1800-talets skiften och jordbruksreformer. Gårdarna och jordbruksmarken som tidigare låg under Värby by lades under Spångholmen och Värbys invånare kom att bli statare under godset eller fick flytta. Den visuella kopplingen är fortfarande tydlig mellan Värby och Spångholmen genom det öppna landskapet.

Spångholmsallén som anlades i mitten av 1800-talet har en tydlig rätvinklig form, placering och delar gårdens arealer. Alléerna runt Torup har gamla anor och visar tydligt på godsets ägande och vägens dignitet.

Värdebärande delar och karaktärsdrag att tillvarata är:

- Storskaligt gods- och skifteslandskap med stora öppna odlingsarealer och vyer, som vittnar om 1800-talets rationaliseringar och stordrift inom jordbruket.

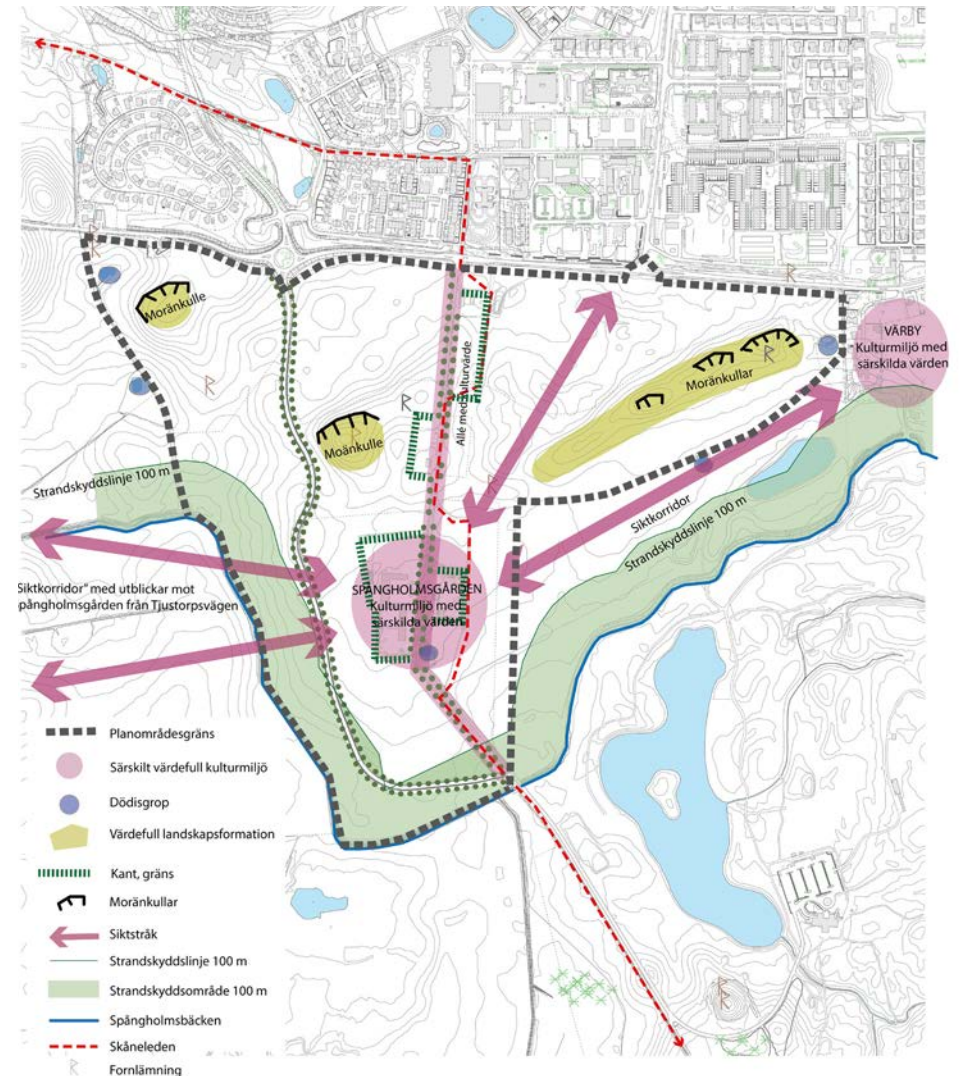


Bild över kulturmiljöanalys för Bara Söder.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Plattgården Spångholmens ekonomibyggnad och arbetarbostäder och dess tydlig avläsbara funktioner och hierarkier, som avspeglar de sociala förhållandena inom plattgården.
- Vägsystemet präglat av jordbrukets skiftesreformer med raka, rätlinjiga vägsträckningar kantat av alléer.
- Tydliga vegetationsridåer kring bebyggelsen (bostäder) och det öppna landskapet som skydd för väder och vind.
- Dikesföretag och förändring av bäckar och tillopp. Raka bäckar och diken i anslutning till odlingsmark.
- Värbys bykaraktär.
- Det öppna landskapet med siktlinjer.
- Fornlämningsmiljön i området bidrar till helhetsbilden av riksintresset.
- Odlingslandskapets skarpa avgränsning mot norr.

Spångholmsgårdens läsbarhet och förståelse som arrendegård till Torups slott är viktig att värna. Spångholmsgården är en karaktärsfull större arrendegård tillhörande Torups slott. Spångholmen har haft en stark förbindelse med byn Värby. Strukturella landskapselement är Spångholmsgården, Spångholmsalléns raka vägsystem och trädridåer runt befintlig bebyggelse. Spångholmsalléns och det raka vägnätet ska utgöra stommen i utbyggnaden av Bara Söder.

Råd och riktlinjer för utveckling av Bara Söder är (Restaurera):

- Omvandling av den storskaliga jordbruksmarken som historiskt har tillhört Spångholmen bör i möjligaste mån undvikas.
- De äldre alléerna värnas, underhålls och föryngras.
- Omge ny bebyggelse med trädridåer och planteringar för skydda mot väder, vind och insyn på samma sätt som det har gjorts historiskt för den äldre bebyggelsen.
- Viktigt att kopplingen mellan Värby och Spångholmsgården bevaras.
- Ny bebyggelse bör förläggas så nära Bara tätort som möjligt, strax söder om Malmövägen, och norr om den naturliga höjdrygg som löper mellan Värby och Spångholmen. Ny bebyggelse i planområdets norra del ska göras tät där ianspråktagande av jordbruksmark minimeras.

- Ny bebyggelse ska anpassa sig till de lokala förutsättningarna vad gäller topografi, skala och lokal byggnadstradition.
- Det är viktigt att det bevaras ett respektavstånd mellan Bara och Spångholmsgården, så att platsens historia fortfarande är avläsbar. Detta gäller även mot Spångholmsallén.
- Vid utveckling av Spångholmsgården gårdsplats bör den historiska placeringen och uppdelningen av ekonomibyggnader och bostäder bevaras. Bostäder placerades på den östra sidan av Spångholmsallén och "ekonomibyggnader" på den västra sidan.
- Volymen av den norra rivna längan kan med fördel återuppföras. Ett sammanbindande material med övriga ekonomibyggnader kan exempelvis vara ett sammanhängande takmaterial. Takmaterial som kan vara aktuella och som har funnits på platsen är spån, papp, fiberce-ment (i utförande lika eternit).

6.3 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

De viktigaste mellankommunala frågorna berör infrastruktur, kollektivtrafik, natur, grönsstruktur och vattenfrågor. Även bostadsmarknaden och externhandel kan ses som mellankommunala frågor. Utveckling av rekreation, turism, gång- och cykelvägen samt ridvägar underlättas också av ett mellankommuntalt samarbete.

De viktigaste mellankommunala frågorna som berör grannkommunerna Malmö, Lund, Skurup, Staffanstorp, Trelleborg och Ystad är i detta planprogram föreslagen resortanläggning. Malmö berörs även av föreslagna utbyggnadsområden, ridstigar mot Torup, omhändertagande av spillvatten och väg 841.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Utredningar och underlag som har legat till grund för planprogrammet är tillgängliga på Strategisk planeringsenhet, Svedala kommun.

Trafikutredning (Tyréns 2024-12-13)

Vägrafikbuller (Tyréns 2024-12-12)

Riskanalys avseende olyckor (Brand och riskteknik 2023-06-30)

VA-utredning (Tyréns 2024-12-17)

Miljöteknisk rapport Bara Söder, Peab 2024-07-05

Projekteringsunderlag PM Geo Spahotell Bara Söder (Tyréns 2024-09-10)

Markteknisk undersökning/geoteknik Strukturplan Bara Söder (Tyréns 2024-09-10)

Markteknisk undersökning/geoteknik Skola Bara Söder (Tyréns 2024-09-10)

Markteknisk undersökning/geoteknik Spahotell Bara Söder (Tyréns 2024-09-10)

Naturvärdesinventering (Ekoll september 2023)

Boplatsinventering av fladdermöss (Calluna 2024-09-30)

Övervintringsinventering av fladdermöss i Spångholmsgården (Ecofauna AB 2025-03-03)

Statusinventering av Spångholmsgården (Restaurera 2023-10-31)

Kulturmiljöutredning (Restaurera 2024-01-29)

Utredning av kumulativa effekter för riksintresse kulturmiljövård M:K116 Bara Söder (Restaurera 2025-03-07, reviderad 2025-04-29)

Kompensationsåtgärder inför planprogram för Bara Söder (Svedala kommun 2024-06-18, reviderad 2025-05-12)

Barnkonsekvensanalys (Svedala kommun 2024-07-11, reviderad 2025-05-12)

7.2 KOMMUNÖVERGRIPANDE DOKUMENT

Översiktsplan Svedala 2018

Bostadsförsörjningsstrategi 2023

Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018

Grönplan 2022

Grönstrategi 2022

2.0 Handbok för kompensationsåtgärder 2019

Naturvårdsplan 2008

Kulturmiljöprogram 2017 för Bara (ej antaget)

Hållbarhetsstrategi 2021



SVEDALA KOMMUN