



Svedala kommun  
strategiskplanering@svedala.se

## Planeringsbesked för del av Värby 61:406, Bara, Svedala kommun

Kommunens ärendenummer: KS 2023-000251

### Beslut

Länsstyrelsen lämnar ett positivt planeringsbesked med följande villkor:

1. Att byggnaders omfattning och utformning regleras i kommande detaljplan med utgångspunkt i de bestämmelser som framgår av avsnitt 1.3 *Reglering i detaljplan* i kommunens *Komplettering av begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun (2025-04-11)*.

Motivering: Det är av stor vikt att en bebyggelse i detta läge regleras, inte minst för att minska den visuella påverkan. Länsstyrelsen bedömer att den exploateringsgrad, placering m.m. som föreslagna planbestämmelser innebär är godtagbar utifrån påverkan på berörda riksintressen.

2. Att även redovisade intentioner att husens gestaltning ska anpassas för att smälta in i landskapet (s. 3 i kommunens *Komplettering av begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun – 2025-04-11*) regleras genom planbestämmelser i kommande detaljplan.

Motivering: Kommunens underlag lyfter tydligt fram att husens gestaltning ska vara anpassad för att smälta in i landskapet. Länsstyrelsen menar att detta är en viktig aspekt för att minska påverkan på riksintressena, och förutsätter att kommunen följer upp och säkerställer detta genom lämpliga planbestämmelser.

3. Att detaljplanen inte medför något ytterligare intrång i de två angränsande moränkullarna än vad redovisad

2025-05-26

planområdesgräns (s. 3 i kommunens *Komplettering av begäran om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun – 2025-04-11*) skulle innebära.

Motivering: Moränkullarna är ur flera aspekter viktiga värdebärande element i förhållande till berörda riksintressen. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen planområdesgräns tar tillräcklig hänsyn till moränkullarna, men att ytterligare intrång i dessa kan innebära betydande negativ påverkan.

4. Att kommunen i en kommande detaljplan kan visa, och vid behov säkerställa, att detaljplanen inte påverkar områdets befintliga topografi i någon betydande omfattning.

Motivering: En utgångspunkt för Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen bebyggelse och vägdragning anpassas till områdets befintliga topografi. Länsstyrelsen menar att en exploatering som skulle innebära betydande förändringar i områdets topografi (genom exempelvis schaktning, utfyllnad m.m.), kan riskera att medföra betydande negativa konsekvenser i förhållande till berörda riksintressen. Aktuellt underlag redovisar inga planbestämmelser som exempelvis reglerar markklovpikt och/eller markens höjdläge. Länsstyrelsen menar att frågan behöver följas upp och hanteras i en kommande detaljplan.

## Beskrivning av ärendet

Svedala kommun kom den 29 maj 2024 in med en begäran om planeringsbesked till Länsstyrelsen gällande detaljplanering av bostäder inom del av fastigheten Värby 61:406, söder om Bara i Svedala kommun.

Den 4 juli 2024 skickade Länsstyrelsen en begäran om komplettering till kommunen avseende det aktuella ärendet. Med den komplettering som kommunen inkom med den 15 april 2025, menar Länsstyrelsen att det finns ett tillräckligt underlag för att kunna ta beslut i ärendet.

Av kommunens underlag framgår att planförslaget möjliggör en utveckling av golfbanan med golfnära boende genom tio friliggande bostäder. Bostäderna angörs från en ny kvartersgata, som ansluter till befintlig angöringsväg till golfklubbens klubbhus. Trafiken till och från bostäderna använder sedan golfbanans angöringsväg till cirkulationsplatsen på Malmövägen.

2025-05-26

Tomtstorlekarna föreslås bli 1 100–1 300 kvadratmeter med en byggnadsarea om cirka 250 kvadratmeter. Husen föreslås vara en respektive två våningar inom de lägre partierna inom planområdet.

Husens gestaltning ska vara anpassad för att smälta in i landskapet, med ett horisontellt intryck och materialval som domineras av naturmaterial som trä, tegel och sten. Husen är orienterade längs tillfartsvägen vilket ska ge ett samlat intryck från landskapet.

Kommun har begärt planeringsbesked avseende om den exploatering kommunen föreslår innebär att riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen miljöbalken (MB) inte tillgodoses. Det aktuella området ligger inom följande riksintressen:

- riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB [M:K 116 Görslöv-Bara-Torup-Hyby]
- riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB [N 87 Backlandskapet söder om Romeleåsen]
- riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 1-2 §§ MB [Sjö- och åslandskapet vid Romeleåsen].

Strax söder om aktuellt område finns också ett riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB [FM 15 Torup].

Kommunen har i enlighet med 5 kap. 10 b § Plan- och bygglagen (PBL) genomfört samråd inför begäran om planeringsbesked. En redogörelse av synpunkterna enligt 5 kap. 10 d § PBL har bifogats handlingarna.

## Motivering till beslutet

Utifrån aktuellt underlag och de villkor som Länsstyrelsen anger i detta beslut bedömer Länsstyrelsen att föreslagna golfvillor kan uppföras utan att berörda riksintressen påtagligt skadas.

Länsstyrelsen vill dock göra följande medskick, framför allt kopplat till berört riksintresse för kulturmiljövården:

Länsstyrelsen instämmer inte i bedömningen att ”detaljplanen bedöms inte utgöra en risk för att negativa kumulativa effekter uppstår, oavsett om övriga projekt uppförs eller ej” (PM *Bedömning av konsekvenser för riksintresseområden samt kumulativa effekter*, 2025-04-10). Länsstyrelsen konstaterar att golfbanan har påverkat det tidigare storskaliga odlingslandskapet negativt men har

2025-05-26

samtidigt bidragit till att hålla landskapet öppet och fritt från större exploateringar. De föreslagna villorna kommer att bidra till en ändrad bebyggelsestruktur inom riksintresset. Länsstyren bedömer att detta är acceptabelt inom denna del av anspråket då platsen topografiskt ligger undanskynd och i viss mån är påverkad av golfbanan. Samtidigt innebär exploateringen att det kommer att bli än viktigare att bibehålla värdena i de mer orörda delar av anspråket.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att de samlade konsekvenserna av flera olika typer av åtgärder, d.v.s. av utvecklingen i stort inom ett riksintresseanspråk, kan innebära kumulativa effekter som sammantaget kan utgöra grund för att hävda risk för skada på riksintresset. Länsstyrelsen ser också en risk att den samlade utbygganden som kommunen föreslår på längre sikt kan innebära ett sammanhållet stråk av bebyggelse från Bara ner mot bokskogen, vilket skulle innebära stora negativa konsekvenser på det öppna landskapet.

## Bestämmelser som beslutet grundas på

Enligt 5 kap. 10 f § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska länsstyrelsen, om kommunen begär det, ge ett planeringsbesked. I beskedet ska länsstyrelsen, i den utsträckning kommunen begär det, bedöma om en åtgärd som kommunen avser att planera för i en detaljplan har en sådan innebörd som anges i 11 kap. 10 § andra stycket.

Enligt 5 kap. 10 b § PBL ska en kommun, som avser att begära ett planeringsbesked innan samråd enligt 11–17 §§ är klart, ge lantmäterimyndigheten, de kommuner som berörs och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse i de frågor som begäran avser tillfälle att komma in med synpunkter.

Av 5 kap. 10 c § första stycket PBL följer att en kommun som, innan samråd enligt 11–17 §§ är klart, avser att begära ett planeringsbesked i fråga om en åtgärd som kommunen avser att planera för i ett sådant planförslag som avses i 7 § ska kungöra detta.

Enligt 5 kap. 10 d § PBL ska kommunen redovisa dels de synpunkter som har kommit fram till följd av förfarandet enligt 10 b och 10 c §§, dels de kommentarer som kommunen har med anledning av synpunkterna.

2025-05-26

Av 5 kap. 10 e § PBL följer att en begäran om planeringsbesked ska vara skriftlig och innehålla en redovisning enligt 10 d eller 17 §.

Ett planeringsbesked ska ges inom sex veckor från det att en fullständig begäran kom in till länsstyrelsen, om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter. Lag (2017:424).

## Upplysningar

När Länsstyrelsen ger ett positivt planeringsbesked med eventuellt villkor får inte överprövning enligt 11 kap. 11 § PBL ske utifrån denna fråga. Undantaget är om förutsättningarna eller planeringen har ändrats väsentligt. Andra frågor än den som begäran om planeringsbesked avser kan komma att bli aktuella i den slutliga prövningen utifrån 11 kap. 10 § PBL. Utöver detta så gäller att annan lagstiftning kan innebära genomförandehinder, tex artskydd eller fornlämningar.

Överklagandemöjligheten för sakägare finns kvar för alla frågor enligt PBL, där Länsstyrelsens prövning endast är en liten del.

## Ni kan överklaga beslutet

Se information nedan hur ni kan överklaga beslutet.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanne Romanus med planhandläggare Tony Davidsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

2025-05-26

## Ni kan överklaga beslutet hos regeringen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos regeringen.

### Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Skåne antingen via e-post; [skane@lansstyrelsen.se](mailto:skane@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Skåne, 205 15 Malmö.

### Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det regeringen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

### Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer ert överklagande bifogar ni kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 25 MB via e-post.

### Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

### Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, [skane@lansstyrelsen.se](mailto:skane@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-224 10 00. Ange diarienummer 17950-2024.