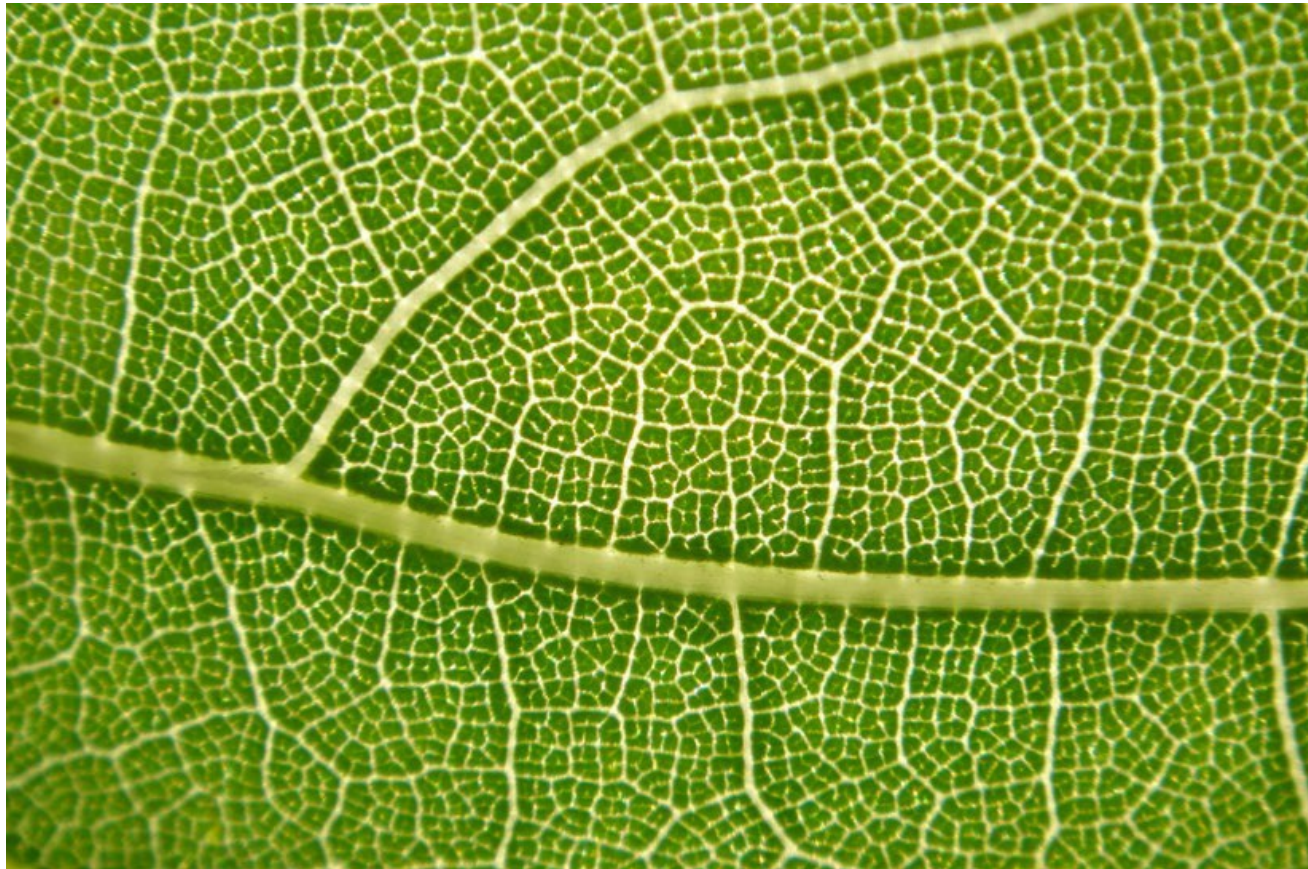


2025-11-06

Dnr: KS/2021-000157

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen, i Svedala



SVEDALA KOMMUN

BAKGRUND

Miljökompensation, i form av balanseringsprincipen, är en metod som kan användas vid exploatering för att uppnå god hushållning med naturresurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras vid exploatering så långt det är rimligt. Enligt beslut av kommunfullmäktige 2011-12-12 ska kompensationsåtgärder inför detaljplaneanläggning användas vid exploatering, där det anses vara lämpligt och ekonomiskt rimligt. Kostnader för kompensationsåtgärder belastar respektive exploatör.

Vid exploatering på privat mark ska compensationer i första hand balanseras på allmän platsmark. Balanseringen blir då en del av den allmänna utbyggnaden som Svedala kommun normalt utför, men den privata exploatören bekostar, vilket regleras genom exploateringsavtal.

Kompensationsåtgärder inom kvartersmark är ej lagstadgade och bör uppmärksammas genom frivilligt samarbete där åtgärder regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Balanseringsprincipen innebär att:

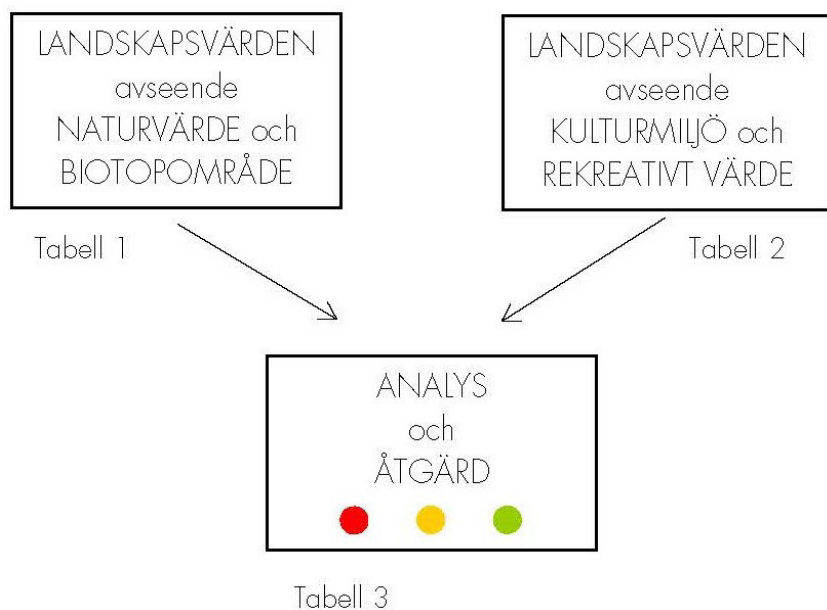
- i första hand ska negativ påverkan undvikas
- i andra hand minimeras
- negativa effekter som kvarstår ska kompenseras genom utjämning eller ersättning inom planområdet
- eller i sista hand ersättning utanför planområdet

De olika stegen i planprocessen för att nå fram till eventuella kompensationsåtgärder görs av planhandläggare med stöd av naturmiljöstrateg, ekolog och exploateringsingenjör:

- 1) Vid planberedning inför planbegäran görs en översiktlig bedömning om behov av balansering avseende natur- och/eller kulturmiljövärden vid negativ påverkan.
- 2) Detaljplaneuppdrag.
- 3) I början av planprocessen inventeras och värderas ekologiska-, rekreativa- och kulturmiljövärden.
- 4) Genomför eventuellt en förenklad landskapsanalys enligt K. Lynch metod för att få fram detaljplanens orientering i landskapet och hur dess funktioner förhåller sig.
- 5) Stäm gärna av rekreativa och sociala värden samt landskapsanalys med brukare.
- 6) Kontroll mot rapport "Ekosystemtjänster i Svedala, Bara och Klågerup" samt övriga relevanta styrdokument.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06

- 7) Analys av ingrepp och påverkan enligt aktuellt förslag och bedöm omfattningen enligt stoppljusmodellen.
- 8) Analysera vilken kompensationsmetod som är relevant för förlorad funktion.
- 9) Ta fram förslag på lämpliga åtgärder för ökad balansering.
- 10) Bedöm om ökad balans har uppnåtts och redovisa med stoppljusmodellen.
- 11) Kompensationsutredning och avtalsskrivning arbetas fram.
- 12) Beskrivning tas fram hur natur- och kulturmiljövärdena ska ersättas/kompenseras.



DET AKTUELLA PLANFÖRSLAGET

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning av befintligt bostadsområde med ytterligare flerbostadshus samt att skapa mer stadsmässighet vid Svedalas norra entré.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06

Detaljplanen möjliggör förtätning med tre nya byggnader som följer den befintliga skivhustypologin i kvarteret. Husen placeras norr om de befintliga husen, mellan dem och Hyltarpsvägen. De kan förväntas innehålla ungefär 80 nya bostäder. Parkering för bostädernas behov ska lösas inom kvartersmark. För tillänt bebyggelse innebär det att lika många bilparkeringsplatser som bostäder ska skapas. Dessa placeras dels mellan de nya byggnaderna, dels i sydöstra delen av kvartersmarken mot Norra Tvärgatan.

INVENTERING AV OMRÅDETS RESURSER

Platsen med omgivning

Planområdets area är cirka 2,7 hektar. I gällande detaljplan är markanvändningen bostad. Inom kvarteret finns idag sex flerbostadshus i tre våningar och tillhörande parkeringsplatser, miljöhus och gårdsanläggningar. I den norra delen av kvarteret finns en vall med gräsmatta och 33 stora, formklippta bokar längs Hyltarpsvägen. En kvartersgata i Johan Borgsgatans förlängning ger tillgänglighet för bil till de tre husen i den norra raden. I dessa finns även garage i ett souterrängplan. Längs Norra Tvärgatan bildar två kortare trädader en gräns mot kvartersmarken.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde.

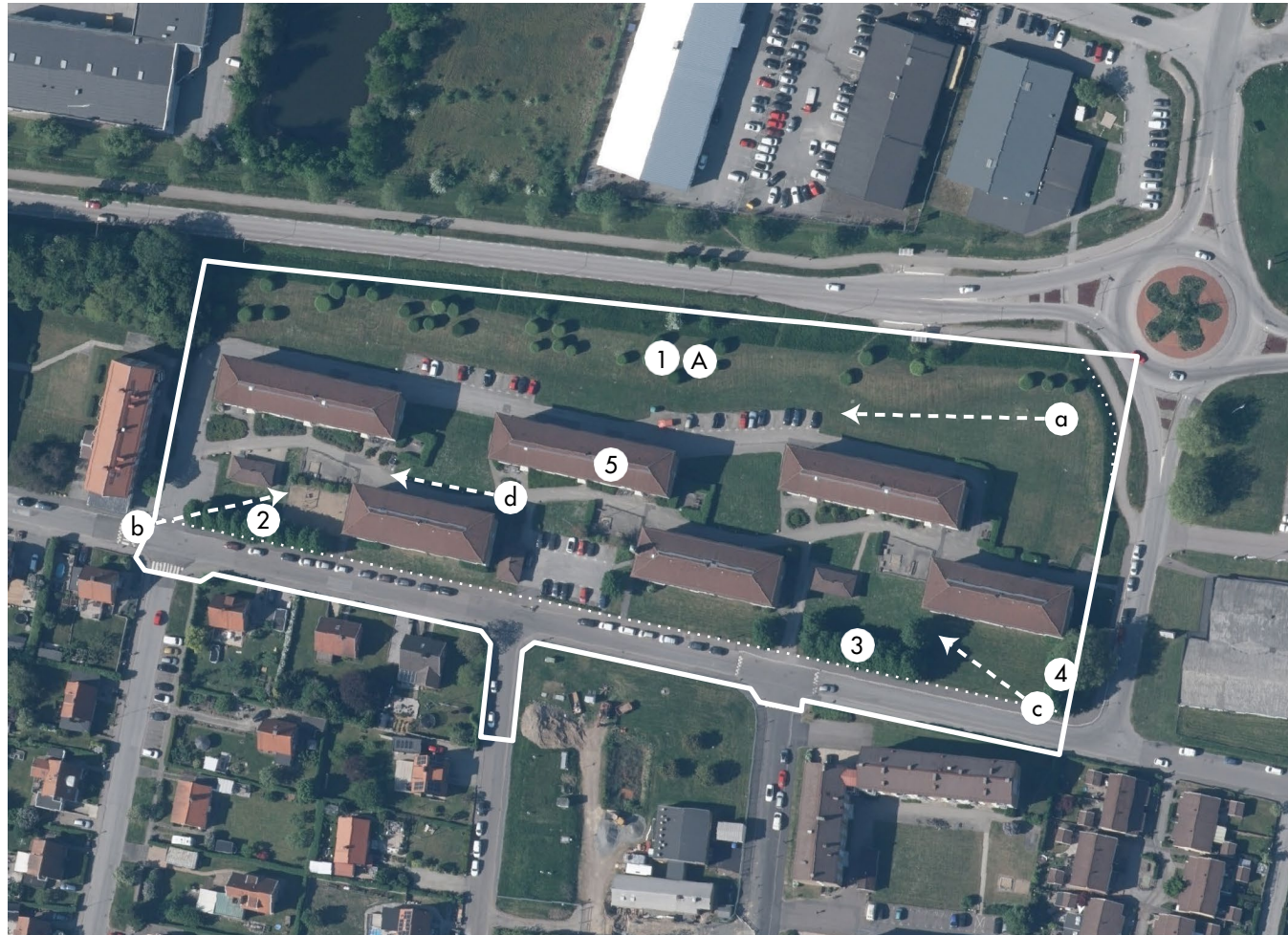
Biotoper och rödlistade arter

Inom planområdet finns två trädader som uppnår definitionen av allé och därmed omfattas av biotopskydd.

Övriga naturvärden och kulturvärden

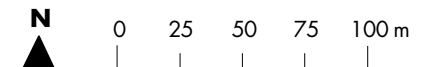
Området omfattas inte av några övriga naturvärden eller kulturmiljövärden:

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06



Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Gräns för kvartersmark
- 0 Naturvärde (återfinns i tabell 1)
- X Kulturvärde (återfinns i tabell 2)
- x → Foto och fotovinkel



KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen
2025-11-06



Foto a. Den norra raden hus och de formklippta bokarna.



Foto b. Området från Norra Tvärgatan, vy mot öster med den ena allén.



Foto c. De södra byggnaderna från Norra Tvärgatan sett västerut.



Foto d. Gräsmatta, gång och entrépartier bland de befintliga husen.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06

Landskapsvärden

Vid inventering av de ekologiska och rekreativa värdena i området har nedanstående parametrar bedömts som viktiga för att kunna analysera vilken typ av kompensationsåtgärd som kan bli aktuell. Förutom fältinventering ska framtagna rapporter "Ekosystemtjänster i Svedala, Bara och Klågerup" och relevanta styrdokument stämmas av. Inventeringen är baserad på "Balanseringsprincipen" i vilken följande grupp av resurser inventeras och analyseras:

Tabell 1

- mark
- vatten
- vegetation
- växter, djur och biotoper
- luft, klimat och buller

Tabell 2

- känslig eller värdefull landskaps- eller stadsbild
- kulturhistorisk bebyggelse eller bebyggelsemiljö, fornlämningar
- hälsa och rekreation
- utbildning och lärande
- vägar/stigar av kulturellt- eller rekreativt värde

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06

Tabell 1 Landskapsvärden avseende naturvärde och biotopområde

I tabellen nedan redovisas identifierade biotopområden inom planområdet numrerade från 1 och uppåt samt om möjligt med geografiskt läge (siffrorna återfinns på ortofoto enl. ovan). Kolumner med grön skraffering återfinns även i tabell 3.

Tabell 1

Naturvärde/ Biotopområde (numreras från 1 och uppåt)	Ekosystem- tjänster*	Brukarvärden	Omfattning/ Kvantifiering. (kvm /antal)	Värdekärnor för ekosystemtjän- ter	Livsmiljö för flora och fauna Låg/måttligt/högt	Naturvärde 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	Påverkas av exploateringen?
1. Vall med formklippta bogar	Rening av luft Klimatreglering	Identitesmärke Grönområde	6 300 kvadratmeter, 33 bogar	Nej	Låg	2 – kapacitet 1 – viss kapacitet	Ja. Vallen och de formklippta bokcylindrarna påverkas av de nya byggnaderna, parkeringsytorna och övrig utveckling av kvartersgatan och gårdsytorna.
2. Allé	Rening av luft Klimatreglering	Grönska Naturupplevelse	10 träd	Nej	Låg	1 – viss kapacitet 1 – viss kapacitet	Nej
3. Allé	Rening av luft Klimatreglering	Grönska Naturupplevelse	10 träd	Nej	Låg	1 – viss kapacitet 1 – viss kapacitet	Nej
4. Träd, hängpil	Rening av luft	Grönska Naturupplevelse	2 träd	Nej	Låg	1 – viss kapacitet	Nej
5. Hela kvartersmarken (bebyggelse med stor andel grönska)	Pollinering	Grön bostads- gård Rekreation	2,2 hektar	Nej	Låg	2 – förutsättningar	Ja. De extensiva friytorna minskar i och med exploateringen.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen
2025-11-06

Tabell 2 Landskapsvärden avseende kulturmiljö och rekreativt värde

I tabellen nedan redovisas identifierade kulturmiljöer inom planområdet numrerade från A och framåt samt om möjligt med geografiskt läge (bokstäver återfinns på ortofoto enl. ovan). Kolumner med grön skraffering återfinns även i tabell 3.

Tabell 2

Kulturmiljö/ Rekreativt värde (betecknas med A och framåt)	Ekosystem- tjänster *	Brukarvärden	Omfattning/ Kvantifiering. (kvm /antal)	Värdekärnor för ekosystemtjän- ster	Dokumenterat (Kulturmiljöprogr am m.m.)	Kulturvärde 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	Påverkas av exploateringen?
A. Vall med formklippta bogar	Natur med kulturvärde	Identites- skapande grönt element	6 300 kvadratmeter, 33 bogar	Nej	Nej	1 – visst värde	Ja. Vallen och de formklippta bokcylindrarna påverkas av de nya byggnaderna, parkeringsytorna och övrig utveckling av kvartersgatan och gårdsytorna.

ANALYS och ÅTGÄRD för ökad balansering (tabell 3)

I detta avsnitt ingår de naturvärden/biotopområden samt kulturmiljö-/rekreativa värden som påverkas av det aktuella detaljplaneförslaget. Analys görs utifrån platsens samlade funktioner ur ett ekologiskt, brukar- och kulturhistoriskt perspektiv som har identifierats i tabell 1 respektive 2 samt utifrån kommunens styrdokument och historiskt kartmaterial. Exploatering inom områden med brist på grönområden eller inom gröna stråk ger en större negativ påverkan vid förlust av natur- och kulturvärden. Planförslagets ingrepp och påverkan analyseras i relation till landskapsvärdet. Förslagets effekter sammanfattas enligt stoppljusmodellen:

- rött innebär ingrepp som allvarligt skadar definierade landskapsvärden
- gult innebär negativ påverkan på definierade landskapsvärden
- grönt innebär ingen negativ påverkan på definierade landskapsvärden

Balanseringsprincipens fyra steg är:

- undvik
- minimera
- utjämna eller ersätt inom planområdet
- ersätt utanför planområdet

Genom de tre första av dessa steg samt förslag på lämplig åtgärd kan ökad balans inom planområdet uppnås, vilket är målet. Det fjärde steget "ersätt utanför planområdet" bör utföras i sista hand och i så fall på allmän platsmark. Vid exploatering inom privat mark bör utjämning/ersättning inom planområdet göras inom allmän platsmark. Överenskomna åtgärder avtalade i avtal (exempelvis samverkansavtal, markanvisningsavtal, exploateringsavtal) mellan byggherre/exploatör och kommun kan medföra att t.ex. rött övergår till gult eller gult till grönt.

Planens inverkan på områdets ekosystemtjänster

Området berörs inte av några värdekärnor för ekosystemtjänster, som är värdefulla med betydelse för flera olika ekosystemtjänster. Inom grönytor bestående av gård på kvartersmark upptar exploatering för ny bebyggelse och gator ungefär 0,6 hektar. Befintliga ekosystemtjänster som förloras eller minskar är (1=visst värde, 2=värden, 3=höga värden):

- 2 – kapacitet för rening av luft: ekosystemtjänsten minskar i värde inom kvartersmarken.
- 1 – viss kapacitet för klimatreglering: ekosystemtjänsten minskar i värde inom kvartersmarken.
- 2 – förutsättningar för pollinering: ekosystemtjänsten minskar i värde inom kvartersmarken.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen
2025-11-06

Tabell 3

Naturvärde/Biotop- område (betecknade med 1 och uppåt enligt tabell 1)	Brukarvärden	Landskapsvärde (samlad bedömning och värdering av natur resp. kulturhistoriska värden) 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	Skydd (lagstiftning, riksintresse, lokala krav och bestämmelser m.m.)	Ingrepp och påverkan genom planförslag 	Balansering -undvik -minimera -utjämna/ersätt inom området -ersätt utanför området Förslag på åtgärd	Balans (enl. stoppljus- modellen) 
1. Vall med formklippta bokar	Identitesmärke Grönområde	2 – kapacitet för rening av luft 1 – viss kapacitet för klimatreglering	Nej		-I första hand flytta formklippta bokar inom planområdet eller till ny plats utanför planområdet. - om flytten inte är möjlig ska varje bok ersättas med 20 bokhäcksplantor som formklipps till en cylinder, med en planteringshöjd på cirka 2 meter.	
2. Allé	Grönska Naturupplevelse	1 – viss kapacitet för rening av luft 1 – viss kapacitet för klimatreglering	Alléer har biotopskydd. Några träd står utanför allén och saknar skydd.		- undvik	
3. Allé	Grönska Naturupplevelse	1 – viss kapacitet för rening av luft 1 – viss kapacitet för klimatreglering	Alléer har biotopskydd. Några träd står utanför allén och saknar skydd.		- undvik	

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen
2025-11-06

4. Träd, hängpilar	Grönska Naturupplevelse	1 – viss kapacitet för rening av luft	Nej		- undvik	
5. Hela kvartersmarken (bebyggelse med stor andel grönska)	Grön bostadsgård Rekreation	2 – förutsättningar för pollinering	Nej		- bostadsgårdar na ska förädlas med blommande växter och blommande buskar	
Kulturvärde/ Rekreativt värde (betecknade med A och framåt enligt tabell 2)	Brukarvärden	Landskapsvärde (samlad bedömning och värdering av natur resp. kulturhistoriska värden) 1=visst värde 2=värden 3=höga värden	Skydd (lagstiftning, riksintresse, lokala krav och bestämmelser m.m.)	Ingrepp och påverkan genom planförslag   	Balansering -undvik -minimera -utjämna inom området -ersätt utanför området Förslag på åtgärd	Balans (enl. stoppljus-modellen)   
A. Vall med formklippta bokar	Historiskt värde	1 – visst värde	Nej		-I första hand flytta formklippta bokar inom planområdet eller till ny plats utanför planområdet. - om flytten inte är möjlig ska varje bok ersättas med 20 bokhäcksplanter som formklippas till en cylinder, med en planteringshöjd på cirka 2 meter.	

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06

SLUTSATS

Med föreslagna kompensationsåtgärder – främst flytt av de formklippta bokarna till nya platser inom och utanför planområdet – kan planförslaget uppnå acceptabel balans för kompensation av ekosystemtjänster.

De natur- och kulturvärden som går förlorade vid förtätning av befintligt område behöver kompenseras för att uppnå tillräcklig balansering i planförslaget. Med de föreslagna åtgärderna kan tillräcklig balansering uppnås i planförslaget. Följande kompensationsåtgärder bör särskilt beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen:

- I första hand flytta formklippta bokar inom planområdet eller till ny plats utanför planområdet.
- Om flytten inte är möjlig ska varje bok ersättas med 20 bokhäcksplantor som formklipps till en cylinder, med en planteringshöjd på cirka 2 meter.
- Bostadsgårdarna ska förädlas med blommande växter och blommande buskar.

I enlighet med kommunens hållbarhetsstrategi ska gröna ytor i tätorterna bevaras och utvecklas för att skapa mer plats för biologisk mångfald och naturliga livsmiljöer samtidigt som dessa ytor dämpar effekterna vid skyfall och värmeböljor. Genom att utgå ifrån att de nya planer som realiseras ska hysa en större biologisk mångfald än platsen gjorde innan den förändrade användningen så ser vi till att ekosystem och den biologiska mångfaldens blir en självklar del av planprocessen.

Kompensation sker genom att flytta formklippta bokar till nya platser inom och utanför planområdet.

Föreslagna kompensationer är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen. Kostnaden för kompensation belastar projektet i den mån det är rimligt. Kostnader kan tas ut vid markförsäljning, genom avtal eller genom annan intern finansiering. En beskrivning av hur värdena ska ersättas/kompenseras ska tas fram innan exploatering sker och bygglov ges. Vid exploatering på privat mark ska kompensationer som ej är lagstadgade i miljöbalken uppmärksammas genom frivilligt samarbete och åtgärder regleras frivilligt i exploateringsavtal.

Medverkande

Kompensationsåtgärder inför detaljplanläggning avseende detaljplan för Svedala 41:3 och 41:4, Jasminen, har tagits fram av August Grundtman - planarkitekt, Marta Drag – planarkitekt, Karin Gullberg - stadsarkitekt i samverkan med Jenny Ahlqvist, naturmiljöstrateg.

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER inför detaljplanering av Svedala 41:3 och 41:4 m.fl., Jasminen 2025-11-06

STRATEGISK PLANERINGSENHET

August Grundtman
planarkitekt

Marta Drag
planarkitekt