



SVEDALA KOMMUN

Samrådshandling

2026-06-08, reviderad 2026-06-15

Dnr: KS/2023-000387

Detaljplan för del av Svedala 306:40 m.fl., Aggarpsdalen, i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



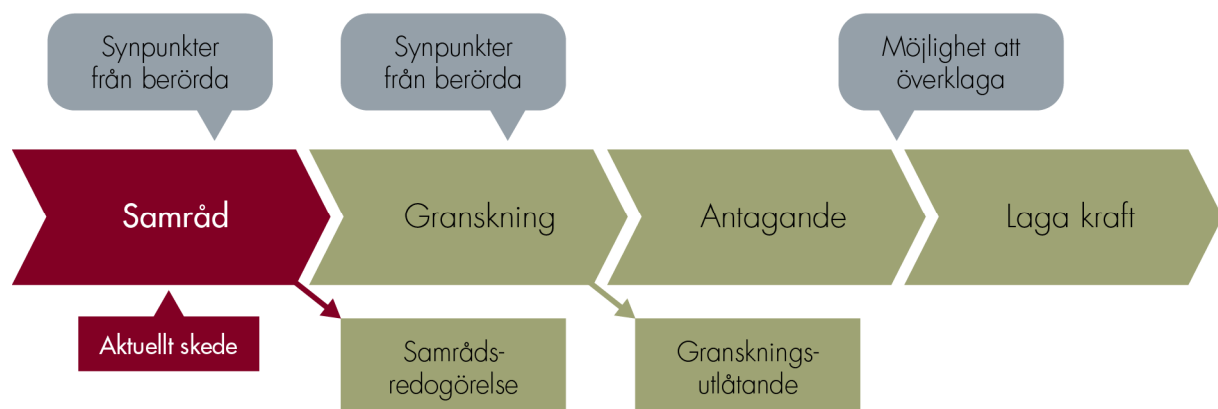
Figur 1. Planområdets läge i södra delen av Svedala tätort.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar hur marken får användas för ett begränsat område inom kommunen. Detaljplanen reglerar exempelvis om marken ska användas till bostäder, industri, handel eller kontor. Detaljplanen kan också reglera var gata ska anläggas, hur höga byggnader får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat förfarande användas om planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.



Figur 2. Planprocessen.

INNEHÅLL

1 DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1 Syfte	5
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1 Övergripande	5
2.2 Genomförandetid	8
2.3 Allmän plats	8
2.4 Kvartersmark	14
2.5 Befintligt	18
2.6 Handlingar	18
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	18
3.1 Användning av mark och vatten	18
3.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats	19
3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	19
3.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	24
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
4.1 Mark och utrymmesförvärv	25
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	25
4.3 Tekniska frågor	26
4.4 Ekonomiska frågor	27
4.5 Organisatoriska frågor	29
4.6 Prövning enligt annan lagstiftning	29
4.7 Upplysningar	30
5 KONSEKVENSER	31
5.1 Fastigheter och rättigheter	31
5.2 Miljö	32
5.3 Miljökvalitetsnormer	35
5.4 Hälsa och säkerhet	35
5.5 Natur	39
5.6 Riksintresse	40
5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	40

5.8 Sociala konsekvenser	42
5.9 Trafik	43
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	44
6.1 Kommunala	44
6.2 Regionala	45
6.3 Riksintressen	45
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	45
6.5 Miljö kvalitetsnormer	46
6.6 Miljö	47
6.7 Hälsa och säkerhet	49
6.8 Geotekniska förhållanden	53
6.9 Hydrologiska förhållanden	56
6.10 Kulturmiljö	57
6.11 Fysisk miljö	59
6.12 Sociala	61
6.13 Teknik	61
6.14 Service	61
6.15 Trafik	62
7 PLANERINGSUNDERLAG	64
7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen	64
7.2 Kommunala planeringsunderlag	65
7.3 Regionala planeringsunderlag	66



Figur 3. Illustration av ett möjligt sätt att genomföra detaljplanen.

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i stationsnära läge. Bostäderna ska vara i form av friliggande och sammanbyggda enbostadshus samt flerbostadshus. Föreslagna bebyggelse ska samtidigt hålla ett respektavstånd till Aggarps by.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Övergripande

Planområdet ligger i södra delen av Svedala tätort, omedelbart söder om Södra vägen och Aggarpskolan och väster om Aggarpsvägen. Läget är centralt i tätorten, området ligger endast 800 meters promenad från Svedala station och den livsmedelsbutik som finns där. Föreslagna bebyggelsestruktur har respektavstånd mot Aggarps by med ett bälte av jordbruksmark som skiljer området från Aggarps by. Planområdet bidrar till att länka samman kilen mellan befintliga bebyggelsen, Åkerbruket och Aggarpskolan.



Figur 4. Vy över området från norr med Aggarps by i fonden: Möller Arkitekter

Detaljplanen möjliggör ett blandat bostadsområde med en gestaltning som utgår från trädgårdsstadens ideal. Bebyggelsen är en blandning av olika hustyper inklusive friliggande småhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Gatunätet är finmaskigt och skapar goda möjligheter att orientera sig i området samt till och från det. Angöring för alla trafikslag kan ske via flera infartsvägar från både Södra vägen och Aggarpsvägen, samt via separata gång- och cykelvägar.

Området avgränsas i söder av en trädridå mot jordbruksmarken och Aggarps by likt äldre byar och gårdar, vilket ger området en tydlig gräns i landskapet. Området öppnar upp mot odlingslandskapet i söder i två tydliga siktstråk. I dessa stråk sipprar grönskan i söder in i området, vilka också har en funktion för områdets dagvatten- och skyfallshantering. I sydväst finns ett större sammanhängande grönområde med gångstråk och en dagvattendamm som har permanent vattenyta. Gångstråken länkar samman området med befintliga stråk utmed diket väster om Aggarpskolan och vidare till Sege å som är ett omtyckt tätortsnära rekreationsområde.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär:

- Cirka 215 bostäder varav cirka 120 bostäder är enfamiljshus av markbunden karaktär och cirka 95 bostäder är lägenheter i flerbostadshus.
- Gator, gång- och cykelvägar och gångstråk.
- Parkmark med dagvattenhantering och träd
- Naturmark med trädplanteringar mot söder

Planförslaget omfattar allmän plats för:

- GATA
- GCVÄG – Gång- och cykelväg
- NATUR
- PARK

Planförslaget omfattar kvartersmark för:

- B – Bostäder
- T₁ – Transformatorstation

Planområde: 11 hektar
Allmän platsmark 47 000 m²
Kvartersmark 62 000 m²
BTA bostäder: 26 000 m²
Antal bostäder cirka 215
Antal parkeringsplatser till lägenheter:
cirka 100

Överensstämmer med översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplan 2018 som fick laga kraft 11 mars 2020 och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Planförslaget är också förenligt med samrådshandlingen för ny översiktsplan.

Planprocess

Kommunstyrelsen beslutade 8 april 2024 att ge Strategisk planeringsenhet uppdrag att ta fram detaljplanen. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

Plankartan är upprättad enligt Boverkets planbestämmelsekatalog version BFS 2024-05-02.

Detaljplanen utförs med standardförfarande. Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte bedömts vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Planområdet ligger i södra delen av Svedala tätort, väster om Aggarpsvägen samt söder om Aggarpsskolan och Södra vägen. Planområdets areal är cirka 11 hektar.

Markägoförhållanden

De fastigheter som ingår i planområdet är följande. Respektive markägare är angiven inom parentes, fastigheter ägda av privatpersoner anges endast som "privatägd":

- Svedala 1:7 (Svedala kommun)
- Svedala 306:34 (Svedala kommun)
- Svedala 306:40 (privatägd)
- Svedala 306:42 (Eksjöhus Bostad är ägare enligt köp)
- Svedala 306:62 (Eksjöhus Bostad)
- Aggarp 8:40 (privatägd).

Plansökande

Plansökande är Eksjöhus Bostad AB.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen har fått laga kraft.

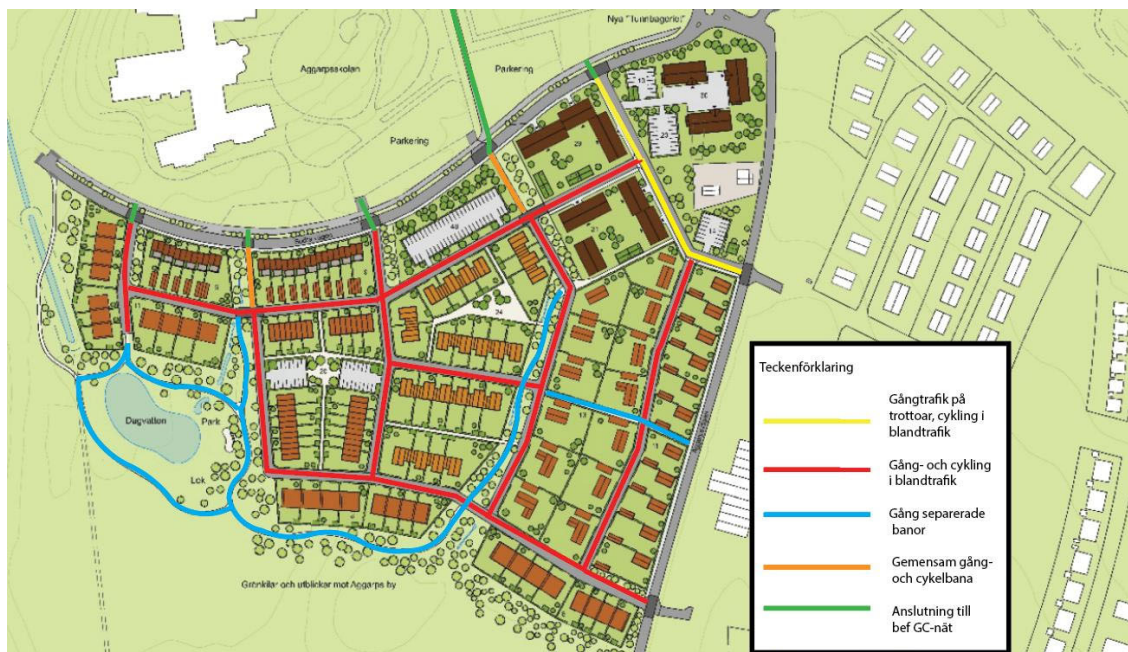
Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

2.3 Allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplan är allmän plats.



Figur 5. Funktioner i gatunätet i planområdet.

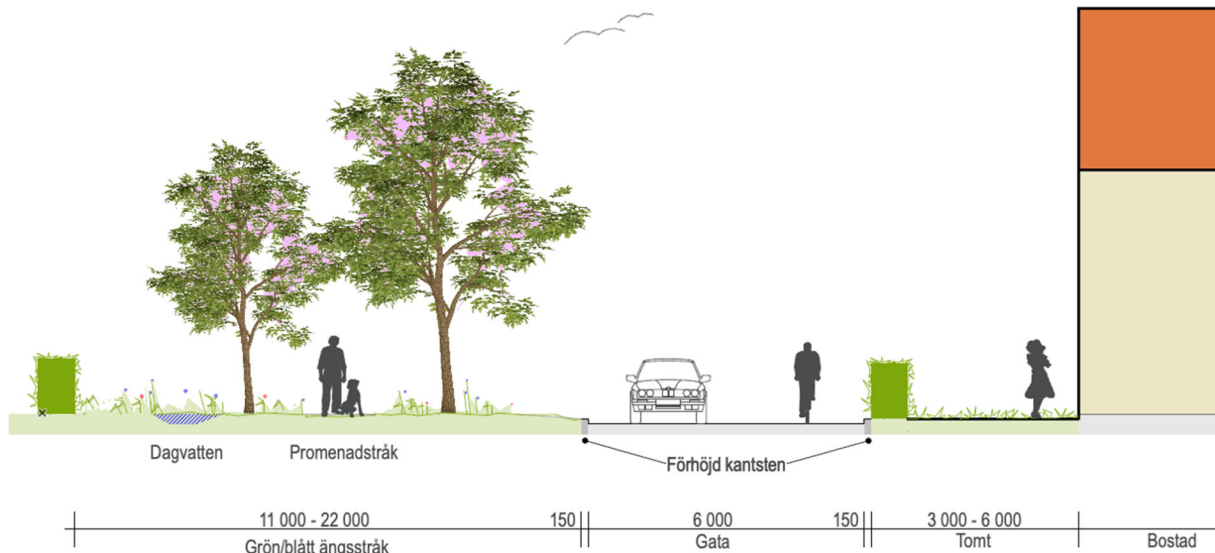
Gata och trafik

Planområdet har ett sammankopplat gatunät med hög grad av genomsilning och flera in- och utfarter till gränsande huvdgator, Södra vägen och Aggarpsvägen. Gatorna bryts av med vinklar i korsningarna, vilket ger ett upplevelserikt område och håller nere hastigheten på motorfordon.

Gaturummet delas huvudsakligen av alla trafikanttyper, förutom i de delar av området där det finns flerfamiljshus. Där har gatorna trottoar.

Gatusektionerna är 6,3 meter breda med en körbana på 6,0 meter inklusive belysningsarmatur. Bredden bör vara tillräcklig för att ett avfallsfordon ska kunna möta en personbil eller gång- och cykeltrafik på ett trafiksäkert sätt. Vid flerbostadshusen är gatusektionen 8,3 meter med separat gångväg på 2,0 meter.

Längs Aggarpsvägen och Södra vägen anlägger kommunen trottoar mot området för att säkerställa en god trafikmiljö för oskyddade trafikanter längs huvudgatorna.



Figur 6. Principsektion för gata längs en av de gröna kilarna: Mäller Arkitekter.

Konsulten (se 7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen – Trafikutredning) har beräknat den föreslagna bebyggelsens biltrafikbelastning till 480 fordon per dygn. Den tillkommande trafiken fördelas på vägnätet enligt nedan:

Riktning	Andel av trafiken
108 söderut	10 %
108 norrut	10 %
E65 västerut	35 %
E65 österut	5 %
Internt om tätorten	40 %
Totalt	100%

För trafiken som ska ut på E65 västerut mot Malmö finns två vägval. Antingen via väg 108 norrut och E65 via trafikplats Svedala eller via Ågatan och Västra infarten mot nordväst och E 65 via trafikplats Svedala V. Analys av körtid och sträcka visar att det är nästan en kilometer kortare och går något fortare att köra via Västra infarten, men under vissa tider och beroende på riktning (till eller från Svedala) kan det ena eller den andra vägvalet vara att föredra.

Framtida utbyggnadsområde väster om Aggarpskolan enligt översiktsplanen bedöms alstra ca 1 600 fordon/dygn. När utbyggnadsområdet väster om Aggarpskolan byggs ut, i Södra vägens förlängning, tillkommer mer trafik på Södra vägen förbi planområdet. Med utbyggnaden kan det eventuellt skapas möjlighet för trafik att även köra mot nordväst, till exempel med en vägkoppling mot Ågatan via befintlig eller ny bro. I detta skede antas förenklat och som ett worst case-scenario att all trafik från ett framtida område i väster kör via Södra vägen.

År 2045 med trafik alstrad dels från utbyggnadsområdet Aggarpsdalen, dels från framtida utbyggnadsområde väster om Aggarpskolan bedöms vägnät trafikeras enligt nedan.

Gatunamn	Fordon/dygn	Andel tung trafik
Kommunala räkningar		
Södra Vägen väster om fotbollsrondellen	2 750	6 %
Aggarpsvägen söder om Kultivatorgatan	275	5 %
Aggarpsvägen norr om Ringvältsgatan	1 150	4 %
Ågatan norr om Aggarpsvägen	5 570	5 %
Södra Infarten nordväst om väg 108	4 470	5 %
Trafikverkets räkning		
Väg 108	9 960	7 %

Gång och cykeltrafik

Inne i planområdet delar oskyddade trafikanter i huvudsak utrymme med bilarna. Runt flerbostadshuset samt utmed Södra vägen och Aggarpsvägen kommer kommunen att anlägga gångbanor eller trottoarer. Utöver bilgatornas anslutningar till det övergripande nätet kommer två kopplingar mot befintlig gång- och cykelbana utmed Södra vägens norra sida anläggas.

Alla passager där gång- och cykelbana korsar det övergripande vägnätet och ytterligare ett par passager inne i planområdet kommer att vara upphöjda där de oskyddade trafikanterna prioriteras framför biltrafiken.

Det övergripande gång- och cykelnätet är väl utbyggt med huvudsakligen upphöjda passager tvärs gatorna, vilket säkrar gående och cyklister framkomlighet och tillgänglighet till stationen, handel, service och fritidsaktiviteter inom Svedala tätort. Den kompletterande länken väster om Aggarpskolan bidrar ytterligare till god tillgänglighet mellan planområdet och Svedala tätort.



Figur 7. Diagram över områdets grönstruktur, med dagvattendamm och promenadstråk markerade.

Park och natur

Grönstrukturen i området är fokuserad kring parken kring dagvattendammen i sydväst, ett grönt bälte i söder som avgränsar det från jordbruksmarken samt de två gröna kilarna som låter grönskan genomkorsa området i nordsydlig riktning. Gångvägar tillgängliggör grönområdena och låter boende och besökare uppleva trädplanteringarna som både ger karaktär och bidrar till ett behagligt klimat i närområdet.



Figur 8. Vy från sydväst över naturområdet med föreslagna dagvattendammar. Illustration: Möller Arkitekter

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att vara inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet planeras anslutas till befintligt vattennät vid två punkter öster om planområdet. Vattennätet inom planområdet föreslås utformas för att tillgodose behov av brandvatten.

Spillvatten från bebyggelsen föreslås ansluta befintligt spillvattennät norr om planområdet. Ledningarna ska anläggas i enlighet med AMA Anläggning och med minst 5 promilles fall. För att uppnå erforderliga lutningar och frostskydd i hela nätet krävs dock i vissa avsnitt en förläggning på upp till cirka 3 meters djup under markytan. Detta medför att schaktarbeten måste utföras med en dagöppningsbredd på cirka 6,4 meter vid de djupaste förläggningarna, under förutsättning att schaktslänthlutningen är 1:1.

Planområdet bedöms ha ett dimensionerande spillvattenflöde på cirka 25,5 l/s. Spillvatten tas om hand i ledningsnät med självfall inom området. Ledningarna faller mot grönområdet i sydväst, där VA Syd anlägger en ny pumpstation. Denna stegrar trycket tillräckligt för att lyfta spillvattnet till befintlig ledning där det kan rinna vidare till reningsverket.

Med förhållandet mellan befintliga höjder inom planområdet och vattengånghöjd i befintlig spillvattenledning vid tilltänkt anslutningspunkt följer att det inte är möjligt att bygga planområdets spillvattensystem helt och hållet som ett självfallssystem. Därför är förslaget att allt spillvatten leds med självfall till planområdets tilltänkta lågpunkt för att sedan pumpas norrut till anslutningspunkten. Beräkning visar att pumpstationen behöver lyfta vatten ungefär 3 meter över en sträcka på ungefär 550 meter. För att skydda pumpstationen mot översvämningar i samband med regn med upp till och inklusive återkomsttid 400 år behöver markytan omkring pumpstationen höjas upp så att den har nivå på ungefär +46,1. Pumpstationen ska förses med uppställningsplats och serviceväg avsedda att brukas av drifts- och underhållspersonal.

Dagvatten

Planområdet kommer att vara inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenflödet för planområdet förväntas således öka med ungefär 1 100 l/s till följd av planerad exploatering. Dagvattensystemet är dimensionerat utifrån 20 årsregn justerat med klimatfaktor 1,25, samt att utsläppsflödet är begränsat till 1,3 l/s, ha enligt markavvattningsföretaget *Aggarp (1946)* dimensionering. Baserat på kraven på dimensionerande regn och avbördningsflöde beräknas den dimensionerande fördröjningsvolymen för planområdet efter exploatering till ungefär 2900 m³.

Inom det planerade bostadsområdet föreslås dagvattenhanteringen utformas som en kombination av ledningssystem, öppna flödesstråk och reningsanläggningar som tillsammans bildar ett sammanhängande och robust system. Dagvattnet leds ytligt via meandrande diken med tillhörande översvämningssytor alternativt i underjordiska ledningsnät till först en försedimenteringsdamm och sedan vidare till en huvuddamm. För att uppnå en effektiv rening av dagvatten inom planområdet föreslås att dagvattenreningen sker i två våta dammar bestående av en försedimenteringsdamm och en efterföljande huvuddamm.

Ytbehovet för den del av dammarna som är tänkt att ha permanent vattenspegel beräknas till totalt ungefär 1200 m². Rekommendationen är att ungefär 10 % av det totala ytbehovet för dammarna utgörs av försedimenteringsdamm och ungefär 90 % utgörs av huvuddamm. Dammarna med permanent vattenspegel föreslås ha ett djup på 1–2 m vid normalvattennivå för att det ska vara möjligt att uppnå kraven på dagvattenrening för dagvatten från planområdet. För att vatten som inte ingår i dammarnas permanenta vattenvolym ska kunna tömmas ut från dammarna måste dagvatten pumpas till recipienten.

I omgivningarna runt de våta dammar föreslås marken utformas som en översvämningsyta. I översvämningsytan finns möjlighet att anlägga meandrade dike i vilka ett mer vanligt förekommande dagvattenflöde kan finnas.

Slänter, erosionskydd, vegetation, in- och utlopp i omkring dammarnas ska utformas i enlighet med VA Syds riktlinjer för utformning av öppna dagvattenanläggningar (2023-05-03). Dammarna ska förses med anläggningar som medger fullgod tillgänglighet för drift- och underhållsarbete – serviceväg, uppläggningsytor för avvattning av klippt vass, trappor och räcken.

Skyfall- och svämplanhantering

Skyfallsanalysen har dimensionerat utifrån 100-årsregn upp till 6 timmars varaktighet, justerat med klimaffaktor 1,4, i enlighet med kommunens skyfallskartering. Skyfallsmodell för mättad mark har framtagits för 20-årsregn med 6h varaktighet, justerad med klimaffaktor 1,4, i enlighet med kommunens skyfallskartering. Mättad mark avser den situation som kan uppstå när genomsläppliga ytor blir vattenmättad till följd av exempelvis en långvarig snösmältning i kombination med att ett medelstort regn inträffar. För samhällsviktiga funktioner har skyfallsanalysen dimensionerats utifrån 400-årsregn upp till 6h varaktighet, justerat med klimaffaktor 1,4.

Lågpunkterna som med befintlig markanvändning fylls upp med vatten som ett resultat av större regn föreslås fyllas igen för att möjliggöra exploatering enligt planförslaget. Planområdets nya lågpunkt placeras i planområdets sydvästra hörn. Om ett klimatkompenserat regn med återkomsttid 100 år och varaktighet 6 timmar faller över området förväntas den nya lågpunktens vattendjup uppgå till som högst ungefär 2,35 m. Med föreslagen översiktlig höjdsättning av området visar simuleringarna av vattenflödet att planerad och befintlig bebyggelse inte riskerar att skadas av översvämningar som är ett resultat av att ett klimatkompenserat regn med återkomsttid 100 år och varaktighet 6 timmar faller över området.

För hantering av skyfall för planområdet föreslås att de gröna kilarna sänks ner för att fungera som översvämningsytor, och att grönområdena runt dammar också utformas som översvämningsytor. Gatunätet får en höjdsättning som gör att skyfallsvattnet rinner mot parkmarken i den sydvästra delen av planområdet. Extra uppmärksamhet bör riktas mot höjdsättning och utformning av anslutningen mot Södra vägen samt den nya gatan i östvästlig riktning längst söderut i planområdet för att minska risken för snabb ytavrinning.

Svämplananalysen genomfördes för höjningar på 1,5 m och 2,5 m över normalvattennivån för Sege å. Nämnd indikativ bild för förutsättningar relaterade till höjda vattennivåer i Sege å visar att

föreslagen översiktlig höjdsättning, speciellt med avseende på rekommenderade lägsta nivåer för skydd mot ytavrinning, gör att bebyggelse inte riskerar översvämmas av högre vattennivåer i ån.

För bostäder reglerar detaljplanen lägsta nivåer som ska klara både skyfall och svämplan från Sege å.

2.4 Kvartersmark

Bostäder

Planen möjliggör ungefär 215 bostäder inom 76 700 kvadratmeter¹ föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsestäthet (netttotal) inom hela planområdet är således 20 bostäder per hektar eller 28 bostäder per hektar inom kvartersarean.



Figur 9. Bostadskvarteren i området med kvartersnummer för identifikation i planbeskrivningen.

Exploateringsstalet för ett fullt utbyggt område motsvarar 0,24 inom hela planområdet respektive 0,35 inom kvartersarean.

¹ 62 900 kvadratmeter kvartersmark för bostad och 13 800 kvadratmeter gata.

Stadsbyggnadsidén i området utgår från trädgårdsstadens ideal, där generösa trädgårdar samspelar med gröna kilar och byggnaderna har ett tydligt förhållande till gaturummet. Husen står på enhetligt avstånd från fastighetsgräns och entréer ska huvudsakligen vara orienterade mot gatan.

Flerbostadshus (kvarter 1)

I planens nordöstra del finns ett kvarter med fem byggrätter för flerbostadshus som får vara upp till 4 våningar, där den översta våningen är en vindsvåning med takkupor och frontespiser. Kvarteret får en struktur som är inspirerad av en skånsk lantgård, där huskropparna får branta tak och ger en tydlig fond för de som närmar sig området från norr.



Figur 10. Visualisering av kvarter 1 med flerbostadshus.

Flerbostadshus (kvarter 2)

Vid Södra vägen finns ett kvarter med byggrätter för flerbostadshus som får vara upp till 4 våningar mot norr och 3 våningar mot söder. Huskropparna blir sammanbyggda i vinkel kring en gemensam gård, vilket ger en tydlig struktur. Kvarteret får tillgång till parkering på en separat yta i väster, vilket möjliggör generösa ytor till bostadsgård.

Radhus (kvarter 3)

Inne i området finns ett kvarter med radhusbebyggelse uppdelat på ett antal längor. Husen är i två våningar och placeras med entré mot gatan. Trädgårdarna kan också nås från en för kvarteret gemensam gångväg. Parkering sker på en gemensam parkeringsyta mitt i kvarteret där också avfallshanteringen placeras.

Detta kvarter kan också genomföras som kedjehus, se under kvarter 13 och 14.

Stadsradhus (kvarter 4, 5)

Längs Södra vägen finns två kvarter med byggrätter för stadsradhus som får vara upp till motsvarande 2,5 våningar. Husen placeras i den norra delen av tomterna med entré mot Södra vägen, vilket ger ett fint solläge för trädgårdarna. Parkering och förråd ligger mot lokalgatan i söder.

Radhus i en våning (kvarter 6, 7, 8, 9)

I områdets södra och västra kant, på utsidan av lokalgatorna, finns markbostäder i form av radhus i ett plan. Dessa ger en mjuk övergång från åkermarken utanför området och bidrar till att bebyggelsen får ett diskret intryck från kringliggande områden. Med trädgårdarna på södra respektive västra sidorna av husen möjliggör tomterna fina boendekvaliteter.

Aggarpsvägen (kvarter 10 och 11)

Längs Aggarpsvägen finns grupphusbebyggelse i 2 plan. Huvudbyggnaderna placeras mot den norra tomtgränsen på fast avstånd från och med entré mot Aggarpsvägen. Garage placeras i

väster mot lokalgatan, med långsidan på ett mindre avstånd från den södra tomtgränsen. Det ger en stor användbar del av trädgården i ett gynnsam orientering solljumsässigt.

Radhus (kvarter 12)

Inne i området finns ett kvarter med radhusbebyggelse uppdelat på ett antal längor. Husen är i två våningar och placeras med entré mot gatan. Trädgårdarna kan också nås från en för kvarteret gemensam gångväg. Parkering sker på en gemensam parkeringsyta mitt i kvarteret där också avfallshanteringen placeras.

Detta kvarter kan också genomföras som kedjehus, se under nästa rubrik.

Kedjehus (kvarter 13 och 14)

Inne i området finns två kvarter med kedjehus. Här är huskropparna i 2 plan sammanbyggda genom inskjutna garage- och förrådsbyggnader med varandra till längor. Huvudbyggnaderna placeras med entré mot gatan. Från trädgårdarna finns också möjlighet att nå en gemensam gångväg eller allmänning.

Dessa kvarter kan också genomföras som radhus, se under kvarter 3 respektive 12.

Friliggande hus (kvarter 15 och 16)

I området finns ett kvarter med friliggande hus. Här får huvudbyggnaden vara i 2 plan och den ska huvudsakligen vara orienterad längs gatan. I kvarteret finns det frihet att inom ramarna för detaljplanens bestämmelser och kvalitetsprogrammets riktlinjer utforma bostaden efter egna tankar och önskemål.

Bilparkering

Tyréns har utrett parkering för planområdet (se Trafikutredning s. 64). Konsulten utgår från *Parkeringsstrategi och parkeringsnormer Svedala kommun* (mars 2022), vilken inte är antagen. De konstaterar att strategins antaganden och slutsatser över lag är rimliga och huvudsakligen kan användas för detaljplanen. Följande parkeringstal är baserade på utredningens förslag.

Parkering ska anordnas på kvartersmark enligt följande parkeringstal. Talet ska vid prövning alltid rundas upp till närmaste heltal:

Parkeringsplatser per bostad	Boende	Besökare
En- och tvåbostadshus	2 bilplatser	På gatan
Radhus och kedjehus med gemensam parkering. Se anmärkning A nedan.	1,5 bilplatser	0,1 bilplatser
Flerbostadshus	0,9 bilplatser	0,1 bilplatser

A: Parkering vid radhus och kedjehus kan hanteras med samlad parkering, alternativt med en bilplats per bostad inom fastigheten och 0,5 bilplatser per bostad på samlad parkering.

För en- och tvåbostadshus är huvudregeln att 2 bilparkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Besökare kan i mån av plats parkera på gatan. Radhus, kedjehus eller motsvarande kan ha hela eller delar av parkeringen anordnad på en gemensam parkeringsyta. Kravet på

parkering per bostad kan då reduceras till 1,5 platser, men utöver det ska besöksparkering ska anordnas på kvartersmark.

För varje bostad i flerbostadshus ska 1 bilparkeringsplats anordnas på kvartersmark – 0,9 platser för boende och 0,1 plats för besökare. I illustrationen (Figur 3) finns ett kvarter mot Södra vägen illustrerat som en större samlad parkering. Denna är för flerbostadshusens behov och kan anordnas som en gemensamhetsanläggning där åtminstone det västra kvarteret med flerbostadshus ingår.

Parkering för rörelsehindrade

Minst en bilparkeringsplats för rörelsehindrade ska anordnas inom 25 meter från entré. Enligt förslaget till parkeringsstrategi ska 5 procent av bilplatserna vara anpassade för rörelsehindrade.

Utfartsförbud

Aggarpsvägen och Södra vägen är huvudgator som har eller kan komma att utvecklas till att ha en sammanbindande funktion i tätorten. Dessutom ligger Aggarpskolan omedelbart norr om Södra vägen och Åkerbrukets förskola omedelbart öster om Aggarpsvägen. Gatorna utgör därmed viktiga länkar i barns skolväg. Området har också flera infartsgator från både norr och öster. Av dessa anledningar är det olämpligt att därutöver ha enskilda infarter från Aggarpsvägen och Södra vägen. Planen reglerar därför utfartsförbud mot dessa två gator.

Energiförsörjning, tele och fiber

Kommunen förordar förnyelsebar energiproduktion samt att bebyggelsen utformas som lågenergi- eller passivhus. Elnät behöver anläggas för områdets försörjning och utbyggnad ske i samråd med exploitören. Ett användningsområde som möjliggör en transformatorstation som enligt nätägaren E.on Energidistribution kan försörja hela planområdet finns centralt placerat i den norra delen av planområdet.

Posthantering

Tyréns har inom ramen för trafikutredningen studerat lämpliga lägen för brevlådesamlingar för en effektiv posthantering, se Figur 11. Konsulten rekommenderar att lådsamlingarna placeras vid områdets entréer samt där ytterligare behov finns. Eftersom området är så pass stort bedömer konsulten inte att lådsamlingar vid områdets entrégator räcker för behovet; avståndet från bostäderna till brevlådan blir då orimligt långt.

För lådsamlingarna krävs ett sidoområde om 0,8 till 1,0 meter vid sidan av gatan. Dessa skulle kunna utgöras av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.



Figur 11. Möjliga lägen för brevlådesamlingar. Grafik: Tyréns Sverige.

I flerbostadshusen hanteras post inom lådsamlingar inom respektive fastighet.

Avfallshantering

Allt hushållsavfall och trädgårdsavfall ska sorteras inom respektive fastighet där tömning av avfall sker genom hämtning av avfallskärl. För enbostadshus placeras avfallskärnen på kvartersmark i fastighetsgräns mot gatan, för flerfamiljshus och gruppbebyggelse samlas avfallshanteringen i miljörum, miljöhus eller annan lösning för samlad avfallshantering vilken bör placeras högst 50 meter från bostadshusens entréer.

2.5 Befintligt

Planförslaget utgår från att den befintliga gården och bostadshuset i planområdets nordöstra del rivs. För denna del av föreslås i stället flerbostadshus med inspiration från befintliga gården. Se Flerbostadshus 1 i kapitel 2.4. Gårdarna har inget kulturhistoriskt värde enligt kommunens kulturmiljöprogram (som inte är antagna).

2.6 Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar. Handlingar märkta med * finns på Strategisk planeringsenhet:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Kvalitetsprogram
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*

Underlag som legat till grund för detaljplanen finns redovisade under 7. *Planeringsunderlag*.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på Strategisk planeringsenhet i samråd med stadsarkitekten. Vid framtagandet av kapitlet "Fastighetsrättsliga frågor" har mark och exploateringsavdelningen varit rådgivande. Under arbetet har även tjänstepersoner från Bygg- och miljöenheten samt Gatu- och parkenheten deltagit. Grundkarta har upprättats av Bygg- och miljöenheten. Kvalitetsprogram och illustrationer är framtagen av Möller arkitekter i samråd med kommunen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA **Gata.** Gatunätet i området är reglerat som gata för att kunna trafikförsörja kvartersmarken och därigenom bidra till att uppfylla planens syfte.

GCVÄG₁ **Gångväg.** Genvägar mellan kvarteren i området är reglerade som gångväg för att ge flera rörelsemöjligheter i området för fotgängare.

NATUR **Natur.** Regleringen ska säkerställa ett grönt bälte som avgränsar planen från landskapet i söder och väster. Det ska också minska den visuella påverkan från Aggarps by och höjdryggen väster om planområdet och därigenom bidra till att uppfylla planens syfte.

PARK **Park.** Regleringen ska säkerställa att det inom området finns grönyta för rekreation och hantering av dagvatten och skyfall.

Kvartersmark

B **Bostäder.** Regleringen ska möjliggöra bostäder och därmed göra det möjligt att uppfylla planens syfte.

E₁ **Transformatorstation.** Regleringen ska göra det möjligt att säkerställa elförsörjningen inom planområdet.

3.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

pumpstation₁ **Pumpstation.** Regleringen ska göra det möjligt att omhänderta områdets spillvatten, vilket krävs för att uppföra bostäder inom området. Bestämmelsen bidrar därmed till att uppfylla planens syfte.

3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ **Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.** Regleringen ska säkerställa att all mark inom fastigheten inte bebyggs med huvudbyggnad för att tillgodose bostädernas behov av gårdsyta. Regleringen ska också i viss mån styra det rumsliga förhållandet mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader och därmed bidra till en god bostadsmiljö, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.



Marken får inte förses med byggnad.

De smala egenskapsområden som ligger längs användningsgräns mot allmän plats: Regleringen ska säkerställa att förgårdsmarken blir ett bebyggelsefritt område längs allmän plats, att byggnaderna ligger på en enhetlig linje längs gatan och ge yta för parkering vid enbostadshus samt fria utblickar i gatornas förlängningar. Det ska skapa en enhetlig stadsbild som ger ett omtyckt bostadsområde, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

Kvarteret mot Södra vägen med markreservat för gemensamhetsanläggning: Regleringen ska säkerställa att inga byggnader uppförs inom kvarteret eftersom

markförhållandena inte är lämpliga för bebyggelse.

Skyfallsstråket genom kvartersmark vilket också är reglerat med **m₂**:

Regleringen ska säkerställa att skyfallsstråket inom ytan inte får hinder i form av byggnader.

Fastighetsstorlek

- d₁** **Minsta fastighetsstorlek är 630 m².** Regleringen ska säkerställa att fastigheterna blir tillräckligt stora för friliggande enbostadshus vilket tillsammans med reglering av fastighetsstorlek på andra ytor ger blandade typer av bostäder. Det bidrar till att uppfylla planens syfte.
- d₂** **Minsta fastighetsstorlek är 420 m².** Regleringen ska säkerställa att fastigheterna blir tillräckligt stora för friliggande enbostadshus av grupphuskaraktär, vilket tillsammans med reglering av fastighetsstorlek på andra ytor ger blandade typer av bostäder. Det bidrar till att uppfylla planens syfte.
- d₃** **Minsta fastighetsstorlek är 220 m².**
De ytor som också har en högsta nockhöjd om 6,5 meter:
Regleringen ska säkerställa att fastigheterna blir tillräckligt stora för radhus i ett plan, vilket tillsammans med reglering av fastighetsstorlek på andra ytor ger blandade typer av bostäder. Det bidrar till att uppfylla planens syfte.
- De ytor som också har en högsta nockhöjd om 11,5 meter:
Regleringen ska säkerställa att fastigheterna blir tillräckligt stora för stadsradhus i två och ett halvt plan, vilket tillsammans med reglering av fastighetsstorlek på andra ytor ger blandade typer av bostäder. Det bidrar till att uppfylla planens syfte.
- d₄** **Minsta fastighetsstorlek är 160 m².** Regleringen ska säkerställa att fastigheterna blir tillräckligt stora för radhus och kedjehus i två plan, vilket tillsammans med reglering av fastighetsstorlek på andra ytor ger blandade typer av bostäder. Det bidrar till att uppfylla planens syfte.

Höjd på byggnadsverk



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

De ytor som är reglerade med en högsta nockhöjd om 6,5 meter:

Regleringen ska, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, säkerställa att bebyggelsen som vetter mot jordbruksmarken kring området blir i ett plan, vilket ger en nedtrappning av områdets skala mot syd och väst. Det minskar områdets visuella påverkan på omgivningen och Aggarps by och bidrar därmed till att uppfylla planens syfte.

De ytor som är reglerade med en högsta nockhöjd om 10,5 meter:

Regleringen ska, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, säkerställa att

bebyggelsen begränsas till två våningar för att möjliggöra enbostadshus i en skala som motsvarar områdets karaktär, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

De ytor som är reglerade med en högsta nockhöjd om 11,5 meter:

Regleringen ska, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, säkerställa att bebyggelsen begränsas till två och en halv våning för att möjliggöra stadsradhus i en skala som motsvarar områdets karaktär, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

De ytor som är reglerade med en högsta nockhöjd om 15 meter:

Regleringen ska, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, säkerställa att bebyggelsen begränsas till tre våningar för att möjliggöra flerbostadshus i en skala som minskar mot de angränsande, lägre enbostadshusen.

De ytor som är reglerade med en högsta nockhöjd om 18 meter och en minsta takvinkel om 35 grader:

Regleringen ska, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, säkerställa att bebyggelsen begränsas till fyra våningar för att möjliggöra flerbostadshus mot Södra vägen i ett läge där skuggpåverkan ger små konsekvenser för omgivningen.

De ytor som är reglerade med en högsta nockhöjd om 18 meter och en minsta takvinkel om 45 grader:

Regleringen ska, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, säkerställa att bebyggelsen begränsas till tre våningar plus takvåning för att möjliggöra flerbostadshus i ett läge där skuggpåverkan ger små konsekvenser för omgivningen.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Den yta som angränsar till Södra vägen:

Regleringen säkerställer att gemensamhetsanläggning kan bildas för exempelvis parkeringsbehov för flerfamiljshusen.

Den yta som också är reglerad med m₅:

Regleringen säkerställer att gemensamhetsanläggning kan bildas för att kringliggande fastigheter tillsammans ska kunna förvalta det stråk för skyfall som behövs genom kvarteret.

Placering

p₁ **Huvudbyggnad ska placeras högst 6,5 meter från gata. Del av byggnad med garage eller carport får placeras längre in.** Regleringen ska säkerställa att byggnaderna ligger på en enhetlig linje längs gatan och därmed bildar ett definierat gaturum samtidigt som den säkerställer en möjlighet till parkering framför enbostadshus. Det ska skapa en enhetlig stadsbild som ger ett omtyckt bostadsområde, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

- p₂** Huvudbyggnad ska placeras högst 5 meter från gata i öster och minst 2 meter från fastighetsgräns. Regleringen ska säkerställa att byggnaderna ligger på en enhetlig linje längs gatan och därmed bildar ett definierat gaturum. Det ska skapa en enhetlig stadsbild som ger ett omtyckt bostadsområde, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.
- p₃** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Regleringen ska säkerställa att byggnaderna ligger på tillräckligt avstånd från grannbyggnaderna för att förstärka intrycket av friliggande hus och ge utrymme för underhåll av byggnaderna. Det ger ett varierat bostadsbestånd i planområdet vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.
- p₄** Huvudbyggnad ska placeras mot egenskapsgräns i norr. Regleringen ska säkerställa att byggnaderna ligger på en enhetlig linje längs gatan och därmed bildar ett definierat gaturum. Det ska skapa en enhetlig stadsbild som ger ett omtyckt bostadsområde, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.
- p₅** Huvudbyggnad ska placeras med gavel riktad mot gata i norr. Regleringen ska säkerställa ett varierat, taggigt, taklandskap inspirerat av Svedalas industrihistoria. Det bidrar till en variation i stadsbilden, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.
- p₆** Huvudbyggnad ska placeras med gavel riktad mot gata i öster. Regleringen ska genom byggnadernas orientering säkerställa att vissa utblickar från området i öster bevaras.
- p₇** Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Regleringen ska säkerställa att komplementbyggnaderna ligger på tillräckligt avstånd från grannbyggnaderna vilket ger utrymme för underhåll av byggnaderna.

Skydd mot störningar

- m₁** Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning vid skyfall upp till minst 15 cm över markens medelnivå vid intilliggande gata. Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.
- m₂** Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning vid skyfall upp till minst 30 cm över markens medelnivå vid intilliggande gata. Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.
- m₃** Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning vid skyfall upp till minst 35 cm över markens medelnivå vid intilliggande gata. Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.
- m₄** Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning vid skyfall upp till minst 40 cm över markens medelnivå vid intilliggande gata.

Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid ett 100-årsregn med klimatafaktor.

- m₅ Skyfallsstråk ska anläggas.** Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid ett 100-årsregn med klimatafaktor.
- m₆ Bostäder med uteplats mot Aggarpsvägen ska ha tillgång till skyddad uteplats.** Regleringen ska säkerställa att bostäder där bullernivåerna överskrider kraven vid uteplats har tillgång till en uteplats som inte är bullerstörd.
- m₇ Bostäder med uteplats mot Södra vägen ska ha tillgång till skyddad uteplats.** Regleringen ska säkerställa att bostäder där bullernivåerna överskrider kraven vid uteplats har tillgång till en uteplats som inte är bullerstörd.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud.** Regleringen ska säkerställa att Aggarpsvägen och Södra vägen kan stärka sin funktion som huvudgator, att antalet utfarter minimeras i stråk där många barn tar sig till och från skola och förskola samt minimera in- och utkörslar över trottoar.

Utformning

- f₁ Endast friliggande enbostadshus.** Regleringen ska säkerställa att olika bostadstyper byggs i området för att uppfylla planens syfte.
- f₂ Frontespiser och takkupor får uppföras till högst halva fasadens längd.** Regleringen ska säkerställa att stadsbyggnadsidén för området genomförs och ge varierade typer av flerbostadshus samt möjliggöra en användbar takvåning i byggnaderna. Det bidrar till att uppfylla planens syfte.
- f₃ Fasader på huvudbyggnad ska vara av tegel eller puts och kan ha inslag av andra material.** Regleringens syfte är att ge området en arkitektonisk identitet som ger ett trivsamt område. Dessutom ska bestämmelsen bidra till ett lugnt visuellt intryck från landskapet och Aggarps by, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.
- f₄ Fasader ska vara i rött tegel och rött trä.** Regleringens syfte är att ge kvarteret en arkitektonisk identitet som ger en tydlig entré till området från de centrala delarna av Svedala samt anknyter till det röda teglet i Svedala tätort.

Utförande

- b₁ Entréer ska placeras mot gata i öster.** Regleringens syfte är att skapa ett aktivt och tryggare gaturum där entréerna är orienterade i den riktning fotgängare huvudsakligen rör sig.
- b₂ Entréer ska placeras mot gata.** Regleringens syfte är att skapa ett aktivt och tryggare gaturum där entréerna är orienterade i den riktning fotgängare huvudsakligen rör sig.

- b₃** Entréer ska placeras mot gata i norr. Regleringens syfte är att skapa ett aktivt och tryggare gaturum där entréerna är orienterade i den riktning fotgängare huvudsakligen rör sig.
- b₄** Flerbostadshus fasader som är längre än 25 meter ska delas in i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter som varierar i material eller kulör med maximal längd om 25 meter för respektive del. Regleringens syfte är att begränsa den upplevda storleken av större flerfamiljshus och skapa ett varierat gaturum och därigenom ett trivsamt bostadsområde, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

Utnyttjandegrad

- e₁** Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Regleringen ska säkerställa att de friliggande husen får ändamålsenlig yta till trädgård och att en viss andel mark kan ta hand om visst dagvatten.
- e₂** Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Regleringen ska säkerställa att de friliggande husen får ändamålsenlig yta till trädgård och att en viss andel mark kan ta hand om visst dagvatten.
- e₃** Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Regleringen ska säkerställa att bostäderna får ändamålsenlig yta till trädgård och att en viss andel mark kan ta hand om visst dagvatten.
- e₄** Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Regleringen ska säkerställa att bostäderna får ändamålsenlig yta till trädgård och att en viss andel mark kan ta hand om visst dagvatten.

3.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Regleringen ska säkerställa att områdets komplementbyggnader får en skala som harmonierar med övrig bebyggelse och är tydligt underställd huvudbyggnaderna.

Skydd mot störningar

Huvudbyggnader ska klara naturligt översvämmande vatten från ytavrinning upp till minst +45,7 över nollplanet. Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid en betydande översvämning av Sege å.

Utformning

Tak på komplementbyggnad ska vara vegetationsklätt. Regleringen ska bidra till områdets gestaltningsidé och begränsa dagvattenflödet.

Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak i röda takpannor, röd, svart eller zinkfärgad plåt eller mörkgrå eller svart papp. Regleringens syfte är att ge området en

arkitektonisk identitet som ger ett trivsamt område. Dessutom ska bestämmelsen bidra till ett lugnt visuellt intryck från landskapet och Aggarps by, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

Fasader på huvudbyggnad ska vara i varma jordtoner i brunt, rött, grönt, beige, gult eller svart. Regleringens syfte är att ge området en arkitektonisk identitet som ger ett trivsamt område. Dessutom ska bestämmelsen bidra till ett lugnt visuellt intryck från landskapet och Aggarps by, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

Fasader på komplementbyggnad ska vara av stående träpanel. Regleringens syfte är att ge området en arkitektonisk identitet som ger ett trivsamt område. Dessutom ska bestämmelsen bidra till ett lugnt visuellt intryck från landskapet och Aggarps by, vilket bidrar till att uppfylla planens syfte.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 Mark och utrymmesförvärv

Skyldighet till inlösen huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Den som ska vara huvudman för allmän plats är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14–15 §§ plan- och bygglagen.

Rätt till inlösen huvudman

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt plan och bygglagen, 6 kap. 13–15 §§.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Befintliga och nya fastigheter inom området kommer att ombildas och nybildas. Den mark inom planområdet som är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering tillföras en kommunägd gat- och parkmarksfastighet, exempelvis Svedala 1:7.

Genomförande av detaljplanen innebär nybildande av ett antal fastigheter. Fastighetsbildningen ska motsvara detaljplanens indelning i byggnadskvarter och stämma överens med kvartermaken i detaljplanen. Kvarteren kan sedan indelas i mindre bostadsfastigheter. Fastigheterna som ny- eller ombildas inom planområdet anses bli varaktigt lämpliga för sina ändamål.

Det ankommer på Svedala kommun respektive berörd fastighetsägare att hos lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Exploatören ska förvärva fastighet Svedala 306:40 samt del av fastighet Aggarp 8:40, som avser kvartersmark.

Rättigheter

Befintliga rättigheter

Planen omfattas av följande rättigheter:

- Ledningsrätt för teleledning i Svedala 306:34 i planområdets västra del akt M1263-24.1. Ledningen behöver delvis flyttas så den ligger inom allmän plats och inte påverkar kvartersmarken. Ledningsrätten kan komma att omprövas.

Nya rättigheter

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Initiativ till ledningsrätt och servitut kan tas av ledningshavaren.

Nya ledningar för vatten och avlopp kommer att ligga inom allmän platsmark.

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

4.3 Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för detaljprojektering och utbyggnad av allmän plats. Allmänna gator ska utformas enligt Svedala kommuns normbeskrivning för allmänna anläggningar.

Planförslaget innebär att kommunen anlägger följande allmänna anläggningar inom planområdet:

- Lokalgator
- Gång- och cykelvägar
- Parkmark med trädplanteringar och gångstråk samt rinnvägar och fördröjningsytor för dagvatten och skyfall.
- Naturmark med trädplanteringar och gångstråk.

Utbyggnad av vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Allmänna VA- och dagvattenledningar ska utformas enligt VA-huvudmannens normbeskrivning för allmänna anläggningar. Planförslaget innebär att VA-huvudmannen anlägger följande vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom planområdet:

- Ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten inom allmän platsmark och anslutningspunkter för bostadsfastigheter på kvartersmark

- Vattenfylld dagvattendamm och försedimenteringsdamm för rening och fördröjning av dagvatten.
- Pumpstation för spillvatten.
- Pumpstation för dagvatten.

Tekniska åtgärder

Exploatörerna (Eksjöhus och Svedala kommun) står i övrigt för nödvändiga undersökningar och utredningar för detaljplanens utbyggnad. Exploatörerna ansvarar också för att sanera eventuella markföroreningar samt att vidta de skydds- och säkerhetsåtgärder som krävs för att kvartermarken ska vara lämplig för bebyggelse.

En detaljerad geoteknisk utredning och radonundersökning ska tas fram inför detaljprojektering av byggnader eller senast i samband med att exploatörerna söker bygglov.

Förlorade naturvärden för träd och vegetation samt kulturvärden för åkermark ska kompenseras inom allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtalet. Exploatörerna bekostar kompensationsåtgärderna.

Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Inom planområdet föreslås sex brandposter. Brandposter placeras i samråd med VA-huvudmannen och räddningstjänsten i kommande skede. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar masshantering.

Enbostadshusens postlådor placeras i lådsamlingar. Dialog om placering ska tas med PostNord.

Dispensansökan för påverkan på biotopskyddat dike och stenröse ska göras av Svedala kommun senast under detaljplanens granskningsskede.

4.4 Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatörerna i enlighet med tecknat planavtal. Planavgift tas därmed inte ut vid bygglov för ny bebyggelse.

Kostnader för lantmäteriförrättningar

Kostnader för samtliga fastighetsbildningsåtgärder inklusive bildandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter med mera ska bekostas av exploatörerna och regleras i exploateringsavtalet.

Inlösen

Mark som enligt detaljplan ska utgöra allmän platsmark kan lösas in av kommunen när detaljplanen fått laga kraft. Kommunen har kommit överens med exploitören om att marken genom fastighetsreglering ska överföras till kommunen utan kostnad, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Utänför planområdet finns marksamfälligheterna Aggarp S:27 och del av Svedala S:10 som överförs till Svedala kommun genom fastighetsreglering, vilket görs i en lantmäteriförrättning. Samfälligheterna är i gränsande detaljplanen för Åkerbruket detaljpanelagda som allmän plats – GATA. Svedala kommun initierar erforderlig lantmäteriförrättning avseende allmän platsmark. Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till domstol.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för gemensamma anläggningar inom kvartersmark avseende skyfallsstråk, parkeringsytor, gångstråk och lekyta. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen (1973:1149). I framtida lantmäteriförrättning kommer det att prövas om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka ändamål/vilken utformning kan komma att ha samt vilka fastigheter som ska delta.

Kostnaderna för anläggningsförrättning ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter vad som är skäligt om inget annat är överenskommet. Ersättningsregler vid markupplåtelse och fördelning av kostnader regleras i anläggningslagen.

Drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll för allmän plats.

Drift av vatten och avlopp

VA-huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av allmänna VA- och dagvattenanläggningar.

Utbyggnad av allmän plats och allmänna VA-anläggningar

Exploatörerna bekostar utbyggnaden av allmän plats, inklusive nya gator, gång- och cykelvägar, parkmark och andra allmänna anläggningar. Kostnaderna för utbyggnaden fördelas mellan Eksjöhus och Svedala kommun genom en särskild fördelningsnyckel utifrån vilken ekonomisk nytta varje part har av planen och regleras i exploateringsavtalet.

Va-huvudmannen ansvarar för utbygganden av allmänna VA—anläggningar. Kostnad för anslutning av vatten-, spillvatten- och dagvatten debiteras vid anslutningstillfället enligt gällande taxa för lagen om allmänna vattentjänster.

Kostnad för anslutning av vatten och spillvatten debiteras normalt enligt den taxa som gäller vid anslutningstillfället.

Allmänna ledningar

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningshavare ska hanteras och bekostas gemensamt av exploatörerna.

4.5 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap 40 § PBL och ska ha fått laga kraft innan planen antas. Avtalet reglerar marköverlåtelse, ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering med mera. Avtalets huvuddrag redovisas under *4.3 Tekniska frågor* och *4.4 Ekonomiska frågor*. Avtalet upprättas i enlighet med kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal.

Övriga avtal

Avtal är upprättat mellan ägare till fastighet Svedala 306:40 samt Aggarp 8:40 beträffande marköverlåtelse för fastighet Svedala 306:40 och del av Aggarp 8:40, som avser kvartersmark. Allmän platsmark inom fastighet Svedala 306:40 och del av Aggarp 8:40 ska överlåtas till kommunen.

Markanvisning

Den andel kvartersmark som kommunen är ägare till avser kommunen att sälja till en extern exploatör. Detta planeras ske efter detaljplanen har vunnit laga kraft genom ett öppet anbudsförfarande i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar. Kommunen avser därefter teckna marköverlåtelseavtal med vinnande exploatör. Överlåtelseavtalet ska bland annat innehålla reglering av köpeskillning, byggnadsskyldighet, tidplan gestaltning och övriga genomförandefrågor.

Kvartersmarken ska säljas till marknadsvärdet och genom köpeskillingen kommer kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats samt grovterrassering av kvartersmark täckas. Köparen genomför och bekostar byggnationen inom den kvartersmark som förvärvats. Angiven information om markanvisning och överlåtelse av kvartersmark är i denna planbeskrivning preliminär och kan delvis komma att ändras.

Tidplan

Samråd: juni 2026

Granskning: december 2026

Antagande: under 2027

4.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Omprövning av dikningsföretag

Dikningsföretag Aggarp från 1946 akt 12-LN-845 kommer att behöva omprövas. *Se 5.2 Miljö – Dikningsföretag.*

Dispens från biotopskydd

Dispens krävs för att släppa ut dagvatten till befintligt dike som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 10 § miljöbalken. Dispens krävs även för att flytta befintligt stenröse som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 10 § miljöbalken.

Vattenverksamhet

Det krävs anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen för att anlägga en dagvattenanläggning. Anmälningsplikt om vattenverksamhet hos länsstyrelsen gäller också för tillfällig grundvattensänkning där påverkan på omgivningen är liten enligt 11 kap miljöbalken. Tillstånd krävs om sänkningen är av större omfattning, påverkar värdefull natur eller riskerar att skada enskilda intressen som inte samtycker. Ansökan om tillstånd prövas av mark- och miljödomstolen.

Anlägga dagvattendamm och utsläpp av dagvatten

Enligt 9 kap, 2 och 7 § i miljöbalken samt 13 och 14 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs även en anmälan till kommunens miljönämnd för att anlägga en dagvattenanläggning.

Enligt 9 kap. 6 § 2 p. och 11 § 2 st. förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ska utsläpp av dagvatten från mark inom detaljplan till ett vattenområde anmälas till kommunens miljönämnd.

4.7 Upplysningar

Ledningar i mark som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören. Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

kvartersmarken. Mark som utgör planlagd allmän platsmark kommer genom fastighetsreglering överföras till Svedala 1:7 eller en eller flera andra kommunala gatu- och parkmarksfastigheter.

Område betecknat med E kan styckas av och utgöra en egen fastighet eller ingå i en kommunal gatu- och parkfastighet och i så fall upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

Fastighet Svedala 306:40

Fastigheten är privatägd och ska i samband med detaljplanens antagande överlåtas till Eksjöhus bostad. Mark som utgör planlagd kvartersmark kommer att avstyckas och fastighetsbildas till egna registerfastigheter. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken.

Fastighetsreglering ska ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken. Mark som utgör planlagd allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen och överföras till Svedala 1:7 eller en eller flera andra kommunala gatu- och parkmarksfastigheter.

Fastighet Svedala 306:42

Fastigheten är privatägd och Eksjöhus bostad är ägare enligt köp. Fastigheten kommer att planläggas som kvartersmark.

Fastighet Svedala 306:62

Fastigheten ägs av Eksjöhus bostad. Mark som utgör planlagd kvartersmark kommer att avstyckas och fastighetsbildas till egna registerfastigheter. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. Fastighetsreglering ska ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken. Mark som utgör planlagd allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen och överföras till Svedala 1:7 eller en eller flera andra kommunala gatu- och parkmarksfastigheter.

Fastighet Aggarp 8:40

Fastigheten är privatägd och den delen som blir detaljplanelagd ska i samband med detaljplanens antagande överlåtas till Eksjöhus bostad. Mark som utgör planlagd kvartersmark kommer att avstyckas och fastighetsbildas till egna registerfastigheter. Möjlighet finns att skapa flera fastigheter inom kvartersmarken. Fastighetsreglering ska ske så att gränserna anpassas till kvartersmarken. Mark som utgör planlagd allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen och överföras till Svedala 1:7 eller en eller flera andra kommunala gatu- och parkmarksfastigheter.

Konsekvenser för rättigheter

Ledningsrätt för teleledning akt M1263-24,1 inom fastighet Svedala 306:34 behöver flyttas och ska omprövas. (Ledningsrätten ligger även utanför fastigheten).

5.2 Miljö

Miljöbedömning

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

miljökonsekvensbeskrivning (MKB), upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen

Strategisk planeringsenhet bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen med beaktande av miljöbedömningsförordningen (2017:966) 3 §. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap 11–12 § miljöbalken.

Planförslaget omfattas huvudsakligen av jordbruksmark som tas i anspråk för bostadsbyggnation. De negativa konsekvenser som kommer att uppstå för jordbruket som näring, bedöms som acceptabla. Åtgärder går att genomföra som minskar och eliminerar de negativa konsekvenserna som kan uppkomma för exploateringen.

Motivet till ställningstagandet grundas på att planområdet är utpekad i översiktsplan för Svedala 2018 och bostadsbyggnation är av väsentligt samhällsintresse. Planförslaget uppfyller de riktlinjer för exploatering på jordbruksmark som anges i översiktsplan 2018. Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning med cirka 800 meters gång- och cykelväg till Svedala station, där tågen på Ystadbanan har halvtimmestrafik större delen av dygnet och veckan. Planområdet har även närhet till offentlig och kommersiell service samt befintlig infrastruktur. Positiva konsekvenser uppstår för samhällsutvecklingen i Svedala och bostadsförsörjningen med nya småhus som efterfrågas i kommunen.

En lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark är framtagen. Sammanfattningsvis konstateras att detaljplanen möjliggör ett konkret och dokumenterat behov av bostäder i ett kollektivtrafikhärlig och infrastrukturellt effektivt läge i direkt anslutning till befintlig tätortsstruktur. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, i kombination med behovet av en långsiktigt hållbar och sammanhållen ortsutveckling, utgör i detta sammanhang ett väsentligt samhällsintresse i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

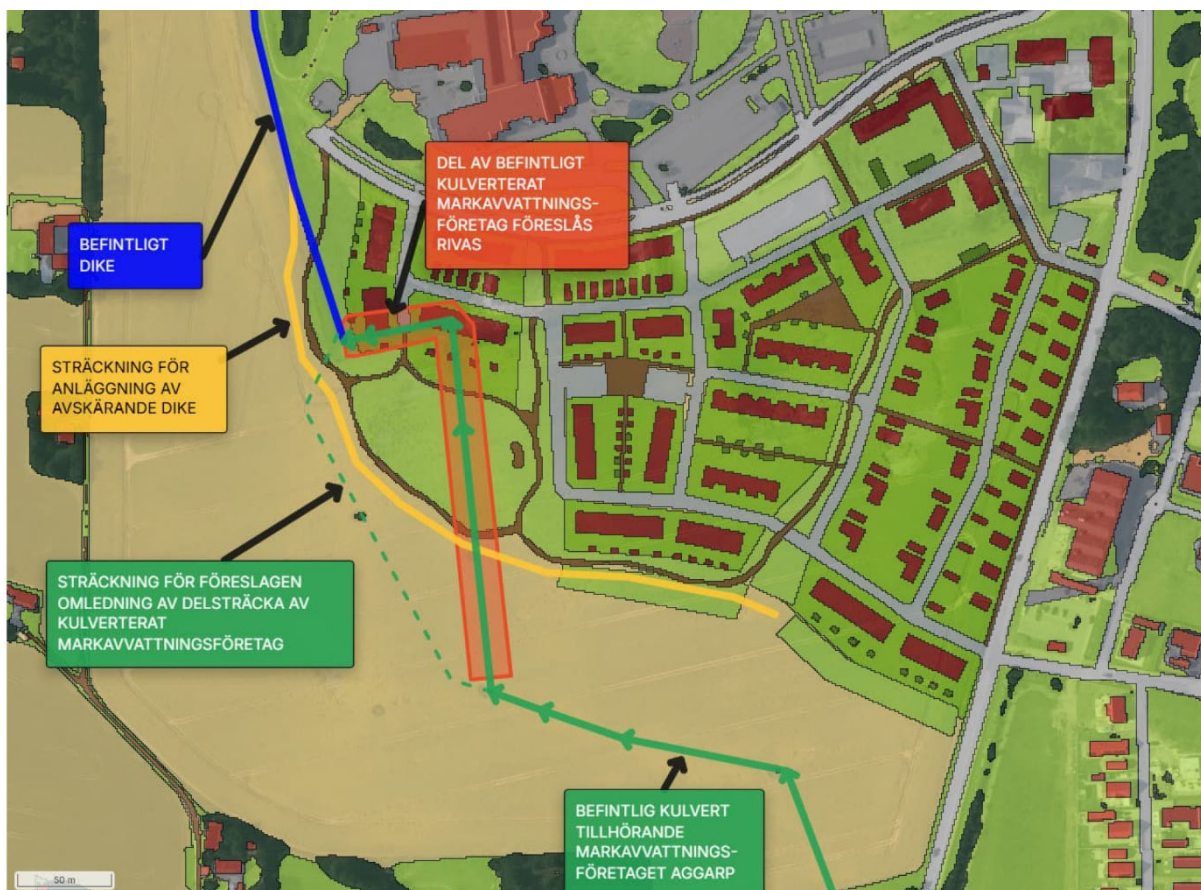
Dagvatten

Planrådets dagvatten bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för recipienten Sege å. Sammanfattningsvis kommer andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att öka av föreslagen exploatering. Det innebär att flödesavrinningen från planområdet förväntas öka. Av denna anledning finns det behov av dagvattenfördröjning för att undvika ytterligare belastning av recipienten med ökade flöden och föroreningar. Med föreslagen dagvattenhantering uppnås flödesutsläpp och miljökvalitetsnormer för recipienten Sege å försämlras inte.

Det finns både fördelar och utmaningar att anlägga våta dammar i siltig lera. En viktig fördel är att siltig lera generellt har relativt låg genomsläpplighet, vilket kan ge goda förutsättningar för att anlägga en tät dammbotten med begränsade läckage utan omfattande kompletterande tätskikt, förutsatt att materialet är homogent, välpackat och fritt från grövre fraktioner och sprickor. Samtidigt är siltig lera ofta sättningkänslig och kan ha begränsad skjuvhållfasthet, vilket gör slänter mer instabila och ökar risken för deformationer och ras. Detta ställer höga krav på geoteknisk utredning, släntutformning (flacka slänter), erosionskydd och kontroll av långsiktiga sättningar när permanenta vattennivåer införs.

Dikningsföretag

Ett genomförande av detaljplanen kräver att anläggningar som hör till dikningsföretaget Aggarp från 1946 akt 12-LN-845 behöver byggas om och flyttas. Den befintliga kulverterade delen av markavvattningsföretaget som berörs av föreslagen ny bebyggelse flyttas så att markavvattningsföretagets vatten leds runt planområdet. Det innebär att dikningsföretaget kommer att behöva omprövas som en följd av föreslagen exploatering innan detaljplanen antas. Föreslagen dagvattenhantering föreslås hålla utsläppsflödet inom dikningsföretagets krav om 1,3 l/s per hektar. Kommunen kommer att initiera en omprövning parallellt med arbetet med detaljplanen.



Figur 13. Föreslagen omledning av kulverterat markavvattningsföretag Aggarp. Grafik: Edge.

5.3 Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planområdet ligger inom öppet landskap med god genomluftning. Trafiktillskottet från planförslaget kommer inte att försämra miljö kvalitetsnormerna för luft. Planområdet ligger centralt med goda möjligheter till att ta sig till målpunkter med cykel inom Svedala och med kollektivtrafik till kranskommuner.

Vatten

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten i Sege å som är slutlig recipient. Beräkningar av föroreningsmängder visar att en exploatering utan rening skulle öka flertalet halter. Förslagen huvuddamm och försedimenteringsdamm med vattenspeglar har en reningseffekt som innebär att föroreningsmängderna i det utgående dagvattnet inte överstiger dagens nivåer eller minskar. Därmed bedöms planerad bebyggelse inte försämra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Kommunen bedömer därmed att möjligheten att hålla miljö kvalitetsnormen för vatten i Sege å, som är slutlig recipient, oförändrad eller förbättrad.

5.4 Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Sammanvägt trafikbuller ekvivalent nivå samt vägtrafikbuller och spårtrafikbuller maximal nivå är beräknat för ny bebyggelses fasader och uteplatser prognosår 2045 med tillkomna trafikmängder dels enbart från planområdet, dels från både planområdet samt framtida utbyggnadsområde i väster enligt översiktsplanen.

Trafikbullerutredning visar att gällande riktvärden för väg- och spårtrafikbuller inte överskrids. Planerad bostadsbebyggelse i planområdet ligger väl skyddad för trafikbuller från omgivande vägar och järnvägar. Gatorna närmast bebyggelsen har begränsade trafikmängder. För flerbostadshusen i nordost uppfylls trafikbullerförordningens riktlinjer för uteplats om balkonger eller uteplatser är placerade mot gården alternativt att en gemensam uteplats anordnas på gården.



Figur 14. Sammanvägd ekvivalent nivå från väg- och järnvägstrafik prognosår 2045 med trafik från både Aggarpsdalen och framtida utbyggnadsområde väster om planområdet enligt översiktsplanen.



Figur 15. Maximal nivå från vägtrafik prognosår 2045 med trafik från både Aggarpsdalen och framtida utbyggnadsområde väster om planområdet enligt översiktsplanen. Simulering och grafik: Tyréns Sverige.

Fasadberäkningar har utförts vid fasad för ett urval av befintliga bostäder samt för Aggarpskolan och vid förskolan öster om planområdet. Beräkningar har även utförts på Aggarpskolas skolgård och förskolans utemiljö.

Utbyggnaderna medför ökade trafikbullernivåer även vid Aggarpskolan och förskolan, såväl vid fasad som på skolgård. Beräkningarna visar att beräknade nivåer ligger under gällande riktvärden. Även för befintlig bostadsbebyggelse utmed Aggarpsvägen och Södra Infarten innehålls gällande riktvärden för vägtrafikbuller efter exploatering av föreslagen bebyggelse inom planområdet.



Figur 16. Sammanvägd ekvivalent ljudnivå på uteplats och skolgård från väg- och järnvägstrafik vid prognosår 2025 med trafik från både Aggarpsdalen och framtida utbyggnadsområde väster om planområdet enligt översiktsplanen. Simulering och grafik: Tyréns Sverige.

Olyckor

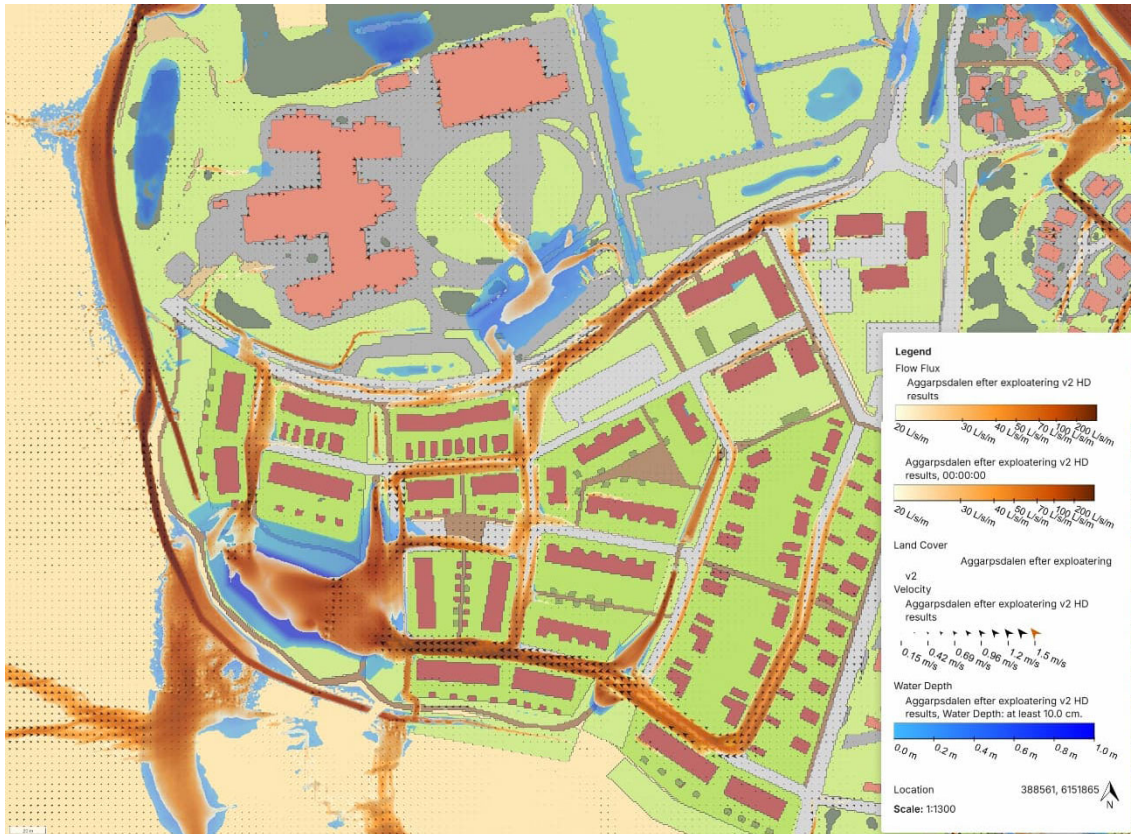
Planområdet berörs inte av farligt godsled utmed väg 108 eller transporter på Södra Infarten.

Översvämning

Sammantaget bedöms vattenhanteringen inom planområdet vid skyfall kunna lösas på ett tillfredsställande sätt. Planerade dagvattendammar, ytliga rinnvägar och bevarande av lågpunkter bedöms hantera ökade skyfallsvolymer utan att oacceptabla översvänningsrisker uppstår.

Detaljplanen reglerar även att huvudbyggnader som berörs ska klara naturligt översvämnande vatten från både skyfall och svämplan från Sege å vid höga vattennivåer.

Längs den sydligaste vägen som går i öst-västlig riktning finns risk för höga vattenflöde efter exploatering. Vattendjupet på vägen uppgår till högst omkring 12 cm och bedöms således inte utgöra ett hinder för räddningsfordon. Skyfallsanalysen visar att exploatering av området riskerar resultera i att mängden vatten som transporteras längs med Södra Vägen ökar. Vattendjupet på Södra Vägen uppgår till högst omkring 14 cm och bedöms således inte utgöra ett hinder för räddningsfordon.

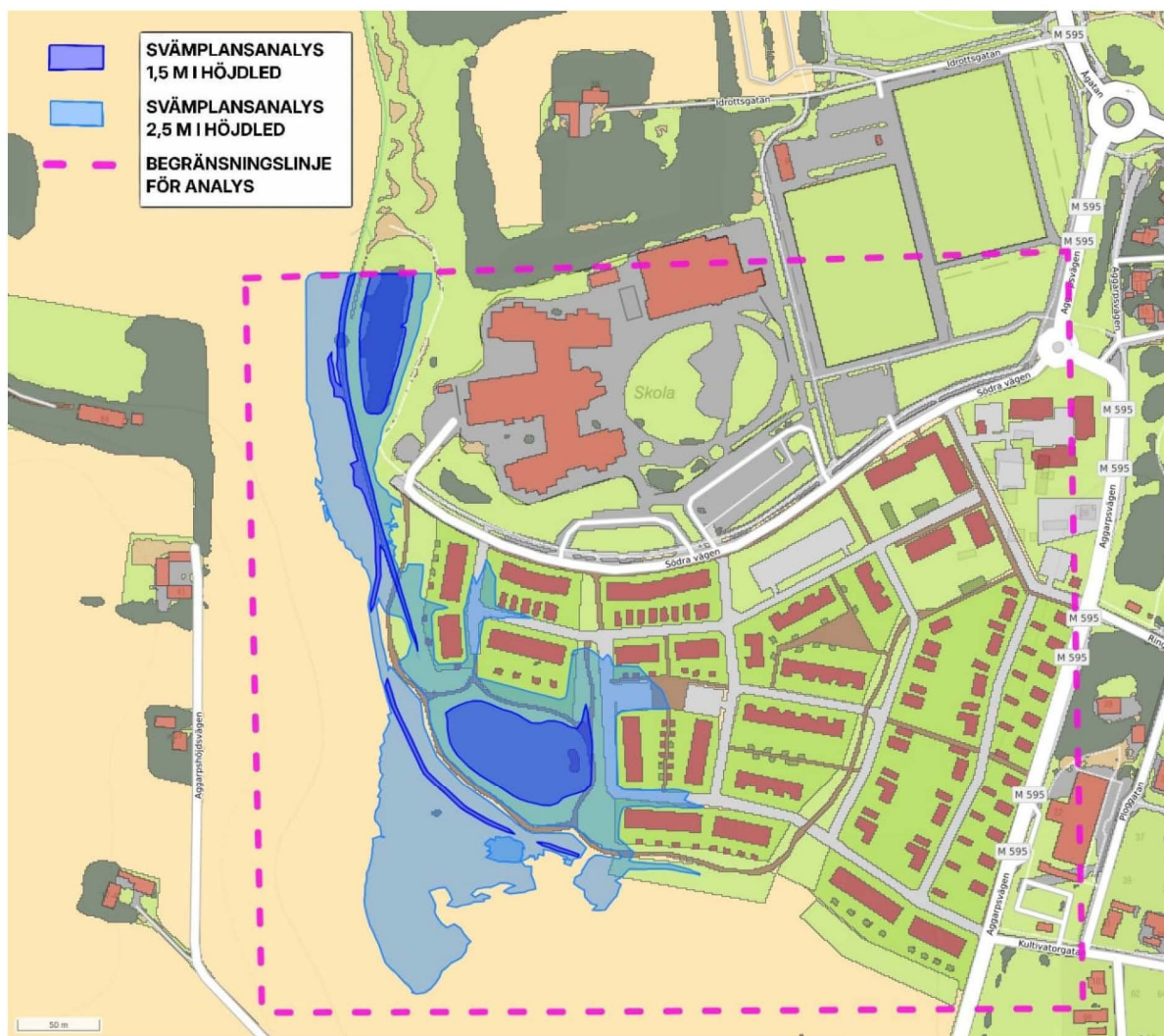


Figur 17. Beräknad skyfallssituation vid ett utbyggt planförslag och klimatkompenserat 100-årsregn. Simulering och grafik: Edge.

I utförd skyfallsutredning har det även studerats åtgärder för att samhällsviktiga tekniska anläggningar (pumpstation, nätstation) ska klara ett 400-årsregn. Risk för översvämning minskas genom att pumpstationen placeras på en kulle som är ungefär 0,5 meter högre än marken som omger den. Vid tilltänkt placering för ny transformatorstation bedöms det inte finnas någon risk för stående vatten som ett resultat av att ett regn med återkomsttid 400 år faller över området.

Även områden utanför planområdet har analyserats och föreslagna bebyggelse medför inga ökade vattenmängder för varken Aggarps by eller Aggarpsskolan och dess omgivning.

Analys har även utförts för att bedöma om planförslaget påverkas av höjda vattennivåer i Sege å. Svämplananalys är, likt länsstyrelsens svämplananalys, utformad som en statisk lågpunktskartering, där syftet är att bedöma översvämningens risk för det aktuella planområdet utifrån en okänd referensnivå för vattenytan i Sege å. Med utgångspunkt i den statistiska analysen i kombination med kunskap om upplösningen hos länsstyrelsens svämplananalys uppskattas normalvattennivån i



Figur 18. Svämplansanalys. Simulering och grafik: Edge.

Sege å som ska användas i svämplansanalysen till ungefär +43,2 m. För att skydda ny bebyggelse mot höga vattennivåer i Segeå rekommenderas bebyggelsen klara att vatten tillfälligt översvämmar upp till nivån +45,7 (2,5 m över antagen normalvattennivå i Sege å).

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra oacceptabla risker för översvämning och påverkan på området kan hållas på en acceptabel nivå under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs.

5.5 Natur

Grönområde

Detaljplanen medför att jordbruksmark som idag inte är allemansrättsligt tillgänglig eller särskilt rik på naturvärden blir kvartersmark och allmän plats. Den samlade bedömningen är att inventeringsområdet har begränsade förutsättningar för biologisk mångfald i sin helhet. Området präglas av konventionellt jordbruk och erbjuder trädgårdsmiljöer med viss betydelse på lokal nivå för vanligare arter som kan ha svårare att finna livsmiljöer i ett intensivt brukat jordbrukslandskap.

Inga sällsynta naturmiljöer eller arter förekommer inom området. De mest värdefulla miljöerna består av fyra grövre parklindor i trädgårdsmiljön.

Exploateringen innebär att några grövre parklindor, rad med mindre askar samt ett buskage med blomrika buskarter behöver tas bort. Med planteringar av nya träd och annan vegetation på den park- och naturmark som skapas i området innebär detta ett nettotillskott av tillgängliga grönområden och biologisk mångfald.



Figur 19. Vy från Aggarps by. Illustration: Möller arkitekter.

Landskapsbild

Exploateringen innebär att jordbruksmark i utkanten av Svedala tätort blir ett blandat bostadsområde. Från Aggarps by och husen på höjden väster om planområdet kommer samhället att komma närmare och bli en större del av det visuella intrycket. Höjdregleringen av bebyggelsen, med lägre hus längst ut i området, och trädridån, som skiljer av området från den kringliggande jordbruksmarken, gör dock att området smälter väl in i omgivningen. Planen reglerar också materialval och färgsättning för att säkerställa att bebyggelsen blir ett lämpligt tillägg i landskapsbilden.

Kommunen bedömer sammanfattningsvis att de negativa effekterna på landskapsbilden är små. Påverkan på landskapsbilden är av lokal karaktär och vid utformningen av planförslaget har kommunen tagit hänsyn till naturliga avgränsningar samt befintlig karaktär i närområdet. Förslaget respektavstånd till Aggarps by säkerställer att byn bibehåller sin egen karaktär. Ingen påverkan bedöms således ske på kulturmiljövärdena i området. Kommunen bedömer att planen innebär små till obetydliga negativa konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö.

5.6 Riksintresse

Planområdet ligger inte inom influensområdet för något riksintresse.

5.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Kommunen bedömer att exploateringen i detaljplanen har ett väsentligt samhällsintresse. För en exploatering kring de större tätorterna i närhet till kollektivtrafik och service är det ett större allmänt intresse att det finns möjlighet för bebyggelsen att expandera. Svedala kommun har ett strategiskt läge i Öresundsregionen med väl utbyggda kommunikationer, vilket innebär att upptagningsområdet för arbetsplatser i Malmö, Lund och Köpenhamn är stort.

Planområdet har mycket god tillgänglighet till högkvalitativ kollektivtrafik med cirka 800 meters avstånd till Svedala station. Planområdet som ligger i direkt anslutning till tätorten har gång- och cykelavstånd till centrum och service i Svedala via befintliga cykelstråk. Området ansluter även till befintlig teknisk försörjning. Planområdet har goda förutsättningar för hållbart resande. Restidskvoter visar att tåg är konkurrenskraftigt till vissa målpunkter, huvudsakligen i Malmö, och att cykel är ett attraktivt färdmedel till målpunkter inom Svedala tätort.

Positiva konsekvenser uppstår för samhällsutvecklingen i Svedala och bostadsförsörjningen med nya småhus som efterfrågas i kommunen. I Svedala tätort finns en stor efterfrågan på enbostadshus, vilket inte kan genomföras genom förtätning.

En lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark är framtagen. Följande huvudsakliga kriterier har tillämpats vid urvalet av alternativa lokaliseringar:

Exploateringsmöjligheter, tillgänglighet, överensstämmelse med översiktsplanen, markförhållanden, miljöhänsyn och skyddsvärda områden, befintlig markanvändning samt markägoförhållanden. GIS-analysen har genomförts stegvis för att identifiera och avgränsa områden som bäst uppfyller dessa kriterier. Utifrån analysen har ett antal potentiella lokaliseringar identifierats och vidare utvärderats. Dessa alternativ har sedan jämförts utifrån tekniska, ekonomiska och miljömässiga aspekter för att fastställa den mest lämpliga platsen för detaljplanen.

Genom den genomförda lokaliseringsutredningen har kommunen systematiskt prövat alternativa lokaliseringar inom det geografiskt och funktionellt relevanta området. Utredningen visar att realistiska och planeringsmässigt genomförbara alternativ på annan mark saknas. De ytor som inte utgör jordbruksmark är antingen redan ianspråktagna, fragmenterade eller förenade med betydande motstående allmänna intressen, och kan därför inte anses utgöra från allmän synpunkt tillfredsställande alternativ.

Det aktuella ianspråktagandet omfattar cirka 10 hektar jordbruksmark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och innebär inte en utspridd eller strukturförsvagande exploatering. Intrånget är geografiskt avgränsat och förenligt med kommunens övergripande utbyggnadsstrategi. Efter genomförd behovsprövning, alternativprövning och samlad intresseavvägning bedöms därför att förutsättningarna i 3 kap. 4 § miljöbalken är uppfyllda.

Sammanfattningsvis konstateras att detaljplanen möjliggör ett konkret och dokumenterat behov av bostäder i ett kollektivtrafikhäna och infrastrukturellt effektivt läge i direkt anslutning till befintlig tätortsstruktur. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, i kombination med behovet av en långsiktigt hållbar och sammanhållen ortsutveckling, utgör i detta sammanhang ett väsentligt samhällsintresse i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Detaljplanen är därmed förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och kraven på god markanvändning enligt 2 kap. plan- och bygglagen.

Med hänsyn till ovanstående bedöms det vara rimligt att befintlig jordbruksmark inom det aktuella planområdet kan tas i anspråk. Exploatering bedöms kunna ske utan att högre värden knutna till

jordbruksmark går förlorade. Totalt sett bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för jordbruk.

5.8 Sociala konsekvenser

Sammantaget bedöms de sociala konsekvenserna till positiva. Området har tillgång till rekreation, lekplatser och promenadstråk. Kollektivtrafik och målpunkter finns inom överkomliga gång- och cykelavstånd. Gång- och cykelnät som både har belysning och är utformad med god trafiksäkerhet, bedöms vara trygg. Äldre och barn bedöms generellt ha god tillgänglighet, men vissa avstånd till kollektivtrafik och service kan upplevas som långa för äldre.

Befolkning och service

Med cirka 215 bostäder varav 120 är enbostadshus och 95 är flerbostadshus antas detaljplanen medföra bostäder för cirka 550 invånare. Antagandet utgår från följande nyckeltal:

- 2,0 boende per lägenhet i flerbostadshus
- 2,6 boende i marklägenheter eller radhus i ett plan
- 3,2 boende i småhus, kedjehus och radhus

Föreslagen exploatering med blandad bebyggelse bidrar till att utöka bostadsbeståndet i Svedala tätort och skapar inflyttning som erfarenhetsmässigt huvudsakligen består av unga vuxna med barn eller barn på gång, men även flyttkedjor som lämnar en stor villa. Det innebär bättre underlag framöver för både skola och förskola som finns i närheten.

Barn

För planområdet har kommunen inte ansett det vara relevant att utföra en separat barnkonsekvensanalys. I stället görs en bedömning av planförslagets konsekvenser för barnperspektivet.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planområdet ligger lättillgängligt i Svedala tätort, väl anslutet med trygga separata gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik inom gångavstånd. Förskola finns omedelbart öster om området och Aggarpskolan med mellan- och högstadium direkt i norr. Lågstadium finns på Marbäcksskolan och Kyrkskolan, vilka finns på 1,4 respektive 1,8 kilometers avstånd. I närheten till planområdet finns även Aggarpsvallen med fotbollsplaner. Den goda tillgängligheten ger barn i olika åldrar rörelsefrihet och möjlighet att själva kunna ta sig till både skola och aktiviteter. Inom planområdet föreslås grönområden, och en större lekplats finns öster om Aggarpsvägen.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionsnedsatta beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 1 § PBL (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Kommunen bedömer att planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Jämlikhet

Planförslaget innebär ett tillskott av blandad bostadsbebyggelse med både enbostadshus och flerbostadshus i kollektivtrafik- och servicenära läge inom tätorten. Området har god tillgänglighet för såväl gång och cykeltrafik som för motorfordonstrafik. Planförslaget har även närhet till grönområde med rekreativstråk utmed Sege å som kan främja hälsan.

5.9 Trafik

Motortrafik

Den planerade utbyggnaden kommer att medföra mer trafik på vägnätet men tillskottet beräknas bli relativt begränsat och medför inte några problem med framkomlighet på vägnätet. Den planerade utbyggnaden medför inte några stora trafikmässiga konsekvenser på gatunätet i Svedala och det finns inget behov av åtgärder utanför planområdet till följd av utbyggnaden.

I Södra Infartens anslutning till väg 108 är det tidvis, under rusningstid, problem att komma ut på väg 108. För trafiken till och från planområdet finns dock möjlighet att välja alternativa vägar. Tider utanför rusningstiden bedöms det inte vara några framkomlighetsproblem i korsningspunkten, även med både utbyggnaden av planområdet och utbyggnader enligt översiktsplanen. Trafikverket planerar att dels bygga en planskild korsning med Ystadbanan, dels bygga om korsningen vid Södra Infarten till cirkulationsplats. Dagens kapacitetsbegränsningar i korsningen med Södra Infarten och plankorsningen med Ystadbanan kommer inte finnas kvar. Även med en framtida trafiksituation, med trafiktillskott från framtida utbyggnader nordväst om planområdet enligt förslag till ny översiktsplan och en allmän trafikökning, bedöms framkomlighet och trafiksäkerhet vara god för samtliga trafikslag.

Under byggtid kommer tunga fordon trafikera både inom området och på vägar i anslutning till och från planområdet. Byggtrafiken kan komma att påverka ljudnivån i området, dels genom ökad tung trafik på vägar, dels vid lastning eller lossning av eventuella markmassor och material. Eftersom byggtrafiken troligtvis kommer köra på grusade vägar kan förekomsten av damm öka. Denna kan även öka vid schakt och hantering av jordmassor. Men detta är temporärt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet i anslutning till planområdet är väl utbyggt, med separerade banor och tillgänglighetsanpassade passager tvärs bilnätet. Anslutningarna till planområdet kommer att hastighetssäkras, vilket ger god framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Även planområdet har goda och trygga gång- och cykelförbindelser, separerade från biltrafik, mot skola, idrottsplats, kollektivtrafik och Svedalas centrala delar med mera. Äldre barn kan ta sig själva till skola och aktiviteter. Gång- och cykeltrafiken inne i området bedöms vara trafiksäker p.g.a. de låga hastigheter som hålls i området och de upphöjda passagerna i korsningspunkterna.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunal

Detaljplaner

Området är i huvudsak inte planlagt sedan tidigare. I norr angränsar planområdet, med några mindre överlappande ytor, till detaljplan 166, "Detaljplan för del av fastighet Svedala 306:34 och 306:37, 'Förskola, Skola, Idrott', del 1". I öster angränsar planområdet till detaljplan 160, "Detaljplan för del av Svedala 306:34 m fl, 'Åkerbruket'". Genomförandetiden har gått ut för båda dessa detaljplaner.

Planbesked

Kommunstyrelsen gav 8 april 2024 positivt planbesked för del av Svedala 306:40 med flera och gav samtidigt uppdrag att ta fram en detaljplan. Beslutet innefattade också att särskild vikt ska läggas vid översvämningsrisk i området och vid respektavståndet till Aggarps by.

Översiktsplan

Svedala översiktsplan 2018 pekar ut huvuddelen av planområdet som "utbyggnadsområde för bostäder under planperioden" med medeltät bebyggelse. Medeltät bebyggelse innebär enligt översiktsplanen blandad bebyggelse som inkluderar bostäder, verksamheter, service och grönytor. Områdena kännetecknas av närhet till kollektivtrafik och service.

Enligt översiktsplanen är det här Svedala naturligt bör växa eftersom kommunen eftersträvar ett samhälle uppbyggt kring centrum och stationen. Området ska ha höga kvalitéer med attraktivt och hållbart boende med god kontakt till natur samt med ett stort inslag av grönska. Huvudkaraktären föreslås bli en medeltät blandad bebyggelse med frikostiga grönbå stråk längs Sege å. I det fortsatta arbetet ska översvämningsrisker utredas. I planområdets västra del är ett område för dagvattenhantering utpekad.

Mål för medeltät bebyggelse är en exploateringsgrad (BTA genom områdets area) på 0,3–0,5 med en täthet på 15–20 bostäder per hektar. Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

Planförslaget är även förenligt med samrådsförslag för ny översiktsplan för Svedala kommun. Enligt ny översiktsplan bidrar föreslagen tätortsutvecklingen till att binda samman skol- och idrottsområde med befintlig bebyggelse. Exploateringen ska ha en effektiv markanvändning med blandad bebyggelse i en struktur som främjar gång- och cykeltrafik inom tätorten samt kollektivtrafik för resor utanför. I gestaltning ska det även ges plats åt vatten från intilliggande kullar och översvämningsrisk från Sege å och dess biflöden. Tätortsutveckling ska möta det omkringliggande landskapets form och landskapsbild på ett respektfullt sätt. Det ska lämnas ett erforderligt respektavstånd till Aggarps by utifrån landskapets form.

6.2 Regionala

Regionplan för Skåne 2022–2040

Svedala tätort är utpekad som en strategisk nod i regionplanen. Det innebär att orten är betydelsefull ur ett regionalt och funktionellt perspektiv. De strategiska noderna är väsentliga för en levande landsbygd och för att dra nytta av och utveckla Skånes flerkärnighet och unika kvaliteter. De bidrar inte minst till ett mer varierat utbud av attraktiva boende- och livsmiljöer i hela Skåne. Genom att utveckla de strategiska noderna kan ett bättre underlag för kollektivtrafik och service nås vilket minskar behov av bilresande och stärker det hållbara resandet.

6.3 Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består huvudsakligen av jordbruksmark av hög kvalitet. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap 4§ miljöbalken endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen såsom behovet av bostäder och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Dåvarande Lantbruksstyrelsen graderade 1971 planområdet som klass 9, den högsta förekommande klassen i Svedala kommun. Graderingen bygger på ekonomiska avkastningsnivåer för år 1969 och är inte uppdaterad sedan dess (Länsstyrelsens jordbruksklassificering).

I Svedala kommuns egen analys av jordbruksmarkens brukningsvärde klassificeras planområdet som jordbruksmark med mycket höga brukningsvärden, den högsta klassningen. Analysen utgår från respektive åkers storlek, flikighet, arrondering samt skördestatistik per skördeområde från Jordbruksverket.

Ny översiktsplan redovisar att ianspråktagandet av jordbruksmark möjliggör en utveckling av Svedala och tillgodoser främst ett bostadsbehov (enbostadshus och flerbostadshus) som inte kan tillgodoses genom förtätning inom befintlig tätort på grund av mängd. En resurseffektiv utökning av Svedalas bebyggda yta genom närhet till centrum med kommersiell och offentlig service och närhet till regional kommunikationsnod ger förutsättningar för hållbara levnadsval som inte kan tillgodoses i andra delar av tätortens närhet.

Planområdet består av cirka 10 ha av brukningsvärd jordbruksmark (jordbruksblock) som enligt miljöbalken 3 kap. 4 § är av nationell betydelse.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Sege å är redovisad som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Ekologiskt särskild känslig mark och vattenområden ska enligt miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. I Svedala betraktas sjöarna och vattendragen som ekologiskt känsliga. Även våtmarksområden, ängs- och hagmarker, skyddade biotoper och ädellövskogar i kommunen är ekologiskt känsliga. Områdena är viktiga häckning- och rastplatser för fåglar, viktiga reproduktionsområden och vandringsvägar för fisk samt för inhysande av hotade arter. Det är viktigt att spridningskorridorer för djur och växter bevaras och utvecklas mellan olika naturområden. Särskilt viktiga är gröna stråk längs vattendrag, åkerholmar och bryn.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken får ej överskridas för svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10, PM2,5), bly, och bensen samt ska eftersträvas för ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Bygg och miljöberäkningar överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Svedala kommun.

Ytatten

I Svedala kommun är Sege ån med biflöden och sjöarna klassade som vattenförekomster med miljökvalitetsnormer för vatten. Enligt databasen VISS (Vatten Informations System Sverige), bedöms den ekologiska statusen i recipienten Sege å vara *otillfredsställande*. Klassningen *otillfredsställande* beror på att vattenförekomsten är påverkad av övergödning, men ån är rätad vilket innebär att även morfologi och hydrologi är påverkad. Dessutom finns det flera miljöfarliga ämnen och särskilt förorenande ämnen är uppmätt i halter över gränsvärde. Kvalitetskravet är *God ekologisk status 2027*. Kemisk status är bedömd till *uppnår ej god* och kvalitetskravet är *God kemisk status*. Undantag gäller dock för PBDE10 utifrån luftburna föroreningar och kvicksilver p.g.a. atmosfärisk deposition från långväga atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. Uppgifterna och resonemangen gäller både för ån som helhet och aktuellt delavrinningsområde, *Spångholmsbäcken–Böringesjön*.

Kommunen verkar även för att förbättra vattenkvaliteten för övrigt vatten, som inte omfattas av vattenförekomster. Det är av vikt att vattenkvaliteten inte påverkas negativt i övriga vatten, som leds vidare till vattenförekomsterna.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar (skyddad dricksvattenförekomst enligt 2000/60/EG artikel 7), id WA69177643 (VISS, 2023). Grundvattenförekomsten består av sedimentärt berg och sträcker sig under stora delar av södra och västra Skåne.

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

6.6 Miljö

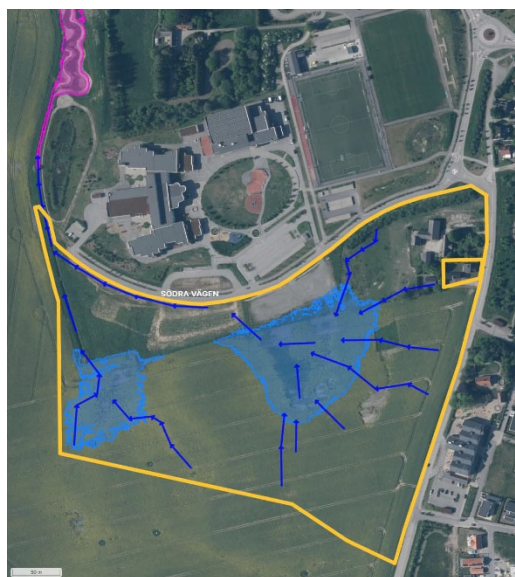
Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

Dagvatten

Planområdet lutar i stora drag från söder till norr. I området finns två lågpunkter som fylls upp innan vattnet fortsätter rinna norrut. Södra vägen norr om planområdet utgör en topografisk barriär. Den naturliga avrinningen från området sker i nordvästlig riktning. En del av vattnet från planområdet rinner längst med Södra vägen innan det rinner till befintligt dike som börjar i planområdets nordvästra del.

Befintliga dagvattenledningar finns i Södra vägen som leds till befintlig dagvattendamm väster om Aggarpsskolan. Inom planområdet finns inga befintliga allmänna dagvattenledningar. Däremot finns en dagvattenledning som ingår i diktningföretag Aggarp. Denna ledning ansluter till befintligt dike i planområdets nordvästra del.



Figur 20. Översiktlig avrinning med befintlig markanvändning. Illustration: Edge.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger dels inom båtnadsområdet för diktningföretaget *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.*, dels inom båtnadsområdet för diktningföretaget *Aggarp*. Markavvattningsföretaget har delvis överlappande båtnadsområden inom och i anslutning till planområdet. Enligt länsstyrelsen karttjänst *Vatten och Klimat* (2025) ansluter diket som utgör delen av markavvattningsföretaget *Aggarp* längst nedströms belägna del till markavvattningsföretaget *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.* och *Aggarp*.

Avledning av vatten till diket väster om Aggarpsskolan kräver överenskommelse med markavvattningsföretaget *Aggarp* och nedströms beläget markavvattningsföretag *Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl.* eftersom utsläpp av dagvatten kan komma att påverka samfälligheternas intressen och underhållsansvar. Vidare måste områdets markavvattningsföretag genomgå en ny förrättning för att juridiskt fastställa de ändrade

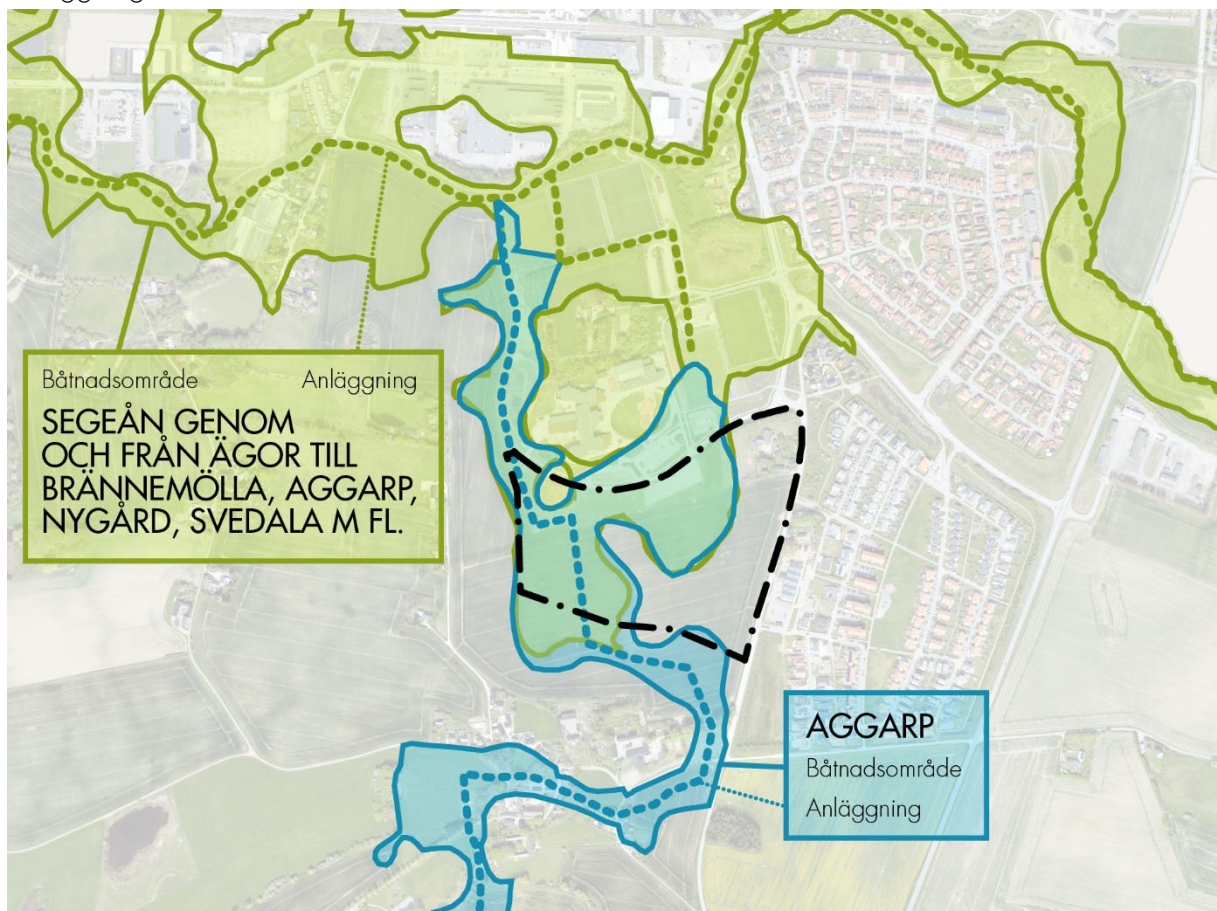
förhållandena. Omprövning av markavvattningsföretaget Aggarp kommer att utföras parallellt med detaljplanearbetet.

Dikningsföretaget Aggarp

Dikningsföretaget har tidigare omprövats i mål M 2034-16 och 531-15837-16. Planområdet ligger inom dikningsföretagets båtnadsområde. Dikningsföretagets utflöde är dimensionerat till 1,3 l/s, ha.

Dikningsföretaget Segeån genom och från ägor till Brännemölla, Aggarp, Nygård, Svedala m fl

Dikningsföretaget har tidigare omprövats i mål M3666-18 och 531-8350-2019. Planområdet ligger inom dikningsföretagets båtnadsområde, men inte inom några av dikningsföretagets anläggningar.



Figur 21. Dikningsföretagen i planområdet. Dikningsföretaget Aggarps ledning ligger inom planområdet.

Biotopskydd

Biotopskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt bevara, utveckla och, vid behov, sköta naturmiljöer med särskilt värde för djur och växtlivet i ett rationaliserat landskap. Biotoperna som omfattas av skyddet utgör spridningskorridorer och tillflyktsorter för djur och växter som annars har svårt att hitta livsmiljöer i jordbrukslandskapet.



Figur 22. Diket och röset, som båda omfattas av generellt biotopskydd.

Inom planområdet finns två objekt, dike i nordvästra delen och stenröse vid dikets mynning som omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap 11 §. Det krävs dispens från länsstyrelsen vid påverkan av dessa miljöer.

6.7 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I förordningen 2015:216 finns bestämmelser för riktvärden för omgivningsbuller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. De bör uppnås vid nybyggnation av bostäder. Bullerreducerande åtgärder bör vidtas när bullernivåerna för bostadsbebyggelse ligger över riktvärdena.

I förordningen sägs inget om ljudnivåer inomhus och tidigare äldre riktvärden för ljudnivåer inomhus, 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå nattetid i sovrum, gäller därför fortfarande.

Om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå ute vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida skyddad där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl 22.00 och 06.00) inte överskrids ute vid fasad.

- Ekvivalent ljudnivå avser medelljudnivån under en given tidsperiod (ett dygn).
- Maximal ljudnivå anger högsta ljudnivån under en viss tidsperiod (en bullerhändelse, när ett fordon passerar)

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	60	-
Ute, vid fasad, lgh ≤ 35 m ²	65	-
Ute, vid fasad, skyddad sida	55 ¹	70 ³
Uteplats	50	70 ²
Inomhus	30	45 ³ (nattetid)

¹ Dessa riktvärden gäller endast om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA (65 dBA)

² Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

³ Riktvärdet får överskridas med högst fem gånger per natt (22–06)

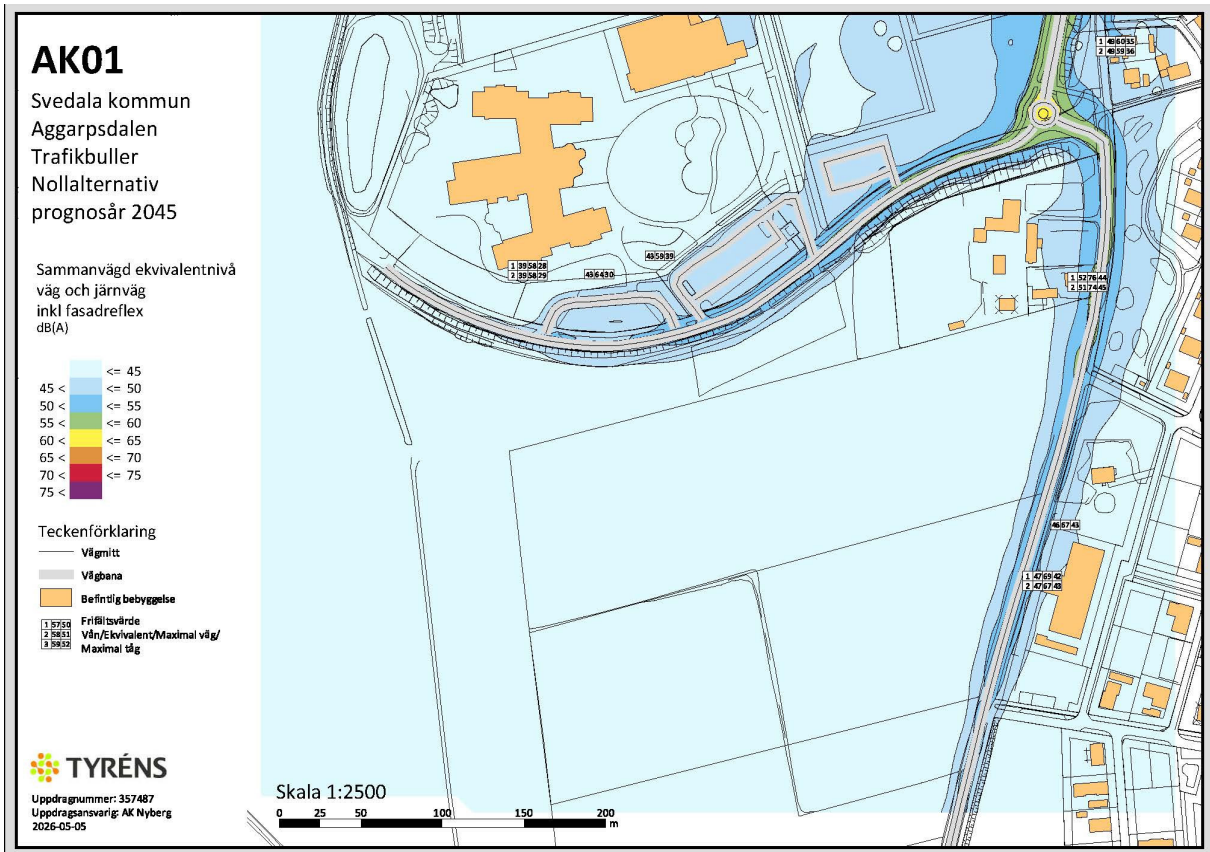
För att en god miljö kvalitet ska nås för bostäder bör, enligt infrastrukturproposition 1996/97:53 och anknytande dokument från centrala myndigheter, riktvärden i nedanstående tabell ej överskridas i normalfallet. Om tillkommande bebyggelse ger en sådan ökad trafikmängd som ger betydande bullerstörning likt bedömning väsentlig ombyggnad av väg och järnväg krävs en högre ambitionsnivå för bullerskydd än i befintlig miljö. Målsättningen är att inga boende ska ha ljudnivåer inomhus som överskrider riktvärdena 45 dBA maximal ljudnivå (L_{max}) och 30 dBA ekvivalent ljudnivå (L_{eq}). Inte heller ska nivån vid uteplats överstiga riktvärdena L_{max} 70 dBA och L_{eq} 55 dBA.

Riktvärden för buller från väg för befintlig bostadsbebyggelse (frifältsvärde) enligt infrastrukturproposition 1996/97:53.

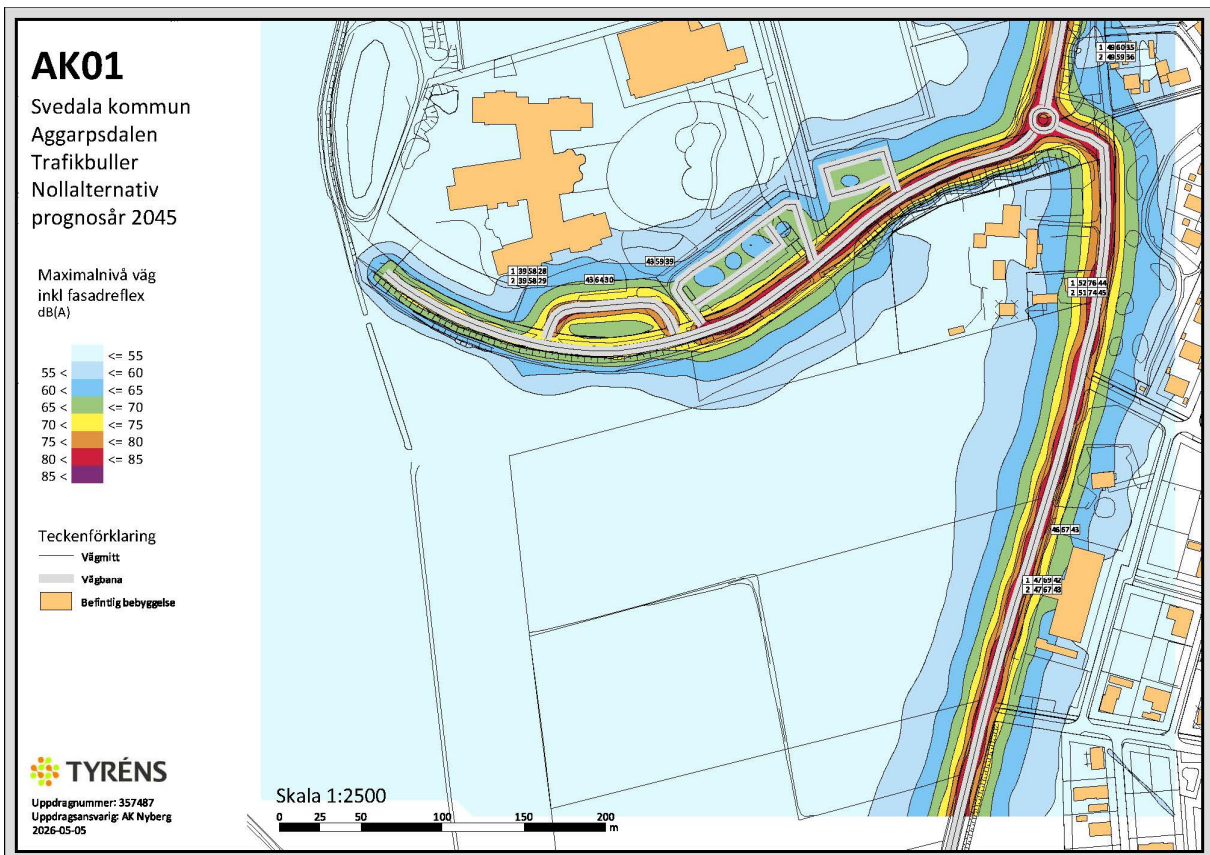
Bostäder	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Ute, vid fasad	55	-
Uteplats	55	70 ¹

¹ Uteplats i anslutning till bostad, får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme, dagtid (06–22)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats för nollalternativ prognosår 2045 för dels sammanvägd väg- och järnvägstrafik ekvivalent nivå, dels maximal ljudnivå för vägtrafik. Beräknade bullerstörningar visar att planområdet påverkas inte av bullerstörningar från omgivande trafik från väg eller järnväg. Gatorna närmast planområdet har begränsade trafikmängder.



Figur 23. Sammanvägd ekvivalent nivå från väg- och järnvägstrafik prognosår 2045 för nollalternativet: Tyréns.



Figur 24. Maximal nivå från vägtrafik prognosår 2045 för nollalternativet: Tyréns.

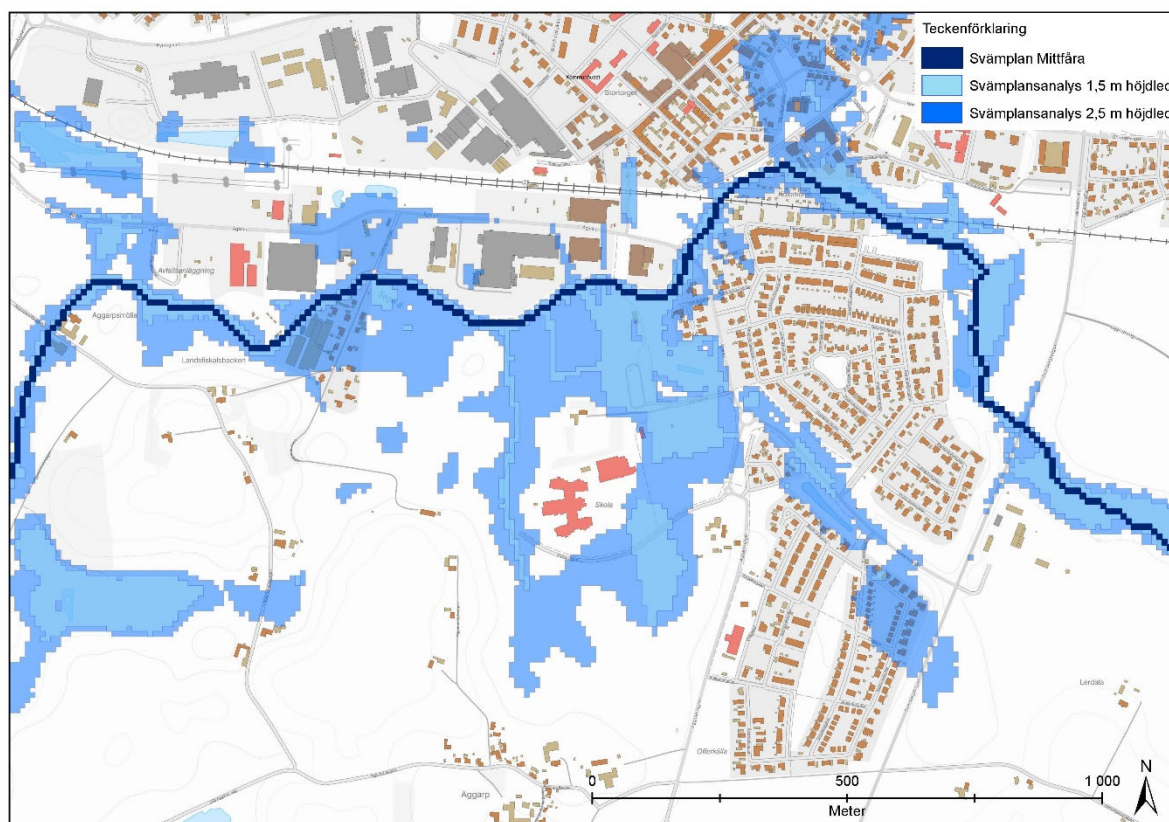
Risk för översvämning

Kommunens framtagna Skyfallskartering 2024 för Svedala kommun redovisar två lågpunkter inom planområdet där vatten ansamlas vid större regnmängder. Nedanstående figur redovisar en skyfallskartering från ett 100 årsregn med klimatfaktor 1,4 samt ett 20 års regn mättad mark med klimatfaktor 1,4.



Figur 25. Kommunens skyfallskartering 2024 över 100 års regn samt 20 års regn mättad mark.

En stor del av området ligger inom Länsstyrelsens svämplansanalys för en vattennivå på 1,5 meter i Sege å. Notera att denna analys genomfördes innan kommunen vidtog åtgärder i diket väster om Aggarpskolan, genom att bygga om det till ett meandrande dike. För planområdet ger länsstyrelsens svämplansanalys idag således en teoretisk bild av översvämningsrisken baserad på höjdförhållanden som inte längre är helt aktuella. Vidare saknas information om vattnets faktiska rörelsemönster. För en mer exakt riskbedömning krävs kompletterande studier som tar hänsyn till hydrologiska flöden, avrinningsvägar och aktuella förhållanden i vattendragen.



Figur 26. Länsstyrelsens svämplansanalys för 1,5 respektive 2,5 meter höjded, 2016.

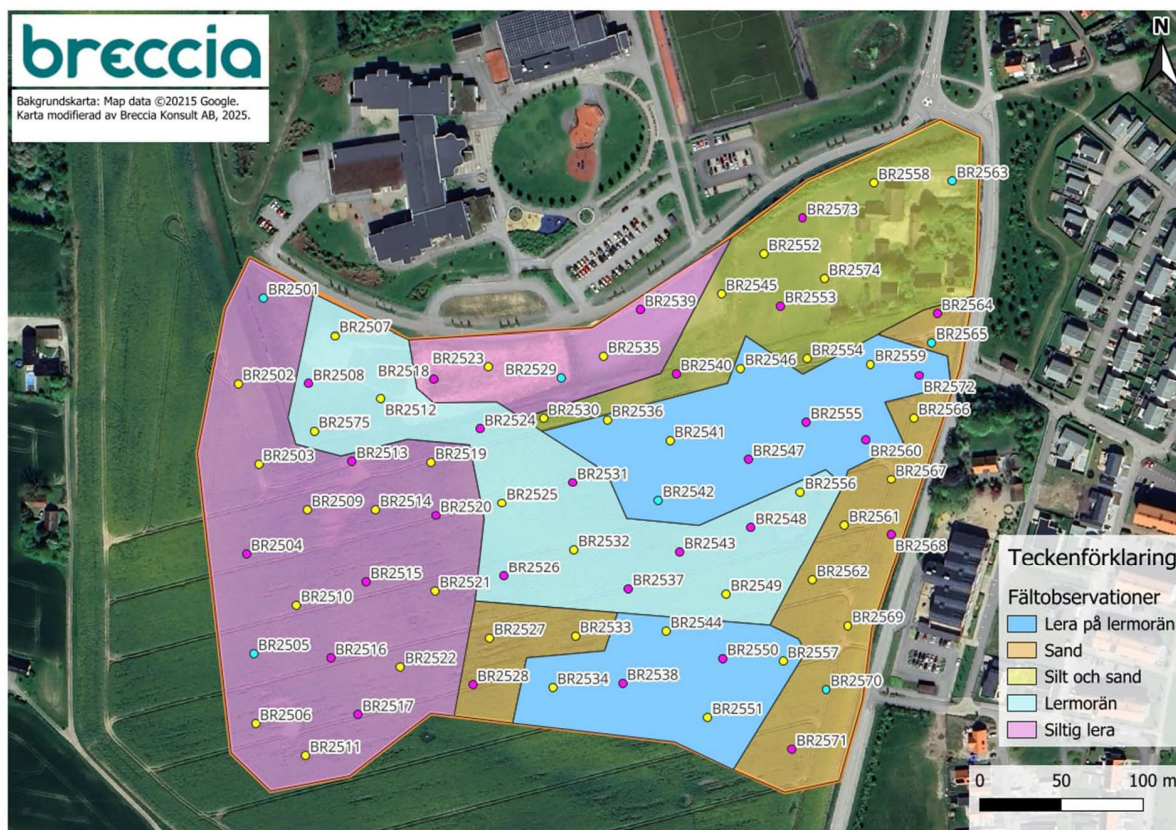
Risk för olyckor

Planområdet ligger inte inom uppmärksamhetsavståndet från farligt godsled eller annan verksamhet eller anläggning där olycksrisk föreligger och behöver utredas.

Till farligt godsled ska det finnas ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter för att reducera samhällsrisken, enligt "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering 2007:06, Länsstyrelsen i Skåne län". För småhusbebyggelse beläget närmare farligt godsled än 70 meter krävs en riskanalys.

6.8 Geotekniska förhållanden

Området präglas av ett svagt kuperat backlandskap. Marknivåerna vid de undersökta punkterna varierar mellan +44,8 och +50,8. Utförda skruvprovtagningar inom undersökningsområdet visar på omfattande variationer av förekommande naturligt lagrad jordlagerföljd på grund av det geologiska bildningsättet. Både friktions- (sand, grus, silt) och kohesionsjord (siltig lera, lera, lermorän) men även fyllningsmassor förekommer inom området, se figur nedan, med varierande mäktigheter och på varierande djup från markytan ner till undersökt djup.



Figur 27. Ungefärlig avgränsning av påträffade jordarter inom området: Breccia konsult AB.

Förekommande fyllning som utgörs av lera och/eller organiskt material samt naturligt lagrad lera och jord med organiskt innehåll är okontrollerad och innehåller sättningsbenägen jord från markytan ner till ca 2,0 meter under markytan. Inom delar av undersökningsområdet, se figur ovan, där kohesionsjord (lera, lermorän) förekommer kan vissa sättningar uppstå i de lösare skikten och lagren ner till 4,5 meter under markytan.

Generellt bedöms grundläggningsförhållandena som mindre fördelaktiga för konventionell grundläggning med platta på mark inom delar av västra och norra undersökningsområdet, se figur ovan, på grund av att vissa delar av området består av så kallade kollapsade dödishålor med en hel del gamla skredmassor. Inom dessa delområden kan det bli aktuellt med utskiftning eller förstärkning beroende på planerad konstruktion i enlighet med Geoteknisk Kategori 2.

Inom övriga undersökningsområden, där det planeras för 1-familjshus, som utgörs av naturligt lagrad lermorän samt friktionsjord (sand), se figur ovan, bedöms grundläggningsförhållandena som mer fördelaktiga förutom i läge för undersökningspunkt BR2528 där friktionsvinkel för påträffad sandmaterial uppvisar en låg lagringstäthet. Dessa områden kan eventuellt komma i enlighet med Geoteknisk Kategori 1.

På grund av den stora variationen av förekommande jordlager måste varje grundläggningsmetod bestämmas för varje enskild planerad nykonstruktion där utformning, påförd last samt toleranser beaktas. På grund av detta ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras inom undersökningsområden inför projektering av byggnader.

Planerade konstruktioner kan komma behöva dimensioneras för grundvattnets upplyftande kraft beroende på grundläggnings djup på grund av högt stående grundvattenytan inom delar av området. Högt stående grundvatten har framför allt påträffats i det centrala området.

Mindre, enklare, ej sättningskänsliga byggnader/konstruktioner som t.ex. miljöhus/soprum eller parkeringar kan grundläggas direkt på hårdgjord yta eller på betongplatta på befintlig mark. Trafikerade vägar, även temporära i samband med byggnadsarbeten, med avseende för tung trafik, t.ex. större lastbilar, bör dimensioneras utifrån planerade påförda laster och i samråd med geotekniker.

Vägar och parkeringsytor inom undersökningsområdet bedöms kunna grundläggas utan speciella förstärkningsåtgärder på förekommande naturligt lagrad friktionsjord (sand) eller fyllning av friktionsjord alternativt ny kontrollerad fyllning av friktionsjord (grus, sand).

Grundläggning av ledningar kan utföras utan grundförstärkningar i befintliga jordlager av friktionsjord (sand) alternativt ny kontrollerad fyllning av friktionsjord.

Utförda undersökningar samt grundvattenmätningar som har utförts under ett års tid i installerade grundvattenrör inom undersökningsområde visar på grundvattennivåer som varierar mellan ca 1,0 och 3,6 meter under markytan vilket motsvarar nivåer mellan +43,7 och +47,5. Lokalt i läge för installerad grundvattenrör BR2542 har grundvattenytan uppmätts till mellan 0,06 och 0,55 meter under markytan vilket motsvarar nivå på +44,5 och +45,0. Vid behov av en temporär grundvattenavsänkning bedöms detta kunna utföras med lämpligt utformade filterförsedda brunnar inom schakten, som även omhändertar tillrinnande yt- och sjunkvatten.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskmark. Uppmätta markradonhalter undersökningspunkter varierar mellan 4,9 och 20,2 kBq/m³, varav ett var under 10 kBq/m³, vilket betyder att marken, i detta skede, bör klassas som normalriskmark enligt Statens Planverk, rapport 59:1982.

Vid låg- och normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Boverkets klassning av mark ur radonsynpunkt är för lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³. Tillräckliga skyddsåtgärder ska utföras i de fall halterna överskrider tillåtna gränsvärden. Radonhalt ska undersökas senast i samband med bygglovsansökan.

Markmiljö

Inga förhöjda halter av bekämpningsmedel eller PCB har påvisats inom planområdet. Föroreningar finns i den ytliga fyllnadsjorden. Denna jord har tillförts området under relativt lång tid och fyllnadsjordens ursprung är okänt. I naturlig jord av lera påvisades arsenik och barium över riktvärdet för KM. Arsenik bedöms i två borrhål, varav ett är utanför föreslagen bebyggelse bedöms utgöra en måttlig till låg risk för framtida skyddsobjekt. Halter av arsenik över riktvärdet i naturlig mark bedöms ej vara en förorening utan det utgörs av naturligt förhöjda halter i marken. Samtliga

föroreningar av barium bedöms utgöra en mycket låg risk för framtida skyddsobjekt. Övriga jordprover av naturlig mark uppfyllde riktvärdet för KM.

Om man i samband med schaktarbeten påträffar förorenad jord ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten för miljö i Svedala kommun som ska godkänna hur dessa massor ska användas eller omhändertas. Massor som ska användas för utfyllnad ska motsvara lokala bakgrundshalter. Anmälan krävs om halt och lakningsnivåer i massorna innebär ringa föroreningsrisk. Om massor som kommer att användas inte uppfyller kriterier för mindre än ringa risk krävs en prövning enligt miljöbalken i varje enskilt fall.

Massor

En översiktlig massbalans har tagits fram för planområdet utifrån föreslagen höjdsättning och befintlig markmodell. Beräkningen omfattar schakt och fyll mot justerad markyta efter avtagning av matjord. Matjordsavtagningen har antagits uppgå till 0,5 m. För gator har terrassnivån antagits ligga 0,6 m under färdig marknivå och för övrig mark 0,5 m under färdig marknivå.

Den översiktliga massbalansen visar att planområdet, med nuvarande föreslagen höjdsättning, har ett fyllnadsunderskott om cirka 23 850 m³, exklusive eventuell återanvändning av matjord.

Den totala schaktvolymen beräknas uppgå till cirka 33 130 m³, varav cirka 22 400 m³ utgörs av återanvändbara massor och cirka 10 730 m³ av icke återanvändbara massor. Den totala fyllnadsvolymen uppgår till cirka 46 255 m³.

Därutöver beräknas matjordsavtagningen uppgå till cirka 50 560 m³. Inom det norra området tillkommer urgrävning och återfyllning till följd av förekomst av siltig lera, vilket översiktligt uppskattas till cirka 33 130 m³ varav 10 210 m³ avser ytan för parkering och 22 915 m³ avser ytan för gator och byggnader.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden och recipienter

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Sege å. Planområdet ingår i två delavrinningsområden där respektive lågpunkt tillhör ett avrinningsområde. Vatten från mark som återfinns utanför planområdet rinner idag in i planområdet. Inom planområdet sker dagvattenavrinning till områdets lågpunkter innan det når befintligt dike som ansluter till ytvattenförekomsten *Sege å: Spångholmsbäcken–Böringesjön*.



Figur 28. Avrinningsområden inom och uppströms planområdet, Scalgo 2025. Grafik: Edge.

6.10 Kulturmiljö

Historik

Aggarpsområdet utgör ett kulturlandskap. Aggarps by är från 1000-talet eller ännu äldre och bara delvis skiftad. På drottning Margaretas tid låg ett mindre kapell eller en liten kyrka vid nuvarande Källgården. Efter skiftet sträckte sig Aggarps mycket längre ut än den nuvarande Aggarps by, både i nordväst, i väster mot Snapparp och sydost mot Silversborg och Södra Lindholmen.

De spridda gårdarna, torpen, alléerna och väderkvarnen visar på många betydelsefulla utvecklingsfaser i områdets kulturhistoria och är motiv för bevarande i skriften "Gamla Svedala, kulturmiljöer i Svedala kommun", 1993. Aggarps by som är beläget söder om planområdet upplevs fortfarande som en sammanhållen bymiljö. Bebyggelsen ligger samlad med fyra gårdar samt gathus utmed bygatan. Aggarps bybildning med sin gamla struktur bör bibehållas. Ett respektavstånd ska finnas till byn enligt gällande översiktsplan 2018. Det är inte bara enstaka byggnader eller anläggningar som är av kulturhistoriskt intresse att bevara. Utblickarna över landskapet är väsentliga att bevara.

Aggarps kvarn, en holländare, byggdes 1896 efter att den gamla stubbmöllan rivits. Nedanför väderkvarnen ligger den lilla möllarebostaden. Strax öster om by bebyggelsen ligger en offerkälla,



Figur 29. Ekonomiska kartan med planområdet markerat.

som nu är överbyggd av cementrör. Varje midsommarafton vallfärdade folk från bygderna runt omkring till källan för att bli kvitt en sjukdom eller vinna sin kärlek.

Kulturmiljöprogram

Området tangerar 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. Planområdet anses inte ha någon påverkan för de värden som kulturmiljöprogrammet avser skydda. Kulturstråk Skåne avser Grevebanan Malmö-Ystad järnväg. Inte heller här kan detaljplanen anses ha någon påverkan på de värden programmet tar upp.

Fornlämningar

Hela planområdet berörs av Riksantikvarieämbetets arkeologiska undersökningsområde 000100193, fyndplats L1989:6688. Söder om Södra vägen på fastigheten Svedala 54:1 finns en övrig kulturhistorisk lämning enligt kulturmiljölagen utpekad. Lämningen är ett lösfynd, en tunnbladig flintyxa av gulaktig flinta. Lösfyndet är borttaget. Markägaren som hittade yxan i mitten av 1970-talet vid bethackning förvarar fyndet hemma hos sig.

I dialog med länsstyrelsen Skåne, 2025 informerades att området är redan undersökt i samband med Aggarpsskolans genomförande och det behövs inga fler undersökningar.

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

6.11 Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag i huvudsak obebyggt och utgörs av jordbruksmark. I nordöstra delen av planområdet finns en befintlig gård från förra sekelskiftet med stallängor samt en bostad med stall från 1930-talet.

Öster om Aggarpsvägen ligger "Åkerbruket" från runt 2020. Bebyggelsen utgörs av blandad bostadsbebyggelse med fristående småhus, radhus och flerbostadshus. Bebyggelsen närmast Aggarpsvägen består av fristående småhus om 1–2 plan med vitputsade eller röda tegelfasader samt röda takpannor.

Norr om Södra vägen ligger Aggarpsskolan med idrottshall och öster om Aggarpsvägen finns en förskola.

Söder om planområdet ligger Aggarps by som består av äldre gårdar och gathus, som ligger utmed den slingrande bygatan. Flertalet byggnader utgörs av vitkalkade skånelängor.

Nordöst om planområdet finns ett egnahemsområde från 30-talet innehållande åtta hus. Husen är i 1,5 plan och har putsade eller röda tegelfasader.

Grönstruktur, parker och lek

Huvuddelen av planområdet består idag av åkermark och mindre delar av hästhagar och trädgårdsmiljöer.

Då planområdet huvudsakligen utgörs av jordbruksmark är grönyteförsörjning låg utifrån befintliga förhållanden.

Naturvärdesinventering

Den samlade bedömningen är att planområdet och intilliggande område har begränsade förutsättningar för biologisk mångfald i sin helhet. Området präglas av konventionellt jordbruk och utanför planområdet finns mindre småbiotoper i form av mindre våtmarker och trädgårdsmiljöer med viss betydelse på lokal nivå för vanligare arter som kan ha svårare att finna livsmiljöer i ett intensivt brukat jordbrukslandskap. Inga sällsynta naturmiljöer eller arter förekommer inom området.

Ur ett landskapsperspektiv har området viss betydelse som spridnings- och födosöksområde för mer lättspredda arter som kan röra sig över större ytor som saknar spridningskorridorer i form av trädkorridorer eller liknande.

Planområdet berörs inte av några skyddade naturområden och det finns heller inga sådana i dess närhet. Vid inventeringen avgränsades inom planområdet en naturvärdesbiotop med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) avseende ett tätt parti med blomrika buskarter såsom sälg,

häggmispel, stenros, fläder, kornell och benved. Utanför planområdet avgränsades två naturvärdesbiotoper med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Naturvärdesbiotoperna består av meanderdiket och dagvattendammen väster om Aggarpsskolan.

Inom planområdet gjordes inga fynd av groddjur. Utanför planområdet finns fridlysta groddjur enligt artskyddsförordningen större vattensalamander §4 i damm i norra delen av Åkerbruket samt mindre vattensalamander, ätlig groda och padda §6 i befintliga småvatten och dagvattendammar.

Det bedöms inte föreligga någon risk för att förbud enligt 6 § och 4 a § artskyddsförordningen aktualiseras med hänsyn till groddjur vid genomförandet av planförslaget, eftersom stenröset inom planområdet inte ligger i närheten av dagvattendammen i Åkerbruket med förekomst av större vattensalamander. Samt att större vattensalamander finner övervintringsmöjligheter intill denna dagvattendamm i Åkerbruket, är det inte sannolikt att större vattensalamander övervintrar i stenröset. Stenröset bedöms därmed inte omfattas av fridlysningsbestämmelserna enligt 4 a § artskyddsförordningen. Däremot omfattas stenröset av det generella biotopskyddet.

Inom aktuellt område finns idag inga särskilda naturliga ledlinjer i form av träddridåer för fladdermöss. Området har även en hög grad av ljusföroreningar. Fladdermöss kan däremot passera platsen tillfälligt. Det bedöms inte föreligga någon risk för att förbud enligt 4 a § artskyddsförordningen aktualiseras med hänsyn till fladdermöss vid genomförandet av planförslaget.

Diket och meanderbågen bedöms kunna ingå i utterns hemområde där de har möjlighet att finna föda. Resterande delar av inventeringsområdet har ingen betydelse för utter. Det bedöms inte föreligga någon risk för att förbud enligt 4 a § artskyddsförordningen aktualiseras med hänsyn till utter vid genomförandet av planförslaget.

Totalt fyra naturvärdesträd har kartlagts varav samtliga klassas som skyddsvärda. Inga *särskilt* skyddsvärda träd, enligt Naturvårdsverkets definition, påträffades under fältbesöket. Träden består av fyra grova parklindar. Samtliga träd är friska med en del lös bark och barksprickor.

I planområdets norra del har ett större bestånd av den invasiva växtarten blomsterlupin observerats.

Ekologisk kompensation

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

Landskapsvärden för natur- och kulturvärden som berörs är cirka 10 hektar jordbruksmark och grönytor samt cirka 30 träd med en krontäckning på cirka 500 m². Fyra av träden bedöms vara skyddsvärda.

De ekosystemtjänster som finns karterade inom planområdet är matproduktion (hög kapacitet), vattenreglering (hög kapacitet) och kulturarv (vissa värden).

Planområdet består uteslutande av jordbruksmark och ur ett ekosystemtjänstperspektiv är det framför allt matproduktionen som förloras vid exploatering av området. Inom jordbruksmark upptar föreslagen exploatering för ny bebyggelse och gator cirka 7 hektar och föreslaget naturområde upptar ca 4 hektar. Vid dikningsföretagens båtnadsområden berörs ekosystemtjänst för flödesreglering. Befintliga högt värderade ekosystemtjänster som förloras eller minskar för ny bebyggelse är:

- matproduktion
- kapacitet för flödesreglering

En balanseringsbedömning är utförd och enligt denna bör följande kompensationsåtgärder utföras för att uppnå tillräcklig balans i planförslaget.

- fördröjning och rening av dagvatten
- stärka förutsättningar för pollinering
- plantering av träd och buskar
- vegetationsklädda tak
- föreslaget naturområde med dagvattenhantering ger nya funktioner för biologisk mångfald och mötesplats för rekreation.

Föreslagna kompensationsåtgärder är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnader för kompensationsåtgärder inom allmän platsmark bekostas av exploatör. Kompensationer inom kvartersmark och kompensationer som inte föranleds av lagkrav regleras frivilligt i exploateringsavtalet.

6.12 Sociala

Planområdet innehåller inga allmänna mötesplatser. Grönstråket utmed Sege å är ett omtyckt rekreativstråk och Skåneleden går även fortsatt genom planområdet utmed

Aggarpsvägen. **Teknik**

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Men ska i samband med exploateringen införlivas.

Befintlig infrastruktur finns i Södra vägen och Aggarpsvägen.

6.14 Service

Planområdet ligger direkt söder om Aggarpskolan som är en skola för års-kurs 4–9. Skolor för årskurs F-3 finns inne i tätorten, Marbäcksskolan och Kyrkskolan i första hand. Dessa ligger drygt 2 kilometer från stora delar av bebyggelsen inom planområdet. Förskola finns direkt öster om planområdet, vid Aggarpsvägen, samt inom Tegelbruksområdet söder om järnvägen. På norra sidan av järnvägen finns ytterligare ett flertal förskolor. Norr om planområdet finns även Aggarpshallen (idrottshall) och Aggarpsvallen med flera fotbollsplaner.

Livsmedelsbutik med apotek finns vid stationen, på södra sidan, vid Ågatan. På norra sidan av järnvägen ligger centrum, huvudsakligen utmed Storgatan, med ett varierat utbud av handel och restauranger. Här finns även bibliotek. Bygghandel mm finns i norra delen och nordöstra delen av Svedala.

I norra delen av Svedala, söder om Hyltarpsvägen och öster om Bökebergsgatan, finns Svedalagårdens idrottsplats, tennishall, bowling och friluftsbad. Kommunen har nyligen tagit beslut om att bygga ett badhus i anslutning till friluftsbadet. Längre mot nordväst, norr om Hyltarpsvägen finns Roslättshallen, här finns även beachvolleybollplaner.

Svedala kulturskola har aktiviteter som musik, teater, dans med mera på Naverlönsskolan och Kyrkskolan samt i Aggarpshallen.

6.15 Trafik

Biltrafik

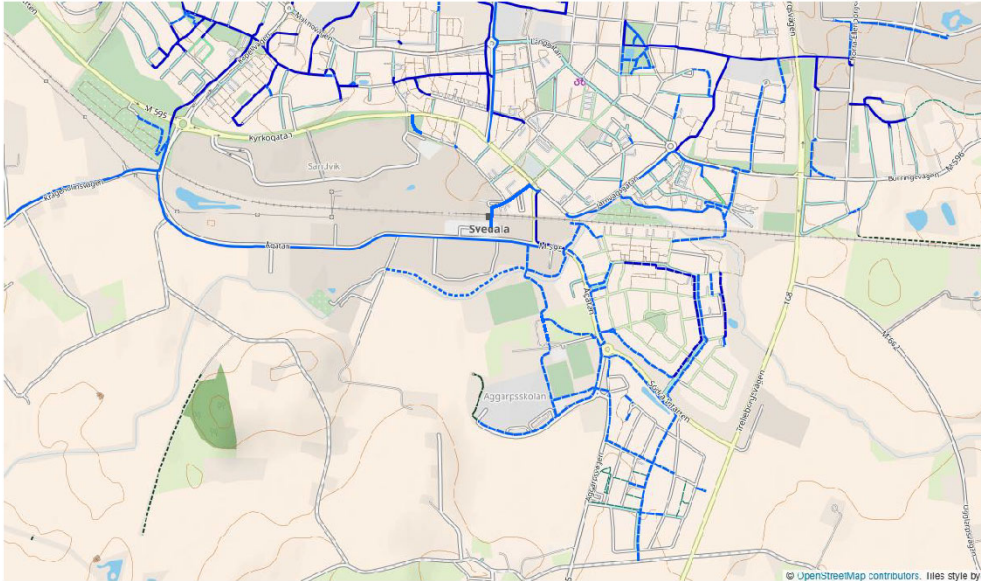
Trafikräkningar för väg 108 har räknats upp till år 2025 med hjälp av Trafikverkets trafikutvecklingstal för Skåne län, perioden 2019–2045, publicerade 2026-04-04. De kommunala räkningarna enligt ovan bedöms samtliga motsvara 2025 års trafiknivå.

Gatunamn	Fordon/dygn	Andel tung trafik
Kommunala räkningar		
Södra Vägen väster om fotbollsrandellen	860	11 %
Aggarpsvägen söder om Kultivatorgatan	275	5 %
Aggarpsvägen norr om Ringvältsgatan	980	5 %
Ågatan norr om Aggarpsvägen	3950	5 %
Södra Infarten nordväst om väg 108	3260	6 %
Trafikverkets räkning		
Väg 108	7650	6 %

Gång- och cykeltrafik

Separerad gång- och cykelbana finns utmed stora delar av det befintliga vägnätet som kopplar vidare mot stationen och övriga Svedala i norr, men även mot befintliga bostadsområden i öster och nordost. Det finns även befintliga gång- och cykelvägar genom idrottsområdet, norrut mot stationen och centrum.

Tankar finns att anlägga en ny gångväg, eventuellt även för cykel, väster om Aggarpskolan mellan Södra vägen och Ågatan parallellt med befintlig gång- och cykelväg genom idrottsplatsen. Befintlig och ny gång- och cykelväg ansluter till gång- och cykelvägar inom planområdet.



Figur 30. Befintligt cykelvägnät i planområdets närhet: Openstreetmap.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik är tillgänglig med tåg och buss inom rimliga gång- och cykelavstånd. Svedala station, ca 800 meter gång- och cykelavstånd från planområdet, trafikeras av pågatåg på Ystadbanan, Helsingborg-Simrishamn via Lund, Malmö och Ystad. Tågen går med halvtimmestrafik under större delen av dygnet och veckan. Under rusningstid på morgonen och eftermiddag, kompletteras trafiken med ett extra tåg Ystad-Malmö som endast stannar i Skurup och Svedala. Enligt Trafikverkets underlag för trafikeringen 2025 uppgår antalet tåg på sträckan Lockarp-Ystad till ca 75 Pågatåg samt knappt 0,5 godståg per dygn.

Busshållplats (hpl) finns utmed Ågatan, hpl Andréegatan, drygt 300 meter från planområdets nordöstra hörn. Hållplats finns även utmed Södra Infarten, hpl Södra Infarten, på ca 300 meter från planområdets nordöstra hörn. Hållplatserna trafikeras av regionbusslinje 145 Svedala-Trelleborg med 17 turer i vardera riktning under vardagar och 7 turer i vardera riktning under helgen, lördag och söndag.

Linje 145 stannar vid Stortorget i Svedala som också trafikeras av regionbusslinjerna 141, Svedala Malmö Södervärn, och 165, Svedala-Lund via Klågerup och Staffanstorp.

Linje 143 och 153 är beställningslinjer och körs med taxi med ett fåtal turer per dag.

Från augusti 2026 inför Skånetrafiken en ny busslinje, 147, som kommer att trafikera sträckan Svedala-Sturup flygplats. Linjen utgår från Stortorget i Svedala och kommer att köra med motsvarande tidtabell som Pågatågen, dvs halvtimmestrafik.

Skolbusshållplats finns vid Aggarpskolan. Denna ska byggas om för att även kunna hantera byten mellan skolbusslinjer. Idag trafikeras skolbusslinjer 1, 2, 5, 6 och 8 Aggarpskolan enligt kommunens hemsida med cirka 6 bussar på morgonen och 6 bussar på eftermiddagen.



Figur 31. Dagens busslinjer i Svedala: Skånetrafiken.

7 PLANERINGSUNDERLAG

Utredningar och underlag är tillgängliga på Strategisk planeringsenhet, Svedala kommun.

7.1 Utredningar som har legat till grund för detaljplanen

Dagvattenutredning

VA-, skyfall- och dagvattenutredning samt förprojektering/masshantering, Rev A (Edge, 2026-05-29), samt kartbilaga.

Trafikutredning

DP Svedala 306:40 m fl, Aggarpsdalen trafikutredning (Tyréns Sverige, 2026-06-08)

DP Svedala 306:40 m fl, Aggarpsdalen trafikbulerutredning (Tyréns Sverige, 2026-06-08)

Geoteknisk utredning

PM, Geoteknik Aggarpsdalen, Svedala kommun (Breccia Konsult, 2025-06-16)

Översiktlig sättningsberäkning av radhus och kedjehus, Aggarpsdalen, Svedala kommun (Breccia Konsult, 2025-11-26)

Markmiljöutredning

PM översiktlig miljöteknisk markundersökning Aggarpsdalen (Breccia Konsult, 2025-06-16)

Naturvärdesinventering

Naturinventering i Aggarpsdalen Inför detaljplanering av fastigheterna Svedala 306:40 med flera (Ekoll, 2026-05-21)

Lokaliseringsutredning

Lokaliseringsutredning detaljplan för bostadsutbyggnad på jordbruksmark – Aggarpsdalen – För fastigheterna Svedala 306:34, Svedala 306:62, Svedala 306:40 och Aggarp 8:40, Svedala kommun, Skåne län (Ecogain, 2025-06-13)

7.2 Kommunala planeringsunderlag

Detaljplaner

DP 160, Detaljplan för del av Svedala 306:34 m fl, 'Åkerbruket'.

DP 166, Detaljplan för del av Svedala 306:34 och 306:37, 'Förskola, Skola, Idrott', del 1.

Grundkarta

Grundkarta Aggarpsdalen (Svedala kommun, 2026-04-10)

Översiktsplan

Översiktsplan 2018 (Svedala kommun)

Undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan kan antas för detaljplan för fastighet Svedala 306:40 m.fl. "Aggarpsdalen" i Svedala i Svedala kommun (Svedala kommun, 2026-06-05)

Särskilt beslut om miljöpåverkan

Beslutet fattas i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Svedala kommun (2018-04-25)

Handbok för kompensationsåtgärder

2.0 Handbok för kompensationsåtgärder inför detaljplaneläggning (2019-04-30)

Parkeringspolicy för Svedala kommun (inte antagen)

Parkeringsstrategi och parkeringsnormer, Svedala kommun (Sweco, 2022)

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsstrategi för miljömässig hållbarhet (Svedala kommun, 2021-10-27)

Grönplan

Grönplan Svedala kommuns tätorter (Svedala kommun, 2022)

Grönstrategi

Grönstrategi för Svedala kommuns tätorter (Svedala kommun, 2022)

Kulturmiljöprogram (inte antaget)

Kulturmiljöprogram för Svedala tätort (Malmö museer, 2016)

Bostadsförsörjningsstrategi

Bostadsförsörjningsstrategi – riktlinjer för bostadsförsörjning i Svedala kommun (Svedala kommun, 2023-10-25)

7.3 Regionala planeringsunderlag

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040 (Region Skåne, 2022-06-14)