



SVEDALA KOMMUN

2025-04-11

Diarienummer: KS/2023-000251

Detaljplan för del av Värby 61:406, Golfvillorna

KOMPLETTERING AV BEGÄRAN OM PLANERINGSBESKED FÖR DEL AV VÄRBY 61:406 I BARA, SVEDALA KOMMUN



Figur 1. Planområdets lokalisering mellan Bara och Bokskogen. Skala 1:20 000 (A4).

Svedala kommuns begärde om planeringsbesked för del av Värby 61:406 i Bara, Svedala kommun. Ärendet har kommunens diarienummer KS/2023-000251 och diarienummer 17950-2024 hos Länsstyrelsen i Skåne län.

En komplettering har tagits fram efter länsstyrelsen begäran 2024-07-04 avseende vad genomförandet av planförslaget innebär för de samlade natur- och kulturvärdena inom riskintresseområdet och om det finns risk för kumulativa effekter/och eller synergieffekter till följd av föreslagen exploatering.

Länsstyrelsen har även begärt komplettering avseende detaljplanens geografiska område, planförslagets höjder, exploateringsgrad, visualiseringar över föreslagen bebyggelse i ögonhöjd samt vilken reglering av utformning och utförande som är tänkt att ske.

Till den här kompletteringen hör följande handlingar. En asterisk efter namnet innebär att underlaget finns till den ursprungliga begäran, *men har reviderats sedan dess*:

- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Villabebyggelse inom The National** (Restaurera, 2024-02-29, reviderad 2025-03-18).
- *PM Konsekvenser för riksintresseområden samt kumulativa effekter för del av fastighet Värby 61:406, Projektbyggaren 2025-04-10.*

Därutöver ska kompletteringen läsas tillsammans med ursprunglig begäran om planeringsbesked, daterad 2024-04-16 inklusive tillhörande handlingar. Uppgifter i denna komplettering ersätter de i den ursprungliga begäran i de fall dokumenten är motstridiga.

1 FÖRESLAGEN EXPLOATERING

Föreslagen exploatering har reviderats efter att ursprunglig begäran skickats in för att svara på länsstyrelsens önskemål om kompletteringar.

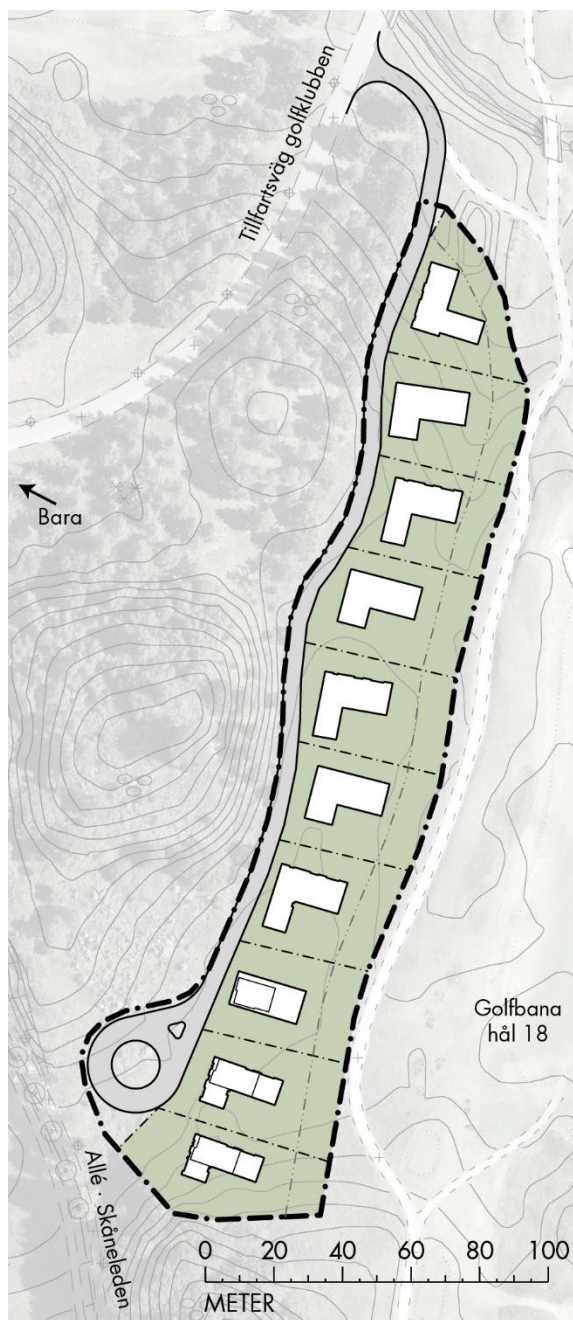
Samtliga illustrationer i ursprunglig begäran utgår därmed.

Planförslaget möjliggör en utveckling av golfbanan med golfnära boende. Bostadsområdet är beläget vid golfbanans 18:e hål och orienterat i nordsydlig riktning. De tio friliggande 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.

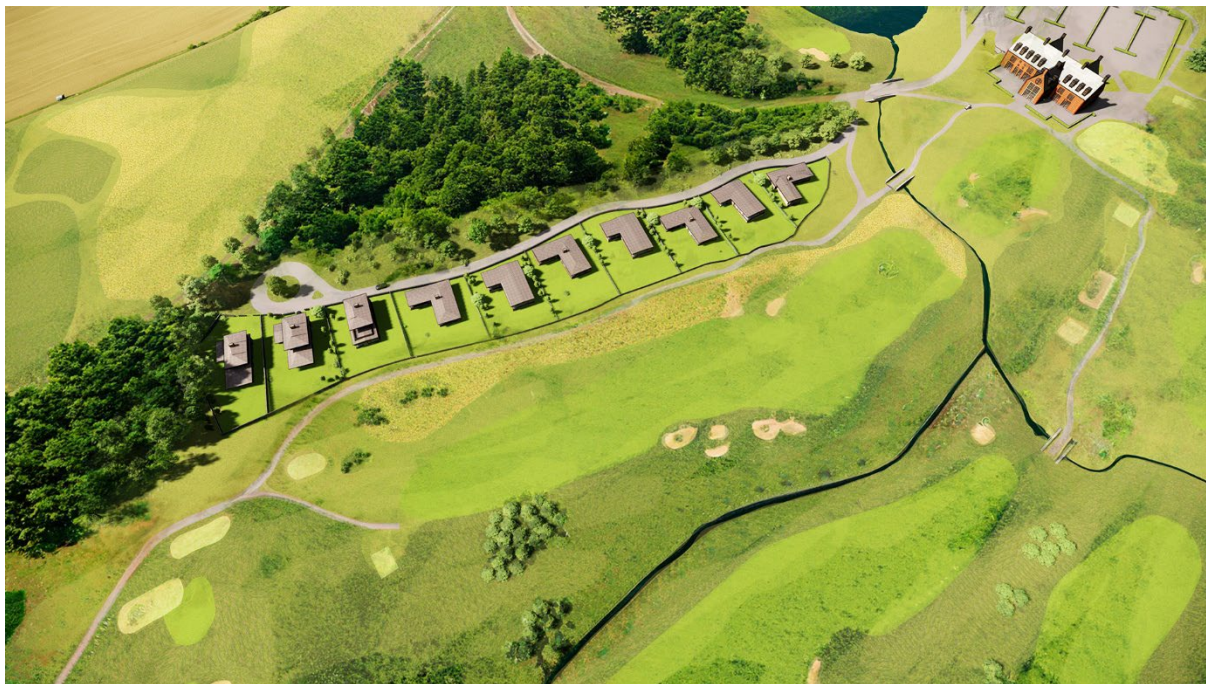
Tomtstorlekarna föreslås bli 1 100–1 300 kvadratmeter med en byggnadsarea om cirka 250 kvadratmeter. Husen föreslås vara en respektive två våningar inom de lägre partierna i inom planområdet.

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 ger ett samlat intryck från landskapet.

Bebyggelsen kommer att ha utsikt över golfbanan och synas från densamma. Utifrån kommer husen att vara dolda av höjder och träd från nord och väst, men kunna skönjas från allén omedelbart utanför planområdet. Topografin skymmer eller döljer husen från största delen av Skåneledens sträckning längs golfbanans södra gräns.



Figur 2. Tänkt exploatering med preliminär planområdesgräns.



Figur 3. Fågelperspektiv över området. Byggrätterna är maximalt utnyttjade – enplansvillorna är cirka 250 kvadratmeter och tvåplansvillorna cirka 300.



Figur 4. Punkter utifrån vilka visualiseringarna är gjorda.



Figur 5. Vy från Skåneleden i söder.



Figur 6. Vy från Skåneleden i söder.



Figur 7. Vy från allén och Skåneleden i väster.



Figur 8. Vy från golfbanans klubbhus.

1.1 Angöring

Husen föreslås angöras från golfbanans infartsväg.

1.2 Varsamhet

Allén i Spångholmsalléns förlängning, väster om planområdet, är viktig för Skåneleden, för riksintresse för kulturmiljövården och för riksintresse för rörligt friluftsliv. Träden i allén, som omfattas av biotopskydd, anses inte påverkas av föreslagen exploatering som föreslås angöras från befintlig väg till golfbanans klubbhus.

1.3 Reglering i detaljplan

Svedala kommun har föreslagit ett tilltänt planområde och preliminär reglering av bebyggelsens omfattning och utformning. Regleringen omfattar de bestämmelser kommunen bedömer kommer att krävas för att säkerställa volymer och utformning i förhållande till de frågeställningar kommunen begär planeringsbesked för. Planområdet finns redovisat i illustrationen (Figur 2, s. 3).

1.3.1 Utformning

För att säkerställa att planområdet inte kan bebyggas med fler än tio fastigheter regleras följande:

- f₁** **Endast friliggande enbostadshus**
Reglerar att husen inte kan sammanbyggas.

1.3.2 Fastighetsstorlek

För att säkerställa att planområdet inte kan delas in i fler än tio fastigheter regleras minsta fastighetsstorlek med två bestämmelser:

- d₁** **Minsta fastighetsstorlek är 1260 m²**
Omfattar de två fastigheter närmast allén.
- d₂** **Minsta fastighetsstorlek är 1100 m²**
Omfattar övriga åtta fastigheter.

1.3.3 Höjd på byggnadsverk

För att säkerställa att byggnadsvolymer motsvarar de illustrationer som redovisats regleras nockhöjd med två bestämmelser:

- h₁** **Högsta nockhöjd är 4,5 meter.**
De sju hus som ligger närmast golfbanans klubbhus får vara i en våning.
- h₂** **Högsta nockhöjd är 7,5 meter.**
De tre hus som ligger närmast allén får vara i två våningar.

1.3.4 Placering

För att säkerställa att husen placeras mot kvartersgatan och skogsbrynet regleras placeringen med följande bestämmelser samt att husen inte sammanbyggas:

- p₁** **Huvudbyggnad ska placeras inom 6 meter från egenskapsgräns mot gemenskapsanläggning.**

- p₂** **Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns**

(prickmark) **Marken får inte förses med byggnad.**
Bestämmelsen definierar ett byggnadsfritt område och säkerställer bland annat att husen inte kryper för långt ut mot golfbanan.

1.3.5 Utnyttjandegrad

För att säkerställa att omfattningen av bebyggelsen motsvarar de illustrationer som redovisats regleras utnyttjandegraden. Dessutom avser kommunen med anledning av läget inom riksintresse för kulturmiljövärden att ändra lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder, till exempel Attefallshus.

Följande regleringar används:

- (all mark) **Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet**

- e₁ **Största bruttoarea är 300 m² per fastighet**
Bestämmelsen begränsar tvåvåningshusen i volym.
- (all mark) **Bygglov krävs även för att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 m², så kallat Attefallshus.**
- (all mark) **Bygglov krävs även för att göra en tillbyggnad på max 15 m².**
- (all mark) **Bygglov krävs även för att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 m², så kallad friggebod.**

1.3.6 Takvinkel

För att säkerställa att byggnadsvolymer motsvarar de illustrationer som redovisats regleras takvinkeln med följande bestämmelse:

- (all mark) **Största takvinkel är 5 grader.**

2 KONSEKVENSER

Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av föreslagen exploatering belyses i en miljöbedömning av riksintresseområdena för kulturmiljövård, naturvård, friluftsliv enligt 3 kap MB samt rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB, framtagen av Projektbyggaren 2025-04-10, PM-Detaljplan för del av Värby 61:406. Miljöbedömningen redovisar också vad genomförandet av planförslaget innebär för de samlade natur- och kulturvärdena inom riksintresseområdet, samt risk för kumulativa effekter och/eller synergieffekter till följd av den föreslagna exploateringen.

2.1 Riksintresse för kulturmiljövård (M:K 116)

För riksintresse kulturmiljövård har bygg- och kulturvårdskonsultern, Restaurera gjort en fördjupning av exploaterings påverkan på riksintresset i *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Villabebyggelse inom the National* (Restaurera, 2024-02-29, rev. 2025-03-18). Konsulten har gjort bedömningen utifrån samma arkitektmaterial som redovisas i den här kompletteringen. De ritningar och visualiseringar som finns i materialet visar ett fullt utbyggt område, där byggrätterna utnyttjats i sin helhet.

Restaurera bedömer att eftersom exploateringen sker inom ett redan förändrat område kommer påverkan på riksintressets värdebärande uttryck bedömas som liten då marken redan är ianspråktagen som golfbana så länge bebyggelsen är anpassad i placering, skala och utförande. Det gäller så väl för riksintresset lokalt som för riksintresset i sin helhet. Rapporten redovisar följande slutsats:

Det är ett betydligt förändrat landskap vi ser inom området. I samband med anläggandet av golfbanan påverkades de karaktärsdrag och kulturhistoriska värden som fanns inom riksintresset negativt, då värdebärande delar i området helt försvann eller avsevärt förändrades.

En utveckling av golfbanan genom att tillföra nya villatomter i föreslagets läge och omfattning påverkar inte kulturmiljön Torup-Spångholmsgården i någon större utsträckning. Bedömningen utgår från platsbesök och framtagna renderingar.

Inte heller påverkas riksintresset för kulturmiljö och dess värdebärande delar då marken redan är ianspråktagen och föreslagen villabebyggelse får en i landskapet relativt dold placering. Viktigt är att den nya villabebyggelsen anpassas i placering, skala och utförande för att ansluta väl i området och landskapet.

Följande råd och riktlinjer för bebyggelsen finns i rapporten:

- Ny bebyggelse ska anpassa sig till de lokala förutsättningarna vad gäller topografi och skala.
- Materialmässigt och arkitektoniskt bör byggnaderna ansluta till en mörkare färgpalett för att inte bli för tydliga i landskapet.
- Spångholmsvägen är specifikt utpekad som värdebärande del av riksintresset och det är viktigt att denna väg bibehåller sin nuvarande karaktär som allékantad grusväg.

Bedömning av påverkan

Genom anläggandet av golfbanan påverkades riksintresset för kulturmiljö negativt, och endast en mindre del av den storskaligt odlade jordbruksmarken inom del av Spångholmen finns kvar. Att uppföra villatomter inom golfbanans område medför att en del av det nu öppna området privatiserats. Men påverkan på riksintressets värdebärande uttryck bedöms som liten, då marken redan är ianspråktagen som golfbana. Den visuella påverkan begränsas i och med att den nya bebyggelsen ligger relativt dold i landskapet, synlig från golfbanan i öster, och till viss mån från Bokskogen i söder. Från norr döljs bebyggelsen av den nordväst om planområdet liggande höjdryggen. Från Torup och Torupsvägen bryts siktlinjerna av golfbanans kuperade landskap. Sammanlagt bedöms påverkan på upplevelsen av det storskaliga jordbrukslandskapet och Spångholmen som liten.

Sammanfattningsvis bedöms riksintresseområdets värden förbli oförändrade, och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå av de föreslagna golfvillorna.

2.2 Riksintresse för naturvård (N87)

För riksintresse naturvård har Miljökonsulten Ekoll gjort en fördjupning av exploaterings påverkan på riksintresset i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12). Ekoll bedömer att eftersom planområdet inte berör eller är beläget inom riksintressets kärnområden eller övriga områden med särskilda naturvärden, att planförslaget har ingen eller obetydlig påverkan på arter och naturmiljöer. Rapporten redovisar följande slutsats:

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att riksintressena för naturvård och rörligt friluftsliv samt landskapsbilden påverkas negativt. Planerad verksamhet bedöms inte på ett betydande sätt påverka utpekade naturvärden eller möjligheterna för rekreation vilka riksintressena avser att skydda. Verksamheten bedöms inte heller medföra att bevarandearbetet försvåras för utpekade värden för natur, rörligt friluftsliv och friluftsliv

Bedömning av påverkan

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att riksintresse för naturvård påverkas negativt. Den planerade bebyggelsen berör inte något av riksintresseområdets kärnvärden, och bedöms inte på ett betydande sätt påverka de utpekade naturvärdena. Den mark som tas i anspråk består i sin helhet av mark som redan idag tillhör golfbanan, och utgörs av anlagd natur. Planförslagets påverkan på arter och naturmiljöer bedöms därmed vara ingen eller obetydlig.

Sammanfattningsvis bedöms inte riksintresseområde för naturmiljö påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

2.3 Riksintresse för det rörligt friluftsliv

För riksintresse rörligt friluftslivet (4 kap 6§ miljöbalken) har Miljökonsulten Ekoll gjort en fördjupning av exploaterings påverkan på riksintresset i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12). Ekoll bedömer att exploateringen kommer att vara förhållandevis dold av vegetation och topografi från Skåneleden och övriga rekreativstråk. Marken används idag för golfändamål och är inte av betydelse för riksintressets värden. Bebyggelsens omfattning är anpassad för att smälta in i landskapet och följa topografien.

Möjligheterna att röra sig fritt längs vandringsleder samt gång- och cykelstråk kommer inte heller att påverkas av utvecklingen, varken vad gäller formell tillgänglighet eller upplevd tillgänglighet. Planförslaget bör därmed inte ha någon, eller endast obetydlig påverkan på det rörliga friluftslivet, varken lokalt eller för riksintresset som helhet. Rapporten redovisar följande slutsats:

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att riksintressena för naturvård och rörligt friluftsliv samt landskapsbilden påverkas negativt. Planerad verksamhet bedöms inte på ett betydande sätt påverka utpekade naturvärden eller möjligheterna för rekreation vilka riksintressena avser att skydda. Verksamheten bedöms inte heller medföra att bevarandearbetet försvåras för utpekade värden för natur, rörligt friluftsliv och friluftsliv.

Planförslaget bedöms inte förändra tillgängligheten eller rekreationsvärdena nämnvärt då Skåneledens sträckning samt befintlig GC-väg förblir oförändrade och kommer förbli tillgängliga för allmänheten. Upplevelsevärden som biologisk mångfald, rofylldhet och kulturvärden bedöms inte påverkas negativt av planområdets omfattning. Påverkan på tillgänglighet och rekreationsvärden bedöms därför vara ingen eller obetydlig.

Befintlig trädriddå som löper längs Skåneleden kommer att bevaras (bakgrunden vänster foto i figur 2). Trädriddån tillsammans med moränkullarna begränsar sikten in mot planområdet för besökare som vandrar längs Skåneleden. Planerade hus kommer att skymmas men mestadels synas inifrån befintlig golfbana. Planerad bebyggelse ligger dessutom inom golfbanans verksamhetsområde som idag är tillgänglig för allmänheten, men som inte bedöms vara attraktiv för rekreation utöver golfspel.

Bedömning av påverkan

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka tillgängligheten eller rekreationsvärdena i området.

Planerad bebyggelse bedöms inte motverka riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB), och strider inte mot miljöbalken. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

2.4 Riksintresse för friluftsliv

Riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15 (3 kap 6 § miljöbalken) berör inte planområdet. Riksintresset ingår helt i riksintresset för det rörliga friluftslivet (se ovan) och har samma värdekärnor. Torup är utpekad för sitt stora värde för friluftslivet av samma anledningar.

Miljökonsulten Ekoll bedömer även i *Bedömning av påverkan på riksintresse naturvård och rörligt friluftsliv, inför planeringsbesked* (Ekoll, 2024-03-12) att riksintresse för rörligt friluftsliv, som bland annat skyddar tillgången till natur- och kulturmiljöer inte bli mer än obetydligt påverkat av exploateringen. Därför bör inte heller riksintresse för friluftsliv påverkas i mer än obetydlig omfattning av planförslaget.

Bedömning av påverkan

Planerad bebyggelse bedöms inte motverka riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15.

Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för riksintresseområdet.

3 KUMULATIVA EFFEKTER

I enlighet med gällande översiktsplan för Svedala kommun (2018) planeras flera nya utbyggnadsområden söder om Bara, såväl inom som i direkt anslutning till riksintresset. Länsstyrelsen i Skåne har därför efterfrågat kumulativa effekter enligt 6 kap MB av eventuell påverkan på riksintressets värdebärande uttryck för kulturmiljövården M:K 116 inom delområde Spångholmen som ingår i riksintressets kärnområde. Kumulativa effekter har utretts för dåtida, pågående och framtida planering söder om Bara. Kumulativa effekter har även bedömts för naturmiljö samt rekreation och friluftsliv. Även om ett enskilt projekt i sig inte bedöms utgöra påtaglig skada på riksintresset kan de tillsammans eller i kombination, riskera att få kumulativ effekt på riksintresset.

Nedan redovisas kommunens olika projekt inom delområde Spångholmen.

Dåtida planering:

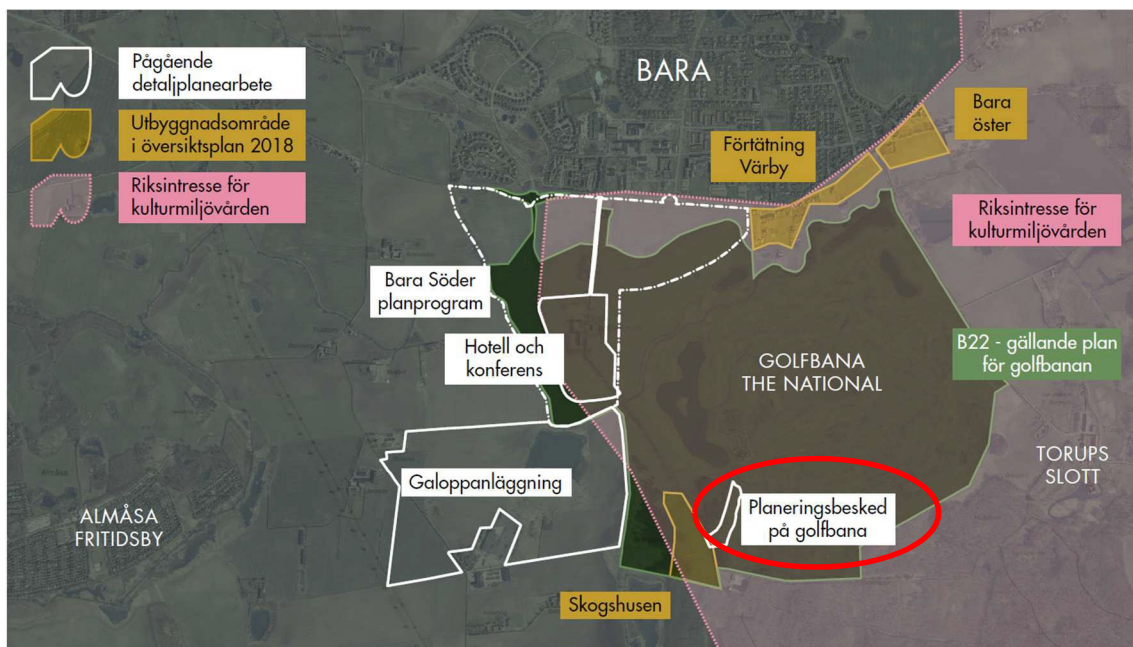
- Gällande detaljplan B22 för golfbanan

Pågående planering:

- Planprogram Bara Söder
- Detaljplan för Hotell m.m. vid Spångholmsgården
- Galoppanläggning vid Tjustorp
- Detta förslag, småhusbebyggelse inom golfbanan

Framtida planering enligt redovisade utbyggnadsområden inom gällande översiktsplan 2018:

- Förtätning inom Värby by
- Utbyggnad "Bara Öster"
- "Skogshusen" vid Virängarna.



Figur 9. Områden som riskerar att bidra till kumulativa effekter. Aktuellt planområde inringat med rött.

3.1 Kumulativa effekter på riksintresse för kulturmiljövård (M:K 116)

Gällande, och till stora delar genomförd detaljplan för The National, har inneburit att betydande delar av jordbrukslandskapet söder om Malmövägen har omdanats till golfbana. Då det aktuella planområdet inte består av jordbruksmark, utan redan är ianspråktaget inom detaljplanelagt område för golfändamål, bedöms inte några kumulativa effekter uppstå av golfvillorna. Även om andra projekt i området byggs, bedöms inte föreslagna golfvillors genomförande påverka graden av de kumulativa effekterna för kulturmiljö, då planområdets kulturhistoriska värde bedöms som litet.

Bedömningen grundas i att utbyggnaden inte påverkar några av riksintressets kärnvärden. Marken är redan ianspråktagen för golfbana och den nya bebyggelsen som ligger relativt dold i landskapet kommer främst att synas från golfbanan. Påverkan på upplevelsen av det storskaliga jordbrukslandskapet och Spångholmen är liten. Föreslagna golfvillor” bedöms kunna utföras utan kumulativ effekt på riksintresset.

3.2 Kumulativa effekter på riksintresse för naturvård (N87)

Vid en översyn av samtliga av de projekt som tillsammans kan bidra till att kumulativa effekter uppstår visar att inga av de angivna värdekärnorna för riksintresse för naturmiljö Backlandskapet söder om Romeleåsen (N87) berörs. Samtliga av projekten bedöms kunna placeras in den föreslagna exploateringen varsamt inom befintlig topografi, och med hänsyn till områdets naturvärden.

Även om andra projekt i området byggs, bedöms inte golfvillorna påverka graden av de kumulativa effekterna för naturmiljö, då planområdets naturmiljövärden är begränsade och området redan ianspråktaget.

3.3 Kumulativa effekter på riksintresse rörligt friluftsliv och friluftsliv

Inget av de planerade projekten bedöms förändra tillgängligheten eller rekreativvärdena nämnvärt i Bara. Skåneledens sträckning förblir oförändrad och området kommer till stora delar fortsatt bli tillgängligt till området för allmänheten. Upplevelsevärden som biologisk mångfald, röfyllighet och kulturvärden bedöms inte påverkas negativt, utan kan i stället utvecklas och mervärden kan skapas.

Vidare ligger de föreslagna golfvillorna inom golfbanans verksamhetsområde som idag är tillgänglig för allmänheten, men som inte bedöms vara attraktiv för rekreation utöver golfspel. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka tillgängligheten eller rekreativvärdena i området, oavsett om andra projekt tillkommer i området eller inte.

Sammantaget bedöms planerade golfvillor inom planområdet kunna uppföras utan att negativa kumulativa effekter uppstår för rekreation och friluftsliv.

4 SAMANVÄGD BEDÖMNING

Exploateringen bedöms inte riskera att påtagligt skada för områdets natur- och kulturvärden. Överlag bedöms inga negativa konsekvenser uppstå för riksintresseområde avseende naturmiljö eller kulturmiljövård. Planerad bebyggelse motverkar inte riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB), och strider inte mot miljöbalken. Samma bedömning görs för riksintresseområde för friluftsliv, Torup FM15. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Sammanfattningsvis bedöms inte det aktuella projektet bidrar till att negativa kumulativa effekter uppstår av de samtliga genomförda, pågående eller planerade projekt som ovan. Den exploatering som föreslås inom planområdet är av begränsad karaktär, och ligger utanför ett större sammanhang med andra projekt i Bara. Dessutom föreslås bebyggelsen inom redan ianspråktagen mark för golfändamål.

5 ANSÖKAN

2025-04-16 Komplettering till länsstyrelsen.