



SVEDALA KOMMUN

2026-04-10

Dnr: 2026-000067

PLAN-PM

Detaljplan för del av fastighet Svedala 6:3 m.fl. Kvarteret Hjorten i Svedala kommun, Skåne län



Planområde inom gul streckning.

1 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt kommunhus.

Syftet är också att ändra markanvändningen för befintliga byggnader (kommunhus och småskolan) från allmänt ändamål till kontor (K) och centrumverksamhet (C) där huvudanvändningen är kontor.

2 BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Plandata

Planområdet ligger i centrala Svedala tätort och omfattar kommunhuset, småskolan och omkringliggande ytor med bl.a. parkering. Området avgränsas av Almgatan, Hantverkaregatan, Åbjörnsgatan samt Kyrkogatan och är ca 9000 m² stort (0,9 hektar).

Planområdet utgörs av mestadels hårdgjord yta med bebyggelse, parkerings- och angöringsytor samt mindre delar med träd/vegetation.

Markägförhållanden

Svedala äger fastigheten Svedala 6:3 (utgörande befintligt kommunhus och småskolan) och kommunen äger fastigheten Svedala 1:7 (utgörande befintliga parkeringsplatser och gator).

Småskolan hyrs idag delvis ut till föreningsverksamheter.

Överensstämmer med översiktsplan

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

För närvarande tar kommunen fram en ny översiktsplan som varit ute på samråd årsskiftet 2025/2026 och ska ut på granskning 2027 för att senare antas.

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

Planprocess

Detaljplan utförs med standardförfarande eftersom det är förenligt med Svedala ÖP 2018 och länsstyrelsens granskningsutlåtande. Det är inte heller av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslag

Planerad åtgärd avser en tillbyggnad av befintligt kommunhus samt att ändra markanvändningen för befintliga byggnader (kommunhus och småskolan). I planarbetet ska även parkeringsbehovet för verksamheten studeras.

I takt med att Svedala kommun växer, både i antal invånare och anställda, har behovet av fler arbetsplatser och mötesrum i kommunhuset ökat. Därför finns behov av en tillbyggnad till dagens kommunhus med en större samlingssal, mötesrum och arbetsrum.

En arkitektävling har genomförts för en tillbyggnad av kommunhuset där det vinnande anbudet beslutades i kommunfullmäktige. Den nya tillbyggnaden placerar sig som en förlängning av det befintliga kommunhuset utmed Almgatan. Tillbyggnaden är i tre plan och har samma höjd som befintligt kommunhus. Tillbyggnaden av kommunhuset har en BTA på ca 3240 m². Småskolan som har ett kulturhistoriskt värde avses att bevaras med möjlighet för fler mötesrum och föreningsverksamhet.

Befintlig parkeringsplats mellan Almgatan och småskolan kommer att beröras av föreslagen tillbyggnad av kommunhuset.

Planområdet föreslås preliminärt ha markanvändningen kontor (K) samt centrumverksamhet (C) där huvudanvändningen är kontor.

Sammanfattning av planförslag:

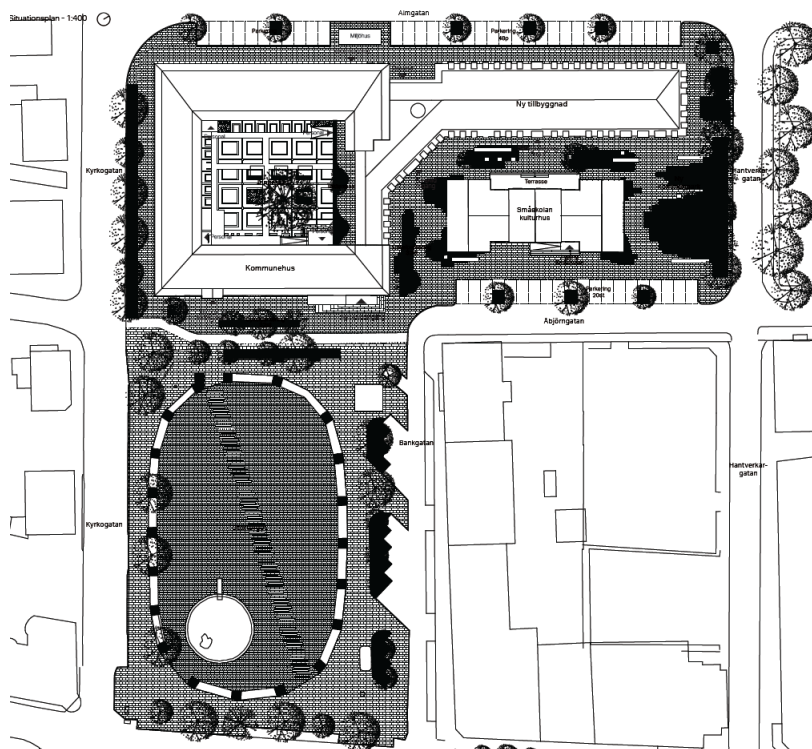
Planområdets area: ca 0,9 ha

BYA: Ca 1 220 m²

BTA: Ca 3 240 m²



Fågelperspektiv över förslag till ny bebyggelse.



Idé till situationsplan.

3 EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planavtal ska tecknas mellan kommunen och Svedab, Svedala Exploaterings AB. Erforderliga utredningar och kvalitetsprogram i detaljplanearbetet bekostas av Svedab.

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

Upprättat samverkansavtal mellan kommunen och Svedab för utbyggnad av kommunhus beslutades 2021-12-13.

4 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Planområdet berör inte några riksintressen, art- eller områdesskydd samt värdefulla natur- och vattenmiljöer. Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord och planförslaget är av mindre karaktär och innebär en utbyggnad av befintlig bebyggelse med ett resurseffektivt nyttjande och en hållbar utveckling. Föreslagen markanvändningen för kontor och centrumverksamhet utgör inga verksamheter eller tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbedömningsförordningen och PBL.

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

5 PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 33 "Ändring av stadsplan för Hjortgatan med mera i Svedala Köping" som fick laga kraft 1967-10-19. För planområdet är markanvändning inom kvartersmark allmänt ändamål med byggrätter för kommunhuset och småskolan. Allmänt ändamål är en äldre planbestämmelse som medger verksamhet där stat, kommun eller landsting är huvudman. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden, under förutsättning att åtgärden gäller samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. För omgivande gator är markanvändningen allmän plats, gata. Del av gällande detaljplan kommer att ersättas av framtiden detaljplan. Genomförandetiden för gällande detaljplan har utgått.

Delar av kvarteret Hjorten som är planlagda för allmänt ändamål ingår i allmänplatsmarksfastigheten Svedala 1:7.

Inom planområdet är tidigare tomindelningsbestämmelser upphävd i detaljplan 165, "Upphävande av tomtindelning för kvarteret Hjorten" som fick laga kraft 2016-02-08.

Översiktsplan

Enligt översiktsplan Svedala 2018 redovisas ytan som ett område inom vilket förtätning är möjlig. Utbyggnadsstrategin innebär att bebyggelsen blir tätare och högre närmare stationen och centrum.

Grönplan 2022

Enligt Grönplan 2022 ska det angränsande Stortorget med Storgatan utvecklas som ett grönt stadsrum, vilket görs genom att rum, stråk och strukturerande element tillskapas i stadsmiljön. Närheten till befintlig Stadspark och Floraparken (stadsdelspark), samt befintlig grönt stråk utmed Timmergatan ner mot Sege å ska ses som en tillgång.

Naturvårdsplan 2008

Planområdet finns inte upptaget i naturvårdsplanen.

Regionala

Svedala tätort redovisas i Strukturkarta 2040 som en centralort och strategisk nod för service, kollektivtrafik och vandring/cykling, samt ingår i ett sammanhängande regionalt grönområde/stråk med bl a skåneleden.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Miljö

Dikningsföretag

Planområdet omfattas eller berörs inte av några dikningsföretag och båtnadsområden.

Vattenskydd

Planområdet berörs av inte av några vattenskyddsområden.

Biotopskydd

Planområdet berörs av generellt biotopskydd enligt 7 kap 10§ Miljöbalken:

- *allé* om minst 5 lövträd som mäter ca 20 cm i diameter i brösthöjd eller är 30 år gamla där minst hälften av träden ska vara vuxna.

2 alléer har identifierats i utkanten av planområdet utmed Hantverksgatan, samt Kyrkogatan. Om möjligt är det önskvärt att dessa bevaras, annars behöver det ansökas om dispens från biotopskyddet.

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

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd enligt 7 kap 10§ MB för

Rödlistade arter enligt artskyddsförordningen

Inom planområdet finns inga rödlistade arter rapporterade på Artportalen.

Naturreservat/naturminne

Inget naturreservat enligt 7 kap 4–8§ MB eller naturminne enligt 7 kap 10§ MB finns inom planområdet.

Landskapsbildsskydd

Planområdet omfattas inte av landskapsbildsskydd enligt naturvårdslagen (1964:822) 19§.

Övriga naturvärden (Länsstyrelsen)

Planområdet omfattas inte av övriga naturvärden.

Grön och blå infrastruktur (Länsstyrelsen)

Planområdet omfattas av värdetrakter för ekträd i öppna landskapet, samt ädellövträd i öppna landskapet. I sinnevärlden finns dock ingen sådan inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom redovisad svämplansanalys (Länsstyrelsens planeringsunderlag) och omfattas det finns heller inga utsatta ytor för 100-års eller 400-årsregn utifrån kommunens översvämningsanalys.

Risk för olycka

Planområdet ligger inte inom uppmärksamhetsavståndet från farligt gods-led eller annan verksamhet eller anläggning där olycksrisk föreligger och behöver utredas. Planområdet ligger inom Sandviks skyddsavstånd om 300 meter från deras fastighetsgräns.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av lerig morän.

Markmiljö

Ingen känd deponi finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Kulturmiljöprogram

Området omfattas av både länsstyrelsens kulturmiljöprogram "Kulturvärden Skåne" och Kulturprogram "Kulturstråk Skåne":

Kulturmiljöprogrammet avser Svedala tydliga struktur som stationssamhälle med rutnätskvarter och industri intill stationen, vilket ger orten ett högt kulturhistoriskt värde och är viktigt att bevara. Detaljplanen anses preliminärt inte ha någon påverkan för de värden som kulturmiljöprogrammet avser skydda, men detta kommer att utredas under planarbetet.

Kulturstråk Skåne avser Grevebanan Malmö-Ystad järnväg. Detaljplanen anses inte ha någon påverkan på de värden programmet tar upp.

I Svedala kommuns "Kulturmiljöprogram för Svedala tätort" från 2016 finns både Kommunhuset och Småskolan beskrivet och klassificeras med klass 1 som värdefull bebyggelse. Kulturmiljöprogrammet är inte politiskt antaget men utgör ett viktigt underlag i planeringsarbetet.

Eventuell påverkan på kulturmiljön behöver studeras i fortsatta planarbetet.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några utpekade fornlämningar enligt fornsök.

Norr om planområdet och Almgatan finns en fyndplats för en övrig kulturhistorisk lämning (lösfynd yxa), denna är dock avlägsnad sen länge från platsen.

Fysisk miljö

Potentiella våtmarkslägen

Inga potentiella våtmarkslägen har redovisats inom planområdet i utredning från översiktsplanen 2018.

Ekologisk kompensation

Området **berörs inte** av några värdekärnor för ekosystemtjänster, vilka är värdefulla och har betydelse för flera olika ekosystemtjänster.

De ekosystemtjänster som finns karterade inom planområdet är:

Rening av luft (kapacitet), klimatreglering (viss kapacitet), pollinering (kapacitet).

Planområdet består till nästan uteslutande av hårdgjord yta och ur ett ekosystemtjänstperspektiv är det framför allt mindre vegetation i form av buskar och träd som riskerar att förloras vid exploatering av området. Vegetation, särskilt träd, bidrar till rening av luft och har därför stor betydelse för stadens luftkvalitet, samt sänka temperaturen sommartid (klimatreglering) i staden genom att ge skugga och skydda mot UV-strålning. Även pollineringen, via insekter som finns i vegetationen/träden kan påverkas av exploateringen.

Förlorade värden för vegetation/träd behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kompensationer som inte är lagstadgade regleras frivilligt i avtal.

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

- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- skydds- och eller varsamhetsbestämmelser för kulturmiljö
- vegetationsklädda tak

Trafik

Kollektivtrafik

I direkt anslutning utmed Stortorget finns hållplats för regionbuss 165, 141 samt 145 mot Lund resp Malmö och Trelleborg, samt beställningstrafik för buss 143 och 153 mot Västra Ingelstad resp Nötesjö.

Ca 200 meter i söder ligger Svedala järnvägsstation med tåg till Malmö/Helsingborg samt till Ystad/Simrishamn.

6 PLANERINGSUNDERLAG

- Översiktsplan Svedala 2018
- Samrådshandling ny översiktsplan Svedala
- Dagvattenstrategi för Svedala kommun 2018
- 2.0 Handbok för kompensationsåtgärder 2019
- Hållbarhetsstrategi i Svedala 2021
- Grönplan 2022
- Grönstrategi 2022
- Bostadsförsörjningsstrategi 2023

7 BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I kommande planarbetet bedöms preliminärt följande behov av särskilda utredningar och fördjupade analyser finnas:

- Dagvatten och VA-utredning
- Geoteknisk utredning
- Markmiljöundersökning
- Vägtrafikbullerutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Kvalitetsprogram
- Skyddsavstånd för verksamheter (Sandvik – 300 meter) prövas i detaljplan.

8 SAMMANFATTNING

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande
ANTAGANDE	Antagande ska ske i Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.
SÖKANDE	Svedab, Svedala Exploaterings AB
PLANBESKED	Planbesked har begärts i samband med planuppdrag.
GÄLLANDE DP	33

Preliminär tidplan tas fram när detaljplanearbetet påbörjas.

Planuppdrag	KS 2026-000067
Handläggningstid	Mål är ca 24 månader
Planskeden	Samråd, granskning och antagande
Antagande	2:a kvartalet 2028.

STRATEGISK PLANERINGSENHET

Lowe Kiesel
Planarkitekt

Jeanette Widén Gabrielsson
Planarkitekt