Planbeskrivning

Detaljplan för Teckomatorp 12:3 m.fl.

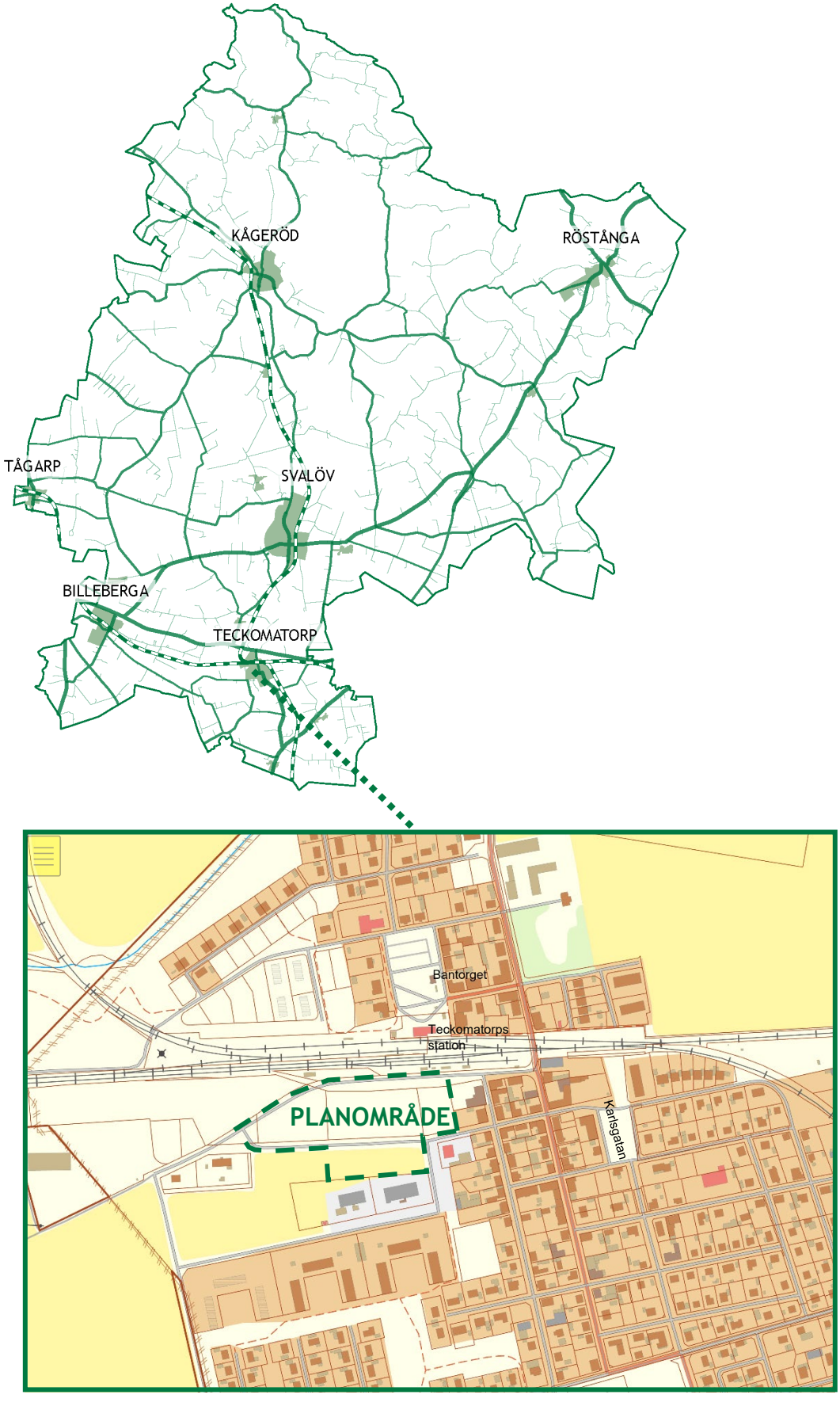
Teckomatorp, Svalövs kommun

Granskningshandling
2026-04-30 till 2026-05-28

Upprättad av Samhällsbyggnad, Svalövs kommun, 2026-03-31

Ärendeinformation

Kommun	Svalöv
Detaljplanens namn	Detaljplan för Teckomatorp 12:3 m.fl.
Diarienummer	SBN 338–2022
Påbörjad	2023-12-11
Antagen av SBN/KF	20xx-xx-xx
Laga kraft	20xx-xx-xx
Genomförandetid	120 månader
Planens beteckning	xxxx
Beslutsprotokoll	SBN 2022-11-09 § 165, SBN 2025-09-03 § 138



Granskningshandling
Teckomatorp 12:3 m fl.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 OM DETALJPLAN 5

1.1 DETALJPLANEPROCESSEN 5
1.2 PLANFÖRFARANDE 5

2 DETALJPLANENS SYFTE 6

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 6

3.1 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING 6
3.2 PLANFÖRSLAG 6
3.3 ALLMÄN PLATS 7
3.4 KVARTERSMARK 7
3.5 GENOMFÖRANDETID 8

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 9

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 9

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 15

5.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 15
5.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 15
5.3 TEKNISKA FRÅGOR 16
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR 17
5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR 18
5.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 21

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER 22

6.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 22
6.2 RIKSINTRESSEN 24
6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 28
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER 29
6.5 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 30
6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET 30
6.7 NATUR OCH MILJÖ 35
6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 40
6.9 BEBYGGELSE 43
6.10 KULTURMILJÖ 45
6.11 SERVICE 46
6.12 TRAFIK 46
6.13 TEKNISK FÖRSÖRJNING 49
6.14 SOCIALA FRÅGOR 51

7 PLANERINGSUNDERLAG 53

7.1 KOMMUNALA 53
7.2 UTREDNINGAR 54
7.3 REGIONALA 55

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 56

1 Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset ska ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen. För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

1.1 Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till sektor samhällsbyggnad att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

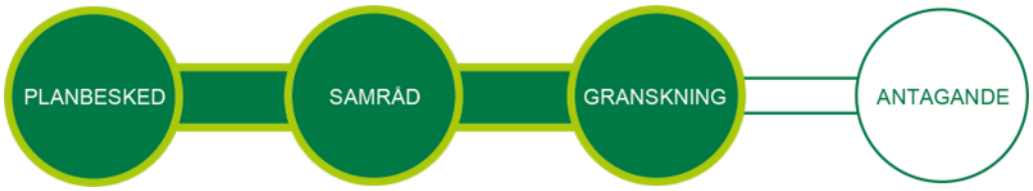
Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan och Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan. Planbeskrivningen har utformats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:8) om planbeskrivning.

1.2 Planförfarande

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Planprocessen genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap § 6–7 plan- och bygglagen (2010:900), se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden tredje kvartalet 2026.



2 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om 2–4 våningar inom området. Planen syftar också till att möjliggöra byggnation av en gång- och cykelväg längs Bangatan och omvandla Sockerbruksgatan till gång- och cykelväg. Vidare är syftet att säkerställa lokal hantering och fördröjning av dagvatten, skyddsåtgärder för buller och risk samt att riksintresse för kulturmiljö inte påverkas negativt av planförslaget.

3 Beskrivning av detaljplanen

3.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 3. Planområdet ligger i centrala Teckomatorp, direkt söder om järnvägen och Teckomatorps station, och omfattar fastigheterna Teckomatorp 12:3 m.fl.

Planområdet omfattar ungefär 2,6 hektar och inom planområdet finns både kommunägda och privatägda fastigheter. Fastigheterna Teckomatorp 12:3 och 12:11 är privatägda. Fastigheterna Teckomatorp 12:2 och 7:1 ägs av Svalövs kommun.

3.2 Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär att flerbostadshus på mellan 2 och 4 våningar möjliggörs inom området. Högre bebyggelse tillåts i den norra delen, mot Bangatan, medan lägre bebyggelse lokaliseras mot Sockerbruksgatan och Hantverkaregatan. Totalt kan ca 130 nya bostäder inrymmas i området.

Illustrationsplan över planerad bebyggelse, Möller arkitekter.

Längs Bangatan finns längsgående byggnadskroppar som ska ha sluten fasad alternativt ska släpp mellan huskroppars fasader förses med bullerskärmar. Utförandet är en del i att säkerställa att gällande riktvärden för buller innehålls. Det är av stor vikt att skärmarna utformas så att de passar ihop med fasadens utformning. I söder är byggnaderna lägre och placeras med varierat avstånd till Sockerbruksgatan. Några byggnader kan också placeras

med gaveln mot gatan för att bilda mindre gårdsrum mellan de norra och de södra byggnaderna. I väster skapas ett mer fristående kvarter med bostadsgård i mitten. Inom varje ”kvarter” föreslås också lägre förrådsbyggnader och miljöhus för att ytterligare förstärka gårdsbildningen. Bebyggelsestrukturen anspelar på den för Teckomatorp typiska kvartersstrukturen med mer stadsmässig bebyggelse längs gatan och lägre gårdshus i de inre delarna av kvarteren.

Fasaderna mot Bangatan föreslås få fasadmaterial i tegel för att smälta in i befintlig bebyggelse och ta hänsyn till uttrycken i riksintresset för kulturmiljö. Övriga fasader kan med fördel utformas med fasader i trä eller puts för att förstärka intrycket av gårdshus.

Söder om Sockerbruksgatan föreslås en park med fördröjningsmagasin för dagvatten. Magasinet ska primärt fördröja dagvatten från planområdet men kan också dimensioneras för att fördröja dagvatten från närområdet vid kraftiga regn för att minska översvämningsrisker. Parken och fördröjningsmagasinet ska utformas så att de tillför natur- och rekreationsvärden till närområdet.

Lokal fördröjning av dagvatten föreslås på innergårdarna och i raingardens och svackdiken längs gångstråk, vägar och parkeringar. Detta bidrar till gröna innergårdar och kan begränsa den mängd dagvatten som leds till den planerade dagvattenanläggningen i söder.

Bangatan föreslås breddas för att inrymma en gång- och cykelbana från Karlsgatan och vidare västerut till det framtida parkområdet inom gamla BT-kemiområdet. Sockerbruksgatan föreslås byggas om till gång- och cykelväg.

Detaljplanen avviker inte från gällande översiktsplan för Svalövs kommun.

3.3 Allmän plats

I planområdets norra del planläggs Bangatan samt del av gräsremsan söder om som allmän plats GATA. Längs den södra delen av gatan planeras en gång- och cykelbana som kan ansluta till det framtida parkområdet inom gamla BT-kemiområdet väster om planområdet.

Sockerbruksgatan i planområdets södra del, som tidigare använts för fordonstrafik men som idag är avstängd, planläggs som allmän plats GC-VÄG. Det finns inte längre något behov av fordonstrafik i den aktuella sträckningen och den byggs därför om till gång- och cykelväg.

Söder om Sockerbruksgatan, inom fastigheten Teckomatorp 7:1, planläggs för en park med ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Magasinet kan dimensioneras så att det också kan hantera dagvatten från ett större närområde vid stora regn för att minska översvämningsrisker. Parken och fördröjningsmagasinet ska gestaltas så att den skapar ett rekreationsområde och i parken kommer gångvägar att anläggas.

3.3.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

3.4 Kvartersmark

Kvartersmarken i planen består av bostäder i form av flerbostadshus. I den norra delen av området, mot järnvägen och Bangatan, möjliggörs för bebyggelse i 2 – 4 våningar. I den södra delen, mot Sockerbruksgatan, möjliggörs bebyggelse i upp till 2 våningar. I mitten bildas en bostadsgård som planeras utformas för att dagvatten ska kunna fördröjas lokalt.

I den nordvästra delen av planområdet finns kvartersmark för transformatorstation.

3.5 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut 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 Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering. Nedan följer en lista på de bestämmelser som används i detaljplanen och motiven till dem.

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 Reglering av allmän plats

Användningsbestämmelser
PARK - Park
Motiv: bestämmelsen säkerställer att dagvatten från planområdet kan hanteras på allmän plats samt tillskapar ett bostadsnära rekreationsområde i denna del av tätorten. Stöd för regleringen är planens syfte, hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap 5 § punkt 5 PBL samt behovet av parker och grönområden enligt 2 kap 7§ punkt 3 PBL.

GATA - Gata
Motiv: bestämmelsen bekräftar befintlig användning samt möjliggör en ombyggnation av gatan. Stöd för regleringen är planens syfte och behovet av gator och vägar enligt 2 kap 7 § punkt 1 PBL.

GCVÄG – Gång- och cykelväg
Motiv: bestämmelsen säkerställer en god och trafiksäker tillgänglighet för gående och cyklister i och genom området. Stöd för regleringen är planens syfte och hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt 2 kap 6 § punkt PBL.

Egenskapsbestämmelser
Utformning av allmän plats
gc-väg$_1$ – Gång och cykelväg
Motiv: bestämmelsen möjliggör anläggande av en gång- och cykelväg längs Bangatan för att skapa en god och trafiksäker tillgänglighet för gående och cyklister till och genom området. Stöd för regleringen är planens syfte och hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt 2 kap 6 § punkt PBL.

gång$_1$ – Gångväg ska finnas
Motiv: bestämmelsen säkerställer att gångväg anläggs inom området för den nya parken. Stöd för regleringen är planens syfte och behovet av lämpliga platser för lek, motion och utevistelse enligt 2 kap 7§ punkt 4 PBL.

fördröjning$_1$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 242 m^3 ska finnas
Motiv: bestämmelsen säkerställer att dagvatten från kvartersmarken tas omhand inom en lågpunkt i planområdet. Stöd för regleringen är planens syfte och att markområden används för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL samt hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap 5 § punkt 5 PBL.

träd$_1$ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
Motiv: bestämmelsen skyddar trädraden längs Sockerbruksgatan som omfattas av generellt biotopskydd. Stöd för regleringen är att planläggningen sker med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt 2 kap 3 § PBL.

4.1.2 Reglering av kvartersmark

Användningsbestämmelser
B - Bostäder
Motiv: bestämmelsen möjliggör ny bostadsbebyggelse i Teckomatorp, ett behov som lyfts bland annat i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Stöd för regleringen är planens syfte och att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt 2 kap. 3 § punkt 5 PBL.

E$_1$ - Transformatorstation
Motiv: bestämmelsen möjliggör en transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen till planområdet. Stöd för regleringen är planens syfte och att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt enligt 2 kap. 5 § punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser
Utnyttjandegrad
e$_1$ – Största byggnadsarea är angivet värde i m^2
Motiv: bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden inom den södra och västra delen av kvartersmark för bostäder och säkerställer att utrymme för bostadsgårdar finns. Stöd för regleringen är planens syfte och främjande av en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper enligt 2 kap 3 § punkt 2 PBL.

Höjd på byggnadsverk
h$_1$ 0,0 – Lägsta nockhöjd på bostadsbyggnader är angivet värde meter.
Motiv: bestämmelsen säkerställer att byggnader längs Bangatan har en höjd som medför att de skärmar buller från järnvägen så att gällande riktvärden för buller innehålls och tyst sida möjliggörs. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap 6a § PBL.

h$_2$ 0,0 – Högsta nockhöjd på bostadsbyggnader är angivet värde i meter
Motiv: bestämmelsen syftar till att den nya bebyggelsen ska ha en höjd som gör att den smälter in i befintlig bebyggelse och inte påverkar riksintresse för kulturmiljö negativt. Stöd för regleringen är planens syfte och att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

h$_3$ 0,0 – Högsta totalhöjd är angivet värde i meter
Motiv: bestämmelsen begränsar höjden på anordningar så som hisschakt och ventilation för att säkerställa att bebyggelsen smälter in i befintlig bebyggelse och inte påverkar riksintresse för kulturmiljö negativt. Stöd för regleringen är planens syfte och att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL.

h$_4$ 0,0 – Lägsta nockhöjd är angivet värde i meter
Motiv: bestämmelsen säkerställer att förhöjda förrådsbyggnader med gavel mot Bangatan/Sockerbruksgatan har en höjd som medför att de skärmar buller från järnvägen så

att gällande riktvärden för buller innehålls och tyst sida möjliggörs. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap 6a § PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål
u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Motiv: bestämmelsen säkerställer utrymme för befintlig vatten- och spillvattenledning samt befintliga markförlagda elledningar. Stöd för regleringen är att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § punkt 3 PBL.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter
v_1 – Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter ska vara vända mot tyst sida alternativt ska lägenheter vara maximalt 35 kvm stora.
Motiv: bestämmelsen säkerställer att gällande riktvärden för buller innehålls. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap 6a § PBL.

Markens anordnande och vegetation
n_1 – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
Motiv: bestämmelsen skyddar ett träd i anslutning till Sockerbruksgatan som omfattas av generellt biotopskydd. Stöd för regleringen är att planläggningen sker med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt 2 kap 3 § PBL.

Utformning
f_1 – Takkupor, frontespiser och hisstoppar tillåts på maximalt hälften av takets längd.
Motiv: bestämmelsen möjliggör för vindsvåningar och säkerställer att taken får en enhetlig utformning. Stöd för regleringen är planens syfte samt att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

f_2 – Högsta antal våningar är 4
Motiv: bestämmelsen säkerställer att byggnaderna visuellt inte upplevs ha fler än 4 våningar. Stöd för regleringen är planens syfte samt att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

f_3 – Högsta antal våningar är 2
Motiv: bestämmelsen säkerställer att byggnaderna visuellt inte upplevs ha fler än 2 våningar. Stöd för regleringen är planens syfte samt att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

Takvinkel
o1 45,0 – Största takvinkel för bostadshus är angivet värde i grader
Motiv: bestämmelsen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsen få ett liknande uttryck som befintlig bebyggelse och möjliggör takvåning. Stöd för regleringen är planens syfte samt att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

o2 30,0 – Minsta takvinkel för bostadshus är angivet värde i grader
Motiv: bestämmelsen syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsen få ett liknande uttryck som befintlig bebyggelse och möjliggör takvåning. Stöd för regleringen är planens syfte samt att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

Begränsning av markens utnyttjande
Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.
Motiv 1: bestämmelsen säkerställer att byggnader inte uppförs inom skyddsavstånd för järnväg samt att ett skyddsavstånd på 5 meter till transformatorstation hålls. Stöd för regleringen är hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 § punkt 1 PBL.

Motiv 2: bestämmelsen säkerställer utrymme för och tillgänglighet till befintlig vatten- och spillvattenledning. Stöd för regleringen är att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § punkt 3 PBL.

Motiv 3: bestämmelsen säkerställer att byggnader inte uppförs inom skyddsavstånd för järnväg. Stöd för regleringen är hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 § punkt 1 PBL.

Illustration som visar var de olika motiven för prickmark gäller.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.
Motiv 1: bestämmelsen säkerställer utrymme för parkering med möjlighet till byggnation av carports. Stöd för regleringen är hänsyn till möjligheterna att ordna trafik enligt 2 kap 5 § punkt 3 PBL.

Motiv 2: bestämmelsen säkerställer att miljöhus kan uppföras på godkänt avstånd från entréer i de norra delarna av kvartersmarken. Bestämmelsen är begränsad till mindre områden för att inte större byggnadsvolymer som tex carports ska kunna uppföras i denna del och ge en negativ påverkan på stadsbilden från gatan och stationen. Stöd för regleringen är hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6§ punkt i PBL.

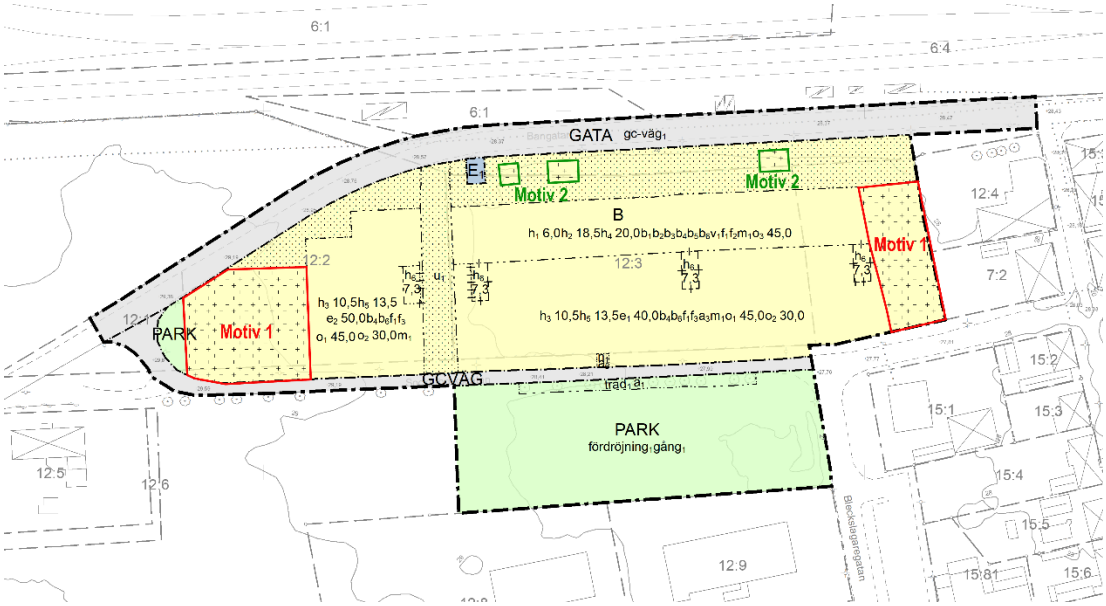


Illustration som visar var de olika motiven för korsmark gäller.

Villkor för startbesked

a_1 – Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän skyddsåtgärd för buller och risk vidtagits längs Bangatan.

Motiv: bestämmelsen säkerställer att bullerskydd uppförs innan bebyggelse i söder uppförs. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap 6a § PBL.

a_2 – Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markföroreningar har avhjälpts

Motiv: bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för bebyggelse. Stöd för regleringen är att mark endast får tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet enligt 2 kap 4 § PBL.

Skydd mot störningar

m_1 – Där tyst sida behöver tillämpas och den maximala ljudnivån vid fasad överskrider gällande riktvärde för buller ska bullerskyddsåtgärd vidtas.

Motiv: bestämmelsen säkerställer att bullerskyddsåtgärder vidtas där det krävs för att gällande riktvärden för buller ska innehållas. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap 6a § PBL.

Utförande

b_1 – Den sammanlagda fasadlängden mot Bangatan ska vara vertikalt indelad i urskiljbara partier. Varje parti får ha en maxlängd på 25 meter.

Motiv: bestämmelsen syftar till att säkerställa en god och stadsmässig gestaltning mot Bangatan. Stöd för regleringen är att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

b_2 – Fasader mot gata ska utföras i tegel.

Motiv: bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och riksintresse för kulturmiljö. Stöd för regleringen är planens syfte samt att hänsyn ska tas

till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

b_3 – Entréer och/eller utrymningsvägar som gör det möjligt att utrymma i riktning bort från järnvägen ska finnas.
Motiv: bestämmelsen syftar till att säkerställa människors hälsa och säkerhet i händelse av olycka på järnvägen genom att det finns en möjlighet att utrymma området närmast järnvägen bort från densamma. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risk för olyckor enligt 2 kap 5 § PBL.

b_4 – Friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter bort från järnvägen.
Motiv: bestämmelsen syftar till att säkerställa människors hälsa och säkerhet i händelse av olycka på järnvägen. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risk för olyckor enligt 2 kap 5 § PBL.

b_5 – Fasad mot Bangatan ska utformas sluten alternativt ska släpp mellan huskroppars fasader förses med bullerskärm minst 6 meter hög.
Motiv: bestämmelsen säkerställer att gällande riktvärden för buller innehålls. Stöd för regleringen är planens syfte samt hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap 6a § PBL

b_6 - Bostadsbyggnader ska utföras med betongbjälklag.
Motiv: bestämmelsen säkerställer att bostadsbyggnader utförs med betongbjälklag för att klara vibrationer från järnvägen. Stöd för regleringen är hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 6 kap. 5 § punkt 1 PBL.

Fastighetsindelningsbestämmelser
Gällande tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Sparven, Lantmäteriets aktnummer 1214K-202, fastställd 1950-06-08, upphävs
Motiv: bestämmelsen möjliggör en för planförslaget ändamålsenlig fastighetsindelning. Stöd för regleringen är hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt 2 kap 6 § punkt 8 PBL.

5 Genomförandefrågor

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

5.1 Mark- och utrymmesförvärv

Planförslaget innebär utökat område för allmän platsmark GATA (Bangatan) inom fastigheten Teckomatorp 7:1. Fastigheten ägs redan av kommunen och berörd del ska fortsatt göra det. Del av fastigheten Teckomatorp 7:1 längs Bangatan samt fastigheten Teckomatorp 12:2 (som också ägs av kommunen) planläggs som kvartersmark och avses säljas till exploatören. Se fastighetskonsekvenser under rubriken *5.2.2.*

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Större delen av planområdet, fastigheterna Teckomatorp 12:3 och 12:11, omfattas av gällande tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Sparven, Lantmäteriets aktnummer 1214K-202, fastställd 1950-06-08.

Konsekvenser
De delar av tomtindelningen som omfattas av den nya detaljplanen upphävs för att möjliggöra avstyckning och sammanslagning som medför en annan fastighetsindelning. Tomtindelningen fortsätter gälla för den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning till planområdet i öster, fastigheterna Teckomatorp 12:4 och 7:2. Upphävandet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

5.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar flera fastigheter, både privatägda och kommunägda. Ett genomförande av detaljplanen innebär att flera fastighetsbildningsåtgärder kommer att krävas. Hur fastighetsindelningen för kvartersmarken för bostäder kommer att se ut är ännu inte fastställt. Men möjlighet finns till ny fastighetsindelning genom att gällande tomtindelningsbestämmelser inom planområdet upphävs, se ovan under rubriken *5.2.1*.

Konsekvenser
De fastighetsbildningsåtgärder som avses genomföras kommer medföra att mark som idag ägs av kommunen kommer övergå i privat ägo. Det område som på plankartan är reglerat för användningen T_1 – Transformatorstation avses styckas av och bilda en egen fastighet.

Tabellen nedan redovisar konsekvenserna per fastighet. Karta som visar fastighetskonsekvenser finns under rubriken *5.5.1 Exploateringsavtal.*

Fastighet	**Erhåller mark**	**Avstår mark**	**Förändrad markanvändning**
Teckomatorp 12:2		Ca 4290 kvm	Kvartersmark för bostäder
Teckomatorp 7:1		Ca 2070 kvm	Kvartersmark för bostäder
Teckomatorp 12:3	Ca 6000 kvm		Kvartersmark för bostäder
Teckomatorp 12:11	Ca 360 kvm		Kvartersmark för bostäder

Den förändrade fastighetsindelningen medför kostnader för exploatören för köp av mark av kommunen. Exploatören bekostar också samtliga fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen initierar de fastighetsbildningsåtgärder som omfattar kommunal mark.

5.2.3 Rättigheter

Samtliga rättigheter framgår av detaljplanens grundkarta.

Servitut
Inom planområdet har E.ON avtalsservitut för kraftledning och jordkabel mm vilket belastar fastigheten Teckomatorp 7:1 och 12:2. Och Trafikverket har officialservitut för trädsäkring längs järnvägen.

Konsekvenser
De befintliga servituten inom Teckomatorp 7:1 och 12:2 kan eventuellt kräva en förändring med anledning av planens genomförande. Eventuellt kan nya ledningar skapa ett behov av nya servitut. Officialservitut för trädsäkring bedöms inte påverkas.

u-område
Inom det område som planläggs som u-område har Svalövs kommun VA-ledningar och E.ON markförlagda kablar.

Konsekvenser
För u-området bör ledningsrätt eller servitut upplåtas. Fastighetsägaren upplåter mark och får ersättning av ledningsägaren i enlighet med ledningsrättslagen. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt/servitut hos Lantmäteriet.

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Tekniska åtgärder

För att säkerställa att gällande riktvärden för buller innehålls krävs flera olika tekniska åtgärder inom planområdet. Bebyggelsen i den norra delen av planområdet behöver ha en nockhöjd på minst 6 meter samt utformas med sluten fasad, alternativt behöver släpp mellan bostadsbyggnaders fasader förses med bullerskärm. Eventuella skärmar behöver vara 6 meter höga och kan utformas som en enhet med en olåst port eller som två plank som placeras omlott. Plankens höjd ställer stora krav på utformning för att säkerställa att de smälter in i bebyggelsen. Planbestämmelse som säkerställer att bullerskydd kommer till stånd har införts på plankartan.

Vidare ställs krav på att lägenheter som har fasad mot Bangatan antingen utformas genomgående så att tyst sida uppnås in mot gården eller att det är lägenheter mindre än 35 kvm. Detta för att gällande riktvärden för buller ska kunna innehållas. Planbestämmelse som reglerar detta finns på plankartan. På vissa ställen kan även tekniska lösningar krävas för att klara gällande riktvärden för tyst sida. I hur stor omfattning tekniska lösningar krävs beror dock på hur invändiga planlösningar anordnas, vilket inte är fastställt än. Därför finns på plankartan en bestämmelse om skydd mot störningar som säkerställer att bullerskyddsåtgärder vidtas där tyst sida behöver tillämpas och den maximala ljudnivån vid fasad överskrider gällande riktvärden. För mer information om buller och åtgärder se rubriken *6.6.1. Omgivningsbuller.*

För hantering av dagvatten från kvartersmarken krävs att ett fördröjningsmagasin med en volym på 242 m^3 anläggs inom allmän plats PARK i den södra delen av planområdet. Krav

ställs också på rening av dagvattnet innan det släpps ut till recipient för att inte miljökvalitetsnormer för vatten ska påverkas negativt. Dagvatten kommer även till viss del att fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det når fördröjningsmagasinet. Planbestämmelser som säkerställer att ett fördröjningsmagasin med tillräcklig volym anläggs finns på plankartan. Läs mer om dagvattenhanteringen under rubriken *6.7.6. Dagvatten.*

Planförslaget kräver också att befintliga ledningar norr om Sockerbruksgatan flyttas och dimensioneras upp. Ledningarna kommer att förläggas i området som planläggs för PARK. Kommunen/NSVA utför åtgärden och åtgärden bekostas via VA-kollektivet. Detta ska samordnas med exploateringen av kvartersmarken.

För att säkerställa elförsörjningen till planområdet krävs en ny transformatorstation. Den föreslås placeras i den norra delen av planområdet i anslutning till Bangatan och befintliga elledningar och en användningsbestämmelse finns på plankartan. Läs mer om elförsörjning under rubriken *6.13.3 El*.

5.3.2 Utbyggnad allmän plats

Sockerbruksgatan föreslås byggas om till en gång- och cykelväg. Planförslaget innebär också att Bangatan byggs om för att göra plats åt en gång- och cykelväg längs gatan södra sida. Ombyggnaderna föreslås ske när alla större byggnadsarbeten inom kvartersmarken är färdigställda för att förhindra att vägarna körs sönder av byggtrafiken. Kommunen ansvarar för och utför ombyggnaden. För mer information om gator och gång- och cykelvägar se rubrikerna *6.12.1 Gång- och cykeltrafik* samt *6.12.3 Gatunät.*

Anläggandet av parken och fördröjningsmagasinet i den södra delen av området föreslås påbörjas i samband med att exploateringen av kvartersmarken påbörjas, så att den står färdig när exploateringen är avslutad. Magasinets placering möjliggör även för en större fördröjningsvolym som kan avleda dagvatten från ett större närområde och på så sätt minska översvämningsrisker. Magasinet kan dimensioneras för detta behov redan från början eller utökas i senare skede. Kommunen ansvarar för och utför anläggandet av fördröjningsmagasinet. Se mer information om dagvatten under rubriken *6.7.6. Dagvatten.*

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Planförslaget bedöms innebära samhällsvinster i form av fler bostäder. Fler bostäder möjliggör bland annat högre skatteintäkter för kommunen. Det stationsnära läget möjliggör också för ett större reseunderlag för kollektivtrafiken, vilket gynnar både kommunen och regionen. Samhällsvinster finns också i att befintlig infrastruktur i form av gator och VA kan nyttjas i hög grad, även om viss ombyggnad krävs. Ett centralt område i tätorten förädlas och nyttjas också mer effektivt i jämförelse med att till exempel jordbruksmark tas i anspråk.

För kommunen innebär planförslaget främst intäkter från försäljning av delar av kommunens fastigheter samt från anslutningsavgifter för VA. Kostnad som uppkommer för kommunen är ombyggnad av Bangatan. Denna kostnad är dock inte en direkt konsekvens av planförslaget då åtgärderna till viss del krävs oavsett den planerade exploateringen. Anläggandet av fördröjningsmagasin för dagvatten samt flytt av befintliga vatten- och spillvattenledningar kommer att bekostas av VA-kollektivet genom anslutningsavgifter.

Exploatörens intäkter består främst av försäljning av lägenheter. De kostnader som uppkommer för exploatören är bland annat byggkostnader, kostnader för eventuell flytt av

ledningar, gatukostnader samt kostnader för köp av mark, fastighetsbildningsåtgärder, anslutningsavgifter för VA och el samt bygglovsavgifter.

5.4.2 Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras i ett planavtal. Kommunen kommer därför inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

5.4.3 Drift allmän plats

Vid ett genomförande av planen ansvarar kommunen för samt bekostar drift och underhåll av all allmän plats inom detaljplanen.

5.4.4 Drift vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det kommunala bolaget NSVA ansvarar för samt bekostar drift och underhåll av det kommunala VA-nätet.

5.4.5 Gatukostnader

Exploatören bekostar ombyggnad av Sockerbruksgatan till gång- och cykelväg. Kostnaden kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Kommunen bekostar ombyggnad av Bangatan för att inrymma gång- och cykelväg.

5.5 Organisatoriska frågor

5.5.1 Exploateringsavtal

I det planavtal som upprättats mellan kommunen och exploatören regleras endast kostnader och åtagande kopplat till detaljplaneprocessen. Övriga kostnader och åtaganden ska regleras i exploateringsavtal som avses tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera följande punkter:

Områden som avses för överlåtelser
Exploateringsavtalet kommer innehålla en överenskommelse om fastighetsreglering. Samtliga planerade fastighetsregleringar redovisas på kartan nedan. De delar av kommunens fastighet Teckomatorp 7:1 som är belägna längs Bangatan och Sockerbruksgatan avses överföras till exploatörens fastigheter Teckomatorp 12:3 (gul markering) och 12:11 (orange markering). Del av kommunens fastighet Teckomatorp 12:2 (grön markering) avses genom fastighetsreglering överföras till exploatörens fastighet Teckomatorp 12:3.

Det område som omfattas av kvartersmark för transformatorstation och omfattar kommunens fastighet Teckomatorp 7:1 samt exploatörens fastighet Teckomatorp 12:3 (blå markering) avses styckas av och bilda en ny fastighet.

Ledningsrätt eller servitut för kommunala VA-ledningar samt elledningar ska upplåtas på exploatörens fastighet, inom det område som är planlagt som u-område (röd streckad linje).

Karta som visar fastighetskonsekvenser som uppkommer på grund av planens genomförande.

Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar
Exploateringsavtalet ska innehålla att kommunen ska få ersättning för den mark som genom fastighetsreglering överförs till exploatören. Samt att exploatören/fastighetsägaren ska upplåta mark för ledningsrätt utan ersättning.

Anläggningar som exploatören ska utföra
Exploatören ska utföra byggnation samt erforderliga bullerskyddsåtgärder inom kvartersmark för bostäder. Exploatören ska inte utföra några anläggningar på allmän plats.

Kostnader som exploatören åtar sig att betala
I avtalet kommer regleras att exploatören ska bekosta ombyggnad av Sockerbruksgatan. Kommunen ansvarar för och utför ombyggnaden.

Vidare regleras att exploatören ska bekosta anslutningsavgifter för VA, el och fiber/bredband samt eventuella kostnader för flytt av ledningar för el och/eller fiber/bredband. Kostnader som uppkommer på grund av förändringar på VA-nätet samt kostnaden för anläggande av fördröjningsmagasin kommer att regleras i anslutningsavgifter för VA. För mer information om utbyggnad av allmän plats samt ekonomiska frågor se rubrikerna *5.3.2 Utbyggnad av allmän plats* samt *5.4 Ekonomiska frågor.*

I avtalet kommer det också regleras att exploatören ska bekosta förrättningskostnader för fastighetsreglering vid köp av kommunens mark samt alla övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Samt att exploatören ska bekosta erforderliga bullerskyddsåtgärder inom kvartersmark.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för planområdets utbyggnad.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet
Exploatören ska ställa en säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt exploateringsavtalet.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal
Att exploateringsavtalet kommer att reglera medfinansiering för ombyggnad av allmän plats GC-VÄG innebär att exploatören betalar för utbyggnad av allmän plats utan att reglerna kring ersättning för gatukostnader avses tillämpas. Detta kan ge ekonomiska konsekvenser för kommunen i händelse av att exploatören går i konkurs eller vid tvist om avtalets innehåll.

5.5.2 Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för fastigheten Teckomatorp 12:2 samt del av Teckomatorp 7:1 (området längs Bangatan). I markanvisningsavtalet regleras följande:

- Hur och när den mark som omfattas av markanvisningsavtalet ska förvärvas av exploatören.
- Att exploatören ska ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning inom exploateringsområdet samt när detta ska ske.
- Att exploatören ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av all kvartersmark inom exploateringsområdet i enlighet med gällande detaljplan och till detaljplanen hörande handlingar. Samt att exploatören ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar inom exploateringsområdet för funktionell anslutning till allmän plats eller annan omgivande mark.
- Att kommunen ansvarar för all utbyggnad av allmän plats inom och i anslutning till exploateringsområdet och att kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ska inberäknas i markpriset.
- Att exploatören ska bekosta de bullerskyddsåtgärder som krävs på grund av exploateringen.
- Att exploateringsområdet ska anslutas till allmän VA-anläggning enligt vid varje anslutningstillfälle gällande VA-taxa.
- Att byggnation ska påbörjas inom 2 år från det att marken förvärvats. Samt att kommunen vid utebliven byggnation i första hand har rätt att återköpa marken och i andra hand har rätt att ta ut vite för förseningen.

5.5.3 Tidplan

Detaljplanen förväntas gå ut på granskning under andra kvartalet 2026. Detaljplanen förväntas kunna antas under fjärde kvartalet 2026.

Bebyggelsen inom kvartersmarken planeras byggas ut i 3 etapper med den första etappen längs österut.

Utbyggnad av allmän plats PARK samt fördröjningsmagasin avses påbörjas senast i samband med att byggnation inom etapp 1 av kvartersmarken påbörjas och ska vara färdigställd senast i samband med att slutbesked meddelas för bostäderna inom etapp 1. Ombyggnad av Bangatan och Sockerbruksgatan avses påbörjas först när alla större byggnadsarbeten inom kvartersmarkens alla etapper är färdiga och bedöms kunna färdigställas senast i samband med att slutbesked meddelas för den sista bostadsetappen.

5.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt annan lagstiftning bedöms inte krävas för planens genomförande. Om den biotopskyddade trädrad som finns längs Sockerbruksgatan, trots i planen vidtagna skyddsåtgärder, bedöms komma till skada vid exempelvis ombyggnad av gatan ska biotopskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen.

6 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

6.1 Tidigare ställningstaganden

6.1.1 Regionplan

I Regionplan för Skåne är en av utvecklingsstrategierna att utveckla flerkärnigheten och stärka samspelet mellan stad och landsbygd. För strategin nämns särskilt att Skåne ska bygga vidare på befintlig ortstruktur med en tydligt sammanhållen bebyggelse inom orterna. Planförslaget bedöms bidra till genomförandet av strategin då ny bebyggelse i det aktuella området stärker intrycket av en samlad bebyggelse. Vidare nämns i strategin att utveckling främst ska ske i kollektivtrafiknära lägen för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbets- och bostadsregion. Då planområdet ligger stationsnära uppfyller planområdet även det kriteriet. Genom att planförslaget omfattar mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse främjas också utvecklingsstrategin Växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning.

6.1.2 Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2025-12-15. Programmet ska vara vägledande vid kommunens planering för nybyggnation samt vid förvaltningen och utvecklingen av kommunens befintliga bostadsbestånd. I programmet finns en handlingsplan för bostadsförsörjningen som sammanfattas i 5 mål:

1. Ett utökat och varierat bostadsutbud
2. Ett utvecklat bostadssocialt arbete
3. Bostäder som tillgodoser äldres bostadsbehov
4. Stärka Svalöv som attraktiv boendekommun
5. Ett samordnat bostadsförsörjningsarbete

För varje mål finns åtgärder med tidplan och ansvarsfördelning för att säkerställa att målen genomförs. Av vikt för den här detaljplanen är framför allt följande åtgärder:

- Inför framtagande av ny detaljplan med bostäder ska efterfrågan av marklägenheter inom tätorten bedömas och utifrån planens förutsättningar beaktas
- Fortsatt arbeta för en god planberedskap i centrala och stationsnära lägen

Planförslaget möjliggör lägenheter i flerbostadshus där de i bottenvåningarna föreslås utformas som marklägenheter. Planområdet ligger centralt och stationsnära i Teckomatorp vilket bidrar till att åtgärden om god planberedskap uppfylls.

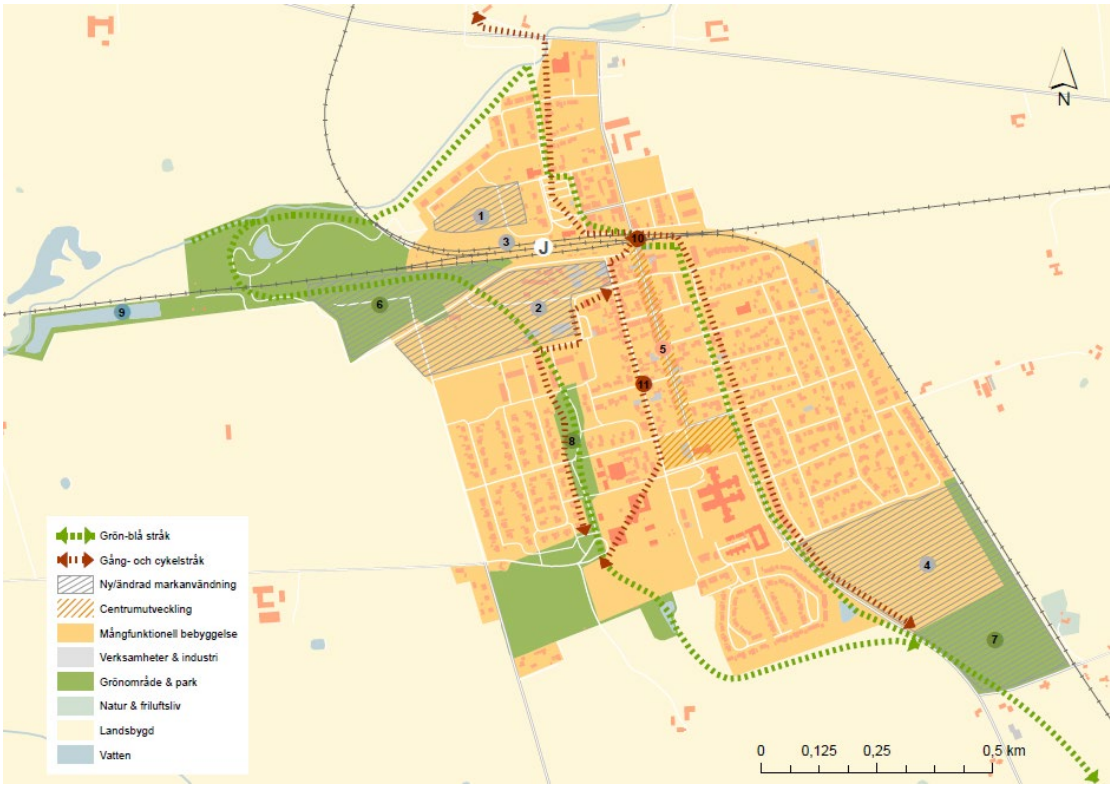
6.1.3 Översiktsplan

Svalövs kommuns gällande översiktsplan antogs år 2021 och en planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige 2024-02-26 §39 i vilken översiktsplanen bedöms vara fortsatt aktuell. I översiktsplanen är området tillsammans med ett större område i söder utpekat som utvecklingsområde för bostäder. Det anges att buller och risk ska utredas för att inte riskera en negativ påverkan på riksintresse för trafikkommunikation samt att bebyggelsen ska utformas ur risk- och bullersynpunkt. Vidare anges att området ligger i en lågpunkt och att översvämningsrisker därför behöver utredas. Samt att områdets stationsnära läge motiverar en hög exploateringsgrad och att gestaltning och utformning ska ta hänsyn till Teckomatorps kvartersstruktur och kulturmiljö.

Planförslaget tar hänsyn till närheten till järnvägen genom att buller och risk utretts och bebyggelsen utformats för att säkerställa människors hälsa och säkerhet samt minimera

påverkan på riksintresse för trafikkommunikation. På plankartan finns bestämmelser som säkerställer detta. Kvartersmarken inom planområdet kommer att fyllas ut då den ligger lägre än Bangatan. En dagvattenutredning har tagits fram och marken har översiktligt höjdsatts för att säkerställa att översvämningsrisker inte uppkommer inom kvartersmarken. Dessutom ingår i planområdet ett fördröjningsmagasin för dagvatten inom fastigheten Teckomatorp 7:1 som syftar till att hantera dagvatten från planområdet och på sikt även från resterande delar av utvecklingsområdet som pekas ut i översiktsplanen. Bebyggelsen har utformats och gestaltats med hänsyn till riksintresse för kulturmiljö vilket säkerställs genom bestämmelser på plankartan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med gällande översiktsplan.

I översiktsplanen finns också ett grönt stråk runt Teckomatorp schematiskt utpekat vilket löper strax väster om planområdet. Syftet med stråket är att utveckla en större sammanhängande grönstruktur i Teckomatorp genom att utveckla och knyta ihop befintliga grönstrukturer. Planförslaget bidrar till utvecklingen av detta gröna stråk då den södra delen av planområdet planläggs som park med dagvattenhantering och ett grönt stråk längs Sockerbruksgatan möjliggörs genom att den byggs om till gång- och cykelväg.



Översiktsplanens markanvändningskarta för Teckomatorp. Aktuellt planområdet omfattar den norra delen av område 2.

6.1.4 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-11-09 § 165 om positivt planbesked för upprättande av planförslag för Teckomatorp 12:3 m.fl.

6.1.5 Detaljplan

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner. Bangatan samt de norra delarna av fastigheterna Teckomatorp 12:2, 12:3 och 12:11 omfattas av stadsplan för Teckomatorp 12:1 m.fl. (kommunens plannummer 1095) fastställd 1987-12-23. För Bangatan anger planen

allmän plats gata eller torg och för resterande delar av området gäller kvartersmark för industri med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter.

Resterande delar av planområdet, dvs de större delarna av fastigheterna Teckomatorp 12:2, 12:3, 12:11 samt del av Teckomatorp 7:1 i söder, omfattas av stadsplan för del av det s.k. Smedvångsområdet (kommunens plannummer 0853) fastställd 1967-05-29. Planen anger för fastigheterna Teckomatorp 12:2, 12:3 och 12:11 område för industriändamål med en byggnadshöjd på 7,6 meter. För fastigheten Teckomatorp 7:1 anger planen område för småindustriändamål med en byggnadshöjd på 4,2 meter. Sockerbruksgatan har markanvändningen gata eller torg.

Detaljplanerna har ingen kvarvarande genomförandetid.

Gällande detaljplaner ersätts i de delar som omfattas av planförslaget. Resterande delar av gällande detaljplaner fortsätter att gälla. Det innebär att markanvändningen inom planområdet ändras från industri till bostäder. Den del som idag är planlagd för småindustri blir planlagd för allmän plats PARK. Det som är gatumark i gällande planer är fortsatt gatumark i den nya detaljplanen, men Sockerbruksgatan regleras till gång- och cykelväg.

Den nya föreslagna markanvändningen inom planområdet bedöms bättre stämma överens med platsens förutsättningar än nuvarande markanvändning.

6.2 Riksintressen

6.2.1 Naturvård

Förutsättningar
Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Saxån – Braån (N49), enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintressets värdeomdöme är: vattendragen är lek- och uppväxtområden för havsöring, dessutom hyser de grönling och sandkrypare. Som förutsättningar för bevarande, och som är av vikt för planförslaget, anges att pågående markanvändning inte avsevärt får förändras samt att utsläpp av försurande ämnen kan medföra att områdets naturvärde skadas. Braån rinner norr om Teckomatorps tätort och planförslaget berör därmed inte vattendraget direkt. Däremot är Braån recipient för dagvatten från planområdet, vilket gör att planförslaget kan påverka riksintresset genom dagvatten som släpps till recipienten.

Konsekvenser
Planförslaget innebär att markanvändningen inom området förändras, från industriändamål till bostäder, samt att mer mark än i nuläget kommer att hårdgöras inom området. Planförslaget reglerar dock att dagvatten fördröjs lokalt och renas innan det släpps till recipienten, se mer information under rubriken *6.7.6. Dagvatten*. Ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte medföra något negativ påverkan på riksintresse för naturvård Saxån – Braån (N49).

6.2.2 Kulturmiljövård

Förutsättningar
Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Teckomatorp [M177]. Riksintressets motivering är: Stationssamhälle som speglar järnvägen som samhällsbildande faktor, och en snabb utveckling från obemannad hållplats längs banan till planmässigt uppbyggt samhälle med stadsmässiga drag.

Riksintresseområdets avgränsning. Kartbild: Länsstyrelsen

Uttrycken för riksintresset beskrivs som: Planmönstret, med enhetliga rutnätskvarter, tomtstorlekar, torg och planteringar. Gatukaraktären med hus placerade i gatulinjen, slutna gatufasader och ibland trädrader. Bebyggelsens skala, volym och enhetliga och stadsmässiga karaktär, med byggnader i 2–3 våningar i rött och gult tegel, avfasade hörn mm. Karaktärsbyggnader som stationshus, järnvägshotell och skola. Enkelt utformade handels- och hantverksgårdar.

Konsekvenser

Planmönster

Det aktuella området ligger i utkanten av orten och var fram till 1940- eller 50-talet obebyggt och därefter fanns inom området industribyggnader, vilka revs under år 2023. Planområdet har därmed aldrig svarat mot riksintressets uttryck gällande rutnätskvarter och tomtstorlekar, något som återspeglas i riksintresseområdets avgränsning som går ungefär i mitten av planområdet. Befintlig fastighetsindelning bibehålls för den befintliga bebyggelsen direkt öster om planområdet.

Gatukaraktär

På plankartan regleras att fasader mot Bangatan ska utformas slutna. Bestämmelsen syftar dels till att säkerställa en gatukaraktär som svarar mot riksintressets uttryck men också att säkerställa skyddsbestämmelser för buller och risk. Området ligger dock i utkanten av Teckomatorp och den befintliga byggnaden inom fastigheten Teckomatorp 12:4 ligger redan indragen från gatulinjen, varför bestämmelser om placering längs Bangatan inte införts.

Gaturummet på Hantverkaregatan, direkt öster om planområdet. Foto från arkitekturpolicy för Svalövs kommun, Nyréns arkitektkontor.

Bebyggelse

Bebyggelsen i planförslaget regleras till maximalt fyra våningar mot Bangatan och maximalt två våningar i resterande delar av planområdet. Skalan blir därmed i del av planområdet lite högre än befintlig bebyggelse inom riksintresseområdet, men det bedöms som godtagbart då området ligger i utkanten av Teckomatorp. Våningsantalet stämmer också överens med kommunens arkitekturpolicy som för Teckomatorp anger flerbostadshus i 2–5 våningar. Den planerade byggnaden mot Bangatan utformas med sluten fasad och volymen blir därför dominerande i området. Övriga byggnader blir mindre volymer med lägre skala som placeras mer fritt inom området. Denna bebyggelsestruktur anspelar på den för Teckomatorp typiska kvartersstrukturen som ofta har högre byggnader med slutna fasader och stadsmässig karaktär mot gatan och lägre gårdsbyggnader med friare placeringar i kvarterens inre delar. Planförslaget reglerar också att fasaderna längs Bangatan ska utföras i tegel för att harmonisera med kulturmiljön i området och riksintressets uttryck. Medan övriga fasader kan förses med annat material för att ytterligare förstärka karaktären av byggnader med stadsmässig karaktär mot gata och gårdsbyggnader i kvarterens inre delar.

Högre, stadsmässig bebyggelse inom riksintresseområdet, här på Karlsgatan. Foto från arkitekturpolicy för Svalövs kommun, Nyréns arkitektkontor.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget i stor grad anpassats till riksintressets uttryck och kulturmiljövärden i närområdet när det gäller skala, volymer, placeringar och fasaders utformning som tillsammans medför en stadsmässig karaktär. Samtidigt som ett nutida uttryck tillåts för den nya bebyggelsen. Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att planförslaget och dess planbestämmelser tar tillräckligt stor hänsyn till riksintressets värden och uttryck för att planens genomförande inte ska riskera att påtagligt skada de värden som ligger till grund för utpekandet av riksintresseområdet Teckomatorp [M177].

6.2.3 Trafikkommunikation

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt närhet till riksintressen för trafikkommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. De riksintresseområden som berörs är Godsstråket genom Skåne, Marieholmsbanan, Söderåsbanan samt Rååbanan. Riksintresseanspråk ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. För järnvägar som är av riksintresse kan bland annat följande åtgärder riskera utgöra en påtaglig skada på funktionen:

- Uppförande av störningskänslig bebyggelse, tex bostäder, inom påverkansområde för buller.
- Uppförande av anläggningar som kan generera störningar på radiotrafik samt signal-, el- eller teleanläggningar som i sin tur kan påverka driften av järnvägstrafiken. Tex solcellsanläggningar eller vindkraftverk.
- Uppförande av bebyggelse inom riskområde för farligt gods.
- Markanvändning som bidrar till ökning av antalet passager över järnvägen.

Men det finns också aspekter som kan innebära positiva synergier med funktionen, till exempel samhällsutveckling i stationsnära lägen som bidrar till ett hållbart resande, hållbara transportsätt och bättre nyttjande av befintlig infrastruktur.

Konsekvenser

Inför upprättandet av den aktuella detaljplanen har risk- och bullerutredningar tagits fram. Utredningarna visar att det är möjligt att exploatera det aktuella området med bostäder utan

att riskera att påverka riksintressena negativt, men att vissa åtgärder krävs. Det handlar om åtgärder kopplat till både buller och risk. De åtgärder som utredningarna visar på krävs för att göra området lämpligt för bostäder säkerställs genom planbestämmelser på plankartan. För mer information om åtgärder se rubrikerna *6.6.1 Omgivningsbuller* och *6.6.2 Risk för olyckor.*

Planförslaget bedöms dessutom kunna bidra till positiva synergier för riksintressena då området ligger i ett stationsnära läge och det därmed finns stora förutsättningar för hållbart resande och bättre nyttjande av befintlig infrastruktur.

Utifrån ovanstående bedöms detaljplanens genomförande inte riskera att påverka riksintresse för trafikkommunikation negativt.

6.2.4 Totalförsvar

Förutsättningar
Planområdet ligger inte inom riksintresse för totalförsvar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Planförslaget tillåter inte heller höga objekt (bebyggelse högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) då högsta totalhöjd är reglerad till 20 meter.

Konsekvenser
Planförslaget medför inga negativa konsekvenser på riksintresse för totalförsvar.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.3.1 Jordbruksmark

Förutsättningar
Den södra delen av fastigheten Teckomatorp 7:1 som berörs av planförslaget är tidigare jordbruksmark som åtminstone de senaste 20 åren endast använts för odling av vall/gräs. För området finns en gällande detaljplan som medger småindustri, marken är alltså redan planlagd för annat ändamål än jordbruksmark men för aktuell del har planen inte genomförts. Den gällande detaljplanen omfattar även området söder om det nu aktuella planområdet och för detta område har planen genomförts.

Planförslaget innebär att den aktuella delen av Teckomatorp 7:1 planläggs som allmän plats PARK med dagvattenhantering.

Foto som visar området som planläggs som allmän plats PARK. Befintliga verksamheter i bakgrunden där gällande detaljplan genomförts.

Konsekvenser
Då det för aktuellt område redan finns en gällande detaljplan för småindustri innebär planförslaget inte att jordbruksmark tas i anspråk, även om gällande plan inte genomförts i de delar som berörs. Men mark som idag brukas för odling av vall/gräs kommer vid planens genomförande inte längre gå att bruka. Detta bedöms dock inte medföra att resterande delar av marken inte kan fortsätta odlas med vall/gräs. Området planläggs för PARK med dagvattenhantering för att fördröja dagvatten från planområdet samt för att hantera översvämningsrisker från ett större närområde. Syftet med planläggningen bedöms därför vara av större vikt än att behålla brukandet av marken, till dess att nu gällande detaljplan för småindustri genomförs.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Förutsättningar
Skånes luftvårdsförbund genomför en samordnad kontroll av luftkvaliteten i Skånes samtliga kommuner. Det säkerställer att kommunerna uppfyller de krav som finns gällande kontroll av utomhusluft enligt miljöbalken. Resultaten av mätningar och beräkningar sammanställs årligen i en rapport. I den senast tillgängliga årsrapporten (2023) framgår att resultatet av mätningar och modellberäkningar inom Svalövs kommun visar att halter för samtliga parametrar ligger långt under miljökvalitetsnormerna för luft.

Konsekvenser
Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en ökad motortrafik eller annan typ av förbränning av sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

6.4.2 Vatten

Förutsättningar
Vattenförekomst inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst Kågeröd WA54002168 som är en sedimentär bergförekomst. Både kemisk och kvantitativ status bedöms som god enligt gällande statusklassning. (Vatteninformationssystem Sverige (VISS)).

Planområdet ligger också inom avrinningsområde för ytvatten, vattenförekomst Braån WA55852069. För vattenförekomsten bedöms ekologisk status som otillfredsställande och kemisk status som uppnår ej god enligt gällande statusklassning. Den otillfredsställande ekologiska statusen beror på att ån är påverkad av övergödning samt att morfologi och hydrologi är påverkad av bland annat rensning och rätning. Den kemiska statusen bedöms uppnå ej god på grund av kvicksilver i fisk, vilket är fallet för alla undersökta ytvattenförekomster i Sverige. Riskbedömningen visar att det finns risk att god ekologisk samt kemisk status inte uppnås för ytvatten 2027 på grund av flödesförändringar, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt övergödning på grund av belastning av näringsämnen. (Vatteninformationssystem Sverige (VISS)). Som möjliga åtgärder för bättre vattenkvalitet lyfts bland annat förbättrad dagvattenhantering genom Teckomatorp.

Konsekvenser
Planförslaget innebär att ett fördröjningsmagasin anläggs i planområdets södra del, inom fastigheten Teckomatorp 7:1. Magasinet ska fördröja dagvatten från planområdet men syftar även till att vid större regnmängder hantera dagvatten från befintlig bebyggelse i närområdet, för att minska översvämningsrisker. Dagvatten kommer att renas i magasinet innan det släpps till ledningsnätet och vidare till recipient. Vidare kommer också lokal fördröjning och

viss rening av dagvatten att ske inom kvartersmarken. Idag sker ingen lokal hantering och rening av dagvatten från planområdet eller närområdet varför planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på MKN för vatten jämfört med dagsläget.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattenförekomst/ytvattenförekomst att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

6.5 Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller i 6 kap. 11 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Bedömningen grundar sig i den undersökning om betydande miljöpåverkan som tagits fram för planförslaget. Resultatet visar att viss negativ påverkan kan ske på biotopskyddad natur och kulturmiljö kopplat till risk för att biotopskyddad trädrad skadas och att stadsbilden förändras. I planen finns dock planbestämmelser som syftar till att så långt som möjligt förhindra en negativ påverkan. Resultatet av bedömningen visar dessutom att planförslaget medför en positiv påverkan i flera aspekter till exempel en ökad tillgänglighet till rekreationsområden, förbättrad dagvattenhantering, avhjälpande av föroreningar och ökad trafiksäkerhet.

Den samlade bedömningen är därför att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör ett behov av en strategisk miljöbedömning.

6.6 Hälsa och säkerhet

6.6.1 Omgivningsbuller

Förutsättningar
Planområdet är utsatt för buller från järnväg samt intilliggande lokalgator. En bullerutredning (Soniqa, 2026-02-11) har därför upprättats. Beräkningsmetoden som använts är Nord2000 och buller för nuläget år 2025 samt prognosåret 2045 har beräknats för både väg- och järnvägstrafik.

Då planområdet planeras byggas ut i etapper har beräkningar gjorts för varje etapp för sig, med förutsättningen att de byggs ut i angiven ordning. Eftersom det kan antas att gällande riktvärden för buller överskrids för de södra byggnaderna om inte de norra uppförs har ingen enskild beräkning av de södra byggnaderna gjorts. Beräkningarna har också utgått från följande planerade bullerskyddsåtgärder:

- Att byggnaderna längs Bangatan är minst 2 våningar höga (nockhöjd 6 m)
- Att fasad mot Bangatan i etapp 1 och 2 utformas sluten alternativt att släpp mellan huskroppars fasader förses med bullerskärm minst 6 meter hög
- Att större förrådsbyggnader (se illustrationsplan) har en nockhöjd på minst 7,3 meter
- Att det finns bullerskärmar på gavlar (balkonger) 2 meter över FG översta plan

I ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande” finns antagna riktvärden för buller utomhus vid nybyggnad av bostäder. De riktvärden som gäller är:

Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå[1]

Utomhus vid fasad om bostaden är max 35 m^2 – 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå

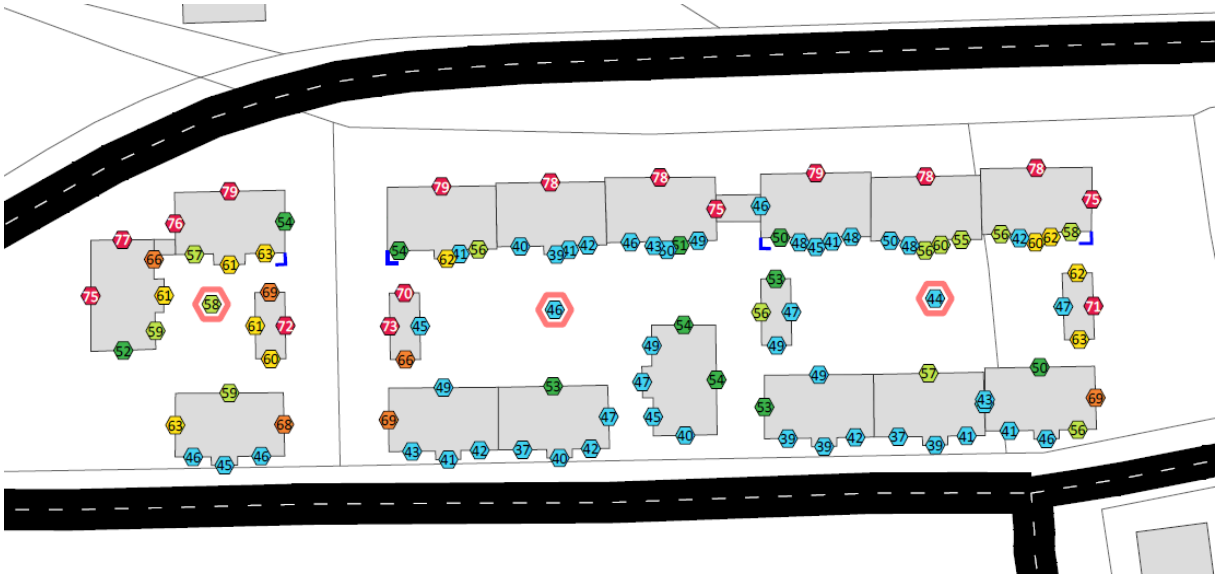
Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå[2]

[1] Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattetid kl. 22.00– 06.00.
[2] Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och högst 5 gånger/timme under dagtid kl. 06.00-22.00.

Resultatet av bullerutredningen visar att 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid samtliga fasader längs Bangatan för prognosåret 2045. För resterande fasader överskrids riktvärdet inte. Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Bangatan är 65 dB(A). Bullerkraven uppfylls därmed för lägenheter upp till 35 m^2 men för större lägenheter krävs att hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida för att bullerkraven ska uppnås. Beräkningarna visar att samtliga södra fasader uppfyller kraven för tyst sida när det gäller ekvivalent ljudnivå (55 dB(A)). På plan 1 och 2 överskrids dock i vissa lägen kraven för tyst sida när det gäller maximalnivå (70 dB(A)) med 0-9 dB. För att uppnå tyst sida krävs därför anpassning av planlösningar och/eller bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdet för buller vid uteplats i anslutning till bostad (70 dB(A) maximal ljudnivå) överskrids på vissa ställen inom samtliga etapper. Gemensamma uteplatser planeras på bostadsgårdarna och bullerberäkningarna visar att riktvärdet inte överskrids vid dessa.



Bullerkarta som redovisar beräknade maximala ljudnivåer från godståg för prognosåret 2045. (Soniqa, 2026-02-11).

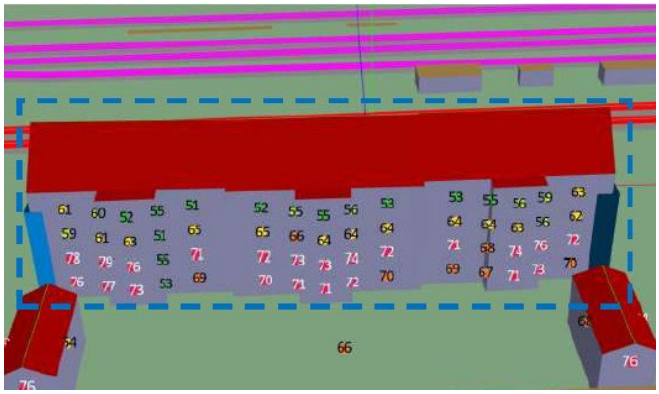
Konsekvenser
Bullernivån vid fasad mot Bangatan överskrider gällande riktvärden för buller vid fasad. För bostäder upp till 35 m^2 innehålls dock gällande riktvärden för alla byggnader inom

planområdet. För att det ska vara möjligt att bygga större lägenheter krävs därför att riktvärden för tyst sida innehålls. För att säkerställa detta har följande bestämmelse införts på plankartan:

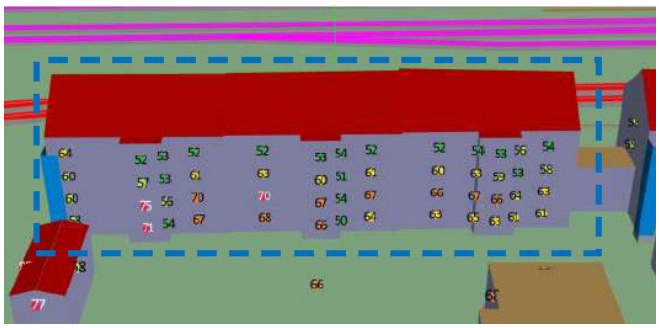
v_1 – Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter ska vara vända mot tyst sida alternativt ska lägenheter vara maximalt 35 m^2 stora.

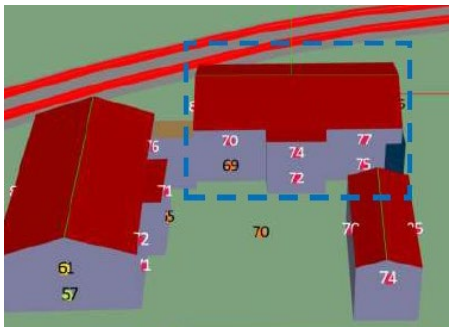
Kraven för tyst sida överskrids dock i vissa lägen på plan 1 och 2 i samtliga etapper med 0-9 dB. Då det räcker med att hälften av bostadsrummen uppfyller kraven för tyst sida är det inte säkert att bullerskyddsåtgärd krävs i alla punkter där riktvärde överskrids då det kan gå att lösa genom anpassning av planlösningar. Samtidigt konstateras i bullerutredningen att 9 dBA går att dämpa med hjälp av tekniska lösningar. Som exempel på tekniska lösningar nämns bullerskärmad balkong, bullerskärmade vädringsfönster samt tillslutning av kvarteren.

Eftersom planlösningar inte fastställs i detta skede och det finns flera tekniska lösningar för att säkerställa att gällande riktvärden för buller innehålls regleras inte specifika tekniska bullerskyddsåtgärder på plankartan. Istället har en bestämmelse som lyder *”Där tyst sida behöver tillämpas och den maximala ljudnivån vid fasad överskrider gällande riktvärde för buller ska bullerskyddsåtgärd vidtas.”* lagts till på plankartan. Vilken säkerställer att bullerskyddsåtgärder kommer till stånd i de lägen där tyst sida krävs och gällande riktvärden för tyst sida överskrids. Efterlevnaden av bestämmelsen och att de presenterade lösningarna är tillräckliga för att gällande riktvärden för buller ska innehållas säkerställs i bygglovsskedet.



Etapp 1. Röda siffror visar lägen där maximalnivå för tyst sida överskrids och anpassade planlösningar eller bullerskyddsåtgärder krävs.





Etapp 2 resp. 3. Röda siffror visar lägen där maximalnivå för tyst sida överskrids och anpassade planlösningar eller bullerskyddsåtgärder krävs.

De bullerskyddsåtgärder som redan är planerade och varit en förutsättning i bullerutredningen säkerställs på plankartan genom följande bestämmelser:

- Lägsta nockhöjd på 6 meter för byggnader längs Bangatan.
- Lägsta nockhöjd på 7,3 meter för större förrådsbyggnader.
- Fasad mot Bangatan ska utformas sluten alternativt ska släpp mellan huskroppars fasader förses med bullerskärm minst 6 meter hög.

Då bullerberäkningar inte gjorts för de södra byggnaderna utan att de norra uppförs har en bestämmelse om villkor för startbesked införts för de södra byggnaderna:
”Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän skyddsåtgärd för buller och risk vidtagits längs Bangatan.”

Med de regleringar som görs på plankartan kopplade till att säkerställa att bullervärden inte överskrids inom planområdet bedöms gällande riktvärden för buller kunna innehållas. Därmed bedöms planens genomförande inte medföra en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet kopplat till buller.

6.6.2 Risk för olyckor

Förutsättningar
Planområdet är beläget invid järnvägarna Söderåsbanan och Rååbanan där det transporteras farligt gods. Avståndet mellan kvartersmark för bostäder och järnvägen understiger Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd (RIKTSAM) och därför har risker kopplat till transport av farligt gods utretts (Afry, 2026-01-15). I utredningen har planområdets planerade etappindelning för utbyggnad tagits hänsyn till.

Planområdesgräns är placerad som närmst ca 12 meter från järnvägen och gräns för kvartersmark för bostäder finns på ett närmsta avstånd av ca 22 meter från järnvägen. Inom kvartersmarken närmst järnvägen finns dock prickmark vilket innebär att bostadsbyggnader kan placeras som närmst ca 38 meter från närmsta spårmitt. Utredningen omfattar endast risker kopplat till farligt gods på järnvägen och beräkningar har gjorts för prognosår 2045. Planförslaget innebär en ökning av antalet personer inom området och markanvändningen bostäder kan beskrivas som känslig eftersom personer kan förväntas vara sovande och därmed ha sämre möjlighet att inse fara och påverka sin säkerhet.

Resultatet av utredningen visar med utgångspunkt i RIKTSAM följande:
- För markanvändning enligt zon D (exempelvis flerbostadshus) är individrisken tolerabel på avstånd bortom 22 meter från järnvägen.
- För markanvändning enligt övriga zoner (exempelvis parkering) är individrisken tolerabel på samtliga avstånd från järnvägen.
- Samhällsrisken är tolerabel.

Konsekvenser
Kvartersmark för bostäder är belägen bortom 22 meter från spår 4, vilket betyder att den planerade markanvändningen för kvartersmark inom området är acceptabel både med hänsyn till individrisk och samhällsrisk. Dock tillkommer nettotillskottet av oönskade händelser av att skyddsavstånden i RIKTSAM inte uppnås. Likaså behöver rimlighetsprincipen beaktas som innebär att riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad och som förväntas reducera risknivån på ett effektivt sätt ska implementeras. Eftersom både individrisken och samhällsrisken är tolerabel utifrån

kriterierna bedöms det dock inte vara rimligt att kravställa omfattande riskreducerande åtgärder.

I planförslaget finns regleringar som innebär att åtgärder som har riskreducerande effekt säkerställs. De åtgärder som avses är bland annat att byggnaden mot Bangatan (och järnvägen) ska ha sluten fasad alternativt att luckor i fasad förses med bullerskärmar. Utöver dessa åtgärder krävs även nedanstående åtgärder för bostadsbebyggelse. Effekten av åtgärderna påverkas inte av att bebyggelsen upprättas i olika etapper.

Första radens bostadsbebyggelse

- De utgångar som vetter bort från järnvägen, det vill säga åt söder, ska vara frångängliga (dvs möjlighet att kunna utrymma byggnaden även för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga).

Samtlig bostadsbebyggelse

- Luftintag ska riktas bort från järnvägen, det vill säga åt söder.

Ovanstående riskreducerande åtgärder har säkerställts med planbestämmelser på plankartan. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget hanterar och säkerställer riskreducerande åtgärder i tillräcklig omfattning för att planens genomförande inte ska medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet.

6.6.3 Vibrationer

Förutsättningar
För att säkerställa att vibrationer inte överskrider riktvärden för bostadsbebyggelsen inom planområdet har en vibrationsutredning upprättats (Soniqa, 2025-12-16). Mätningarna har utförts enligt Svensk standard SS 460 48 61 ”Vibration och stöt – mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader”. Eftersom det inte finns några byggnader att mäta i vid fastigheten har mätningarna kompletterats med Nordtest metod NT ACOU 082 gällande prediktering av förväntade vibrationer i färdigställda bostäder. Mätningar har inte gjorts i sju dagar eftersom genomförda mätningar täcker in 3 godståg med maxlängd, vilket bedöms som tillräckligt för det aktuella projektet med hänsyn till avståndet till spåren och de värden som framkommit av mätningarna.

I Trafikverkets riktlinjer ”Buller och vibrationer för trafik på väg och järnväg” anges riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS för komfortvibrationer i bostäder.

Resultatet av vibrationsmätningarna och beräkningar visar följande vibrationshastigheter inomhus i färdigställda bostäder:
Hus i betong: 0,3 mm/s. Känsliga personer kan känna av vibrationer men de är under riktvärdet 0,4 mm/s.
Hus med träbjälklag: >0,4 mm/s. Det finns en risk att vibrationshastigheterna överstiger riktvärdet 0,4 mm/s i hus med träbjälklag.

Konsekvenser
Då det finns en risk att gällande riktvärden för vibrationer överskrids för hus med träbjälklag rekommenderas i utredningen att hus med träbjälklag bör undvikas på den aktuella platsen. En bestämmelse om att byggnader ska utföras med betongbjälklag har därför lagts till på plankartan. Planens genomförande bedöms därmed inte innebära negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet kopplat till vibrationer.

6.6.4 Risk för översvämning

Förutsättningar
Planområdet ligger i en lågpunkt där lägst markhöjd finns inom området söder om Sockerbruksgatan, där en park med fördröjningsmagasin för dagvatten föreslås. Kvartersmarken ligger idag ca 0,5 meter lägre än Bangatan i norr, men i övrigt är kvartersmarken relativt flack med en svag lutning österut mot fastigheten Teckomatorp 7:2.

Kapaciteten på ledningsnätet i Teckomatorp är begränsad och de centrala delarna av Teckomatorp ligger i en instängd lågpunkt vilket gör att det finns översvämningsrisker i planområdets närområde. För mer information om dagvattenhantering se rubriken *6.7.6 Dagvatten*.

Konsekvenser
I samband med exploatering kommer kvartersmarken delvis behöva fyllas ut för att möta marknivån för Bangatan. En dagvattenutredning (Skandinavisk kommunalteknik, 2025-06-30) har upprättats för planförslaget där marken översiktlig höjdsats för att säkerställa rinnvägar och motverka innestängda områden vid skyfall. Dag- och skyfallsvatten från kvartersmarken kommer att ledas till det fördröjningsmagasin som föreslås i parken i planområdets södra del.

Planförslaget säkerställer genom planbestämmelser att fördröjningsmagasinet får en tillräcklig volym för att hantera dagvatten från planområdet. Utrymme finns dock för att dimensionera magasinet så att det även kan hantera vatten från ett större upptagningsområde i Teckomatorp på ca 30 hektar.

Planförslaget bedöms minimera översvämningsriskerna inom planområdet då ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs och rinnväggar och markens höjdsättning studerats inom kvartersmarken. Fördröjningsmagasinet kan dessutom utformas så att det hanterar vatten från ett större upptagningsområde och på så sätt minskar översvämningsrisken i ett större område centralt i Teckomatorp.

6.7 Natur och miljö

6.7.1 Grönområden och rekreation

Förutsättningar
Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns idag inga rekreations- eller grönområden. Närmsta rekreationsområde är Norra Vallarna ca 500 meter nordväst om planområdet och ca 300 meter söder om området finns ett grönstråk med gångvägar.

I Svalövs kommuns naturvårdsprogram nämns utveckling av ovan nämnda grönstråk för att knyta samman Förskköningsparken i söder med kommande grönområde inom BT-kemis södra område. Stråket finns även utpekat i kommunens översiktsplan och föreslås någonstans direkt väster om det aktuella planområdet.

Konsekvenser
Planförslaget innebär att ett grönområde med rekreationsmöjligheter skapas söder om Sockerbruksgatan. Tillsammans med att Sockerbruksgatan byggs om till endast gång- och cykelväg bidrar det till utvecklingen av föreslaget grönstråk i naturvårdsprogrammet och översiktsplanen.

6.7.2 Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet är till större delen redan planlagt för bebyggelse eller bebyggt. Kvartersmarken är till stor del bevuxen med lägre vegetation i form av sly. Något högre vegetation finns i söder och öster. Fastigheten Teckomatorp 12:2 består av en gräsyta som slås och den södra delen av Teckomatorp 7:1 odlas med vall. Längs Sockerbruksgatans södra sida finns en trädrad som är biotopskyddad (ser mer om detta under nästa rubrik). De gamla träden i en allé eller trädrad utgör ofta livsmiljö för ett stort antal arter, inklusive rödlistade arter bland framförallt insekter och lavar, men även bland svampar och mossor. Alléer kan även ge goda häckningsmöjligheter och viloplatser för hålbyggande fåglar och fladdermöss. För födosökande fåglar är träden betydelsefulla genom rik tillgång på frön och insekter.

Då så lite naturmark finns i området finns heller inte någon större andel ekosystemtjänster. Träden som nämns ovan bidrar dock bland annat till ekosystemtjänsterna biologisk mångfald, livsmiljöer, reglering av lokalklimat, luftrening samt kulturarv och identitet. Det finns därför ett behov av att tillskapa nya ekosystemtjänster i området.

Konsekvenser

I detaljplanen föreslås en park med fördröjningsmagasin anläggas i de södra delarna som idag bara är en gräsyta. Området föreslås gestaltas så att det både blir inbjudande att vistas i men också skapar mervärden för natur och djurliv. Ekosystemtjänsterna i området bedöms öka vid ett genomförande av planförslaget. Den föreslagna parken med fördröjningsmagasin bidrar till att främst reglerande och kulturella ekosystemtjänster tillförs området, tex reglering av lokalklimat, skydd mot extremväder, rening och reglering av vatten, fysisk hälsa samt mentalt välbefinnande. Parken föreslås också få en gestaltning som bidrar till flera andra ekosystemtjänster genom bland annat plantering av fler träd och insåning av äng på vissa delar. Även åtgärderna för att hantera dagvatten samt tillföra grönska inom kvartersmarken bidrar i stor del till ovanstående ekosystemtjänster. De ekosystemtjänster som redan finns i området, framför allt i form av den biotopskyddade trädraden, skyddas i förslaget till detaljplan. Tillsammans med de ekosystemtjänster som tillförs genom planförslaget ger det en ökad bredd av ekosystemtjänster i området jämfört med idag.

Eventuella skyddade arter i trädraden längs Sockerbruksgatan bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Trädraden står inom område som planläggs som park och har försetts med en bestämmelse om att träden inte får fällas. Inom kvartersmarken finns idag en miljö som inte bedöms vara betydande för eventuella skyddade arter och en exploatering bedöms därmed inte riskera medföra en negativ påverkan.

6.7.3 Biotopskydd

Förutsättningar

Längs Sockerbruksgatans södra sida finns en trädrad som omfattas av generellt biotopskydd. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Träden är placerade nära asfaltkanten på Sockerbruksgatan och i kanten av den park som föreslås. Om det finns en risk att naturmiljön skadas vid en åtgärd ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

Trädraden längs Sockerbruksgatan. Område för park med fördröjningsdamm bakom.

Konsekvenser
Planförslaget har utformats för att undvika att träden skadas vid ett genomförande av detaljplanen. Sockerbruksgatan regleras till endast gång- och cykelväg i planen och några omfattande markarbeten bedöms därmed inte krävas.

Det fördröjningsmagasin som planeras söder om Sockerbruksgatan kan placeras med god marginal utanför träden rotsystem för att förhindra att träden påverkas negativt. För att ansluta dagvatten från planområdet till magasinet krävs en ledning under Sockerbruksgatan. Ledningen föreslås placeras i en lucka mellan träden och trädens rotsystem bedöms kunna undvikas vid grävarbeten.

Träden skyddas på plankartan genom bestämmelse om att träden endas får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Med de åtgärder som vidtas för att förhindra att träden påverkas negativt bedömer kommunen inte att ett genomförande av planförslaget medför att naturmiljön riskerar skadas och det bedöms därför inte krävas någon dispensansökan. Om planerade åtgärder förändras vid genomförandet och det bedöms finnas risk för att förändringarna medför att träden skadas ska en ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen.

6.7.4 Stadsbild

Förutsättningar
Bebyggelsen i de centrala delarna av Teckomatorp präglas av ett tätt och stadsmässigt byggnadssätt med hus placerade i gatulinjen och trädplanteringar längs vissa gator.

Bebyggelsen är 2–3 våningar och i hög grad uppförd i tegel. Dessa värden är också uttrycket för riksintresse för kulturmiljö Teckomatorp [M177] som omfattar stora delar av orten.

Planområdet ligger i utkanten av befintlig bebyggelse, men ändå centralt i direkt anslutning till stationen. Området är idag obebyggt vilket medför att det finns siktlinjer både från Bangatan söderut och från Sockerbruksgatan norrut. Siktlinjerna möts dock av bebyggelse i alla väderstreck.

Konsekvenser
Planförslaget kommer ge en förändring av stadsbilden då ett idag obebyggt område bebyggs. Siktlinjer kommer att förändras då byggnader uppförs på mark som idag är obebyggd, men gatorna bibehåller sin sträckning och karaktären och siktlinjerna längs gatorna förstärks i och med den nya bebyggelsen. Ny bebyggelse anpassas till intilliggande befintlig bebyggelse och till uttrycken i riksintresse för kulturmiljö, bland annat genom begränsningar av byggnadshöjder, krav på fasadmaterial etc. Förslaget bidrar till att bygga vidare på den stadsmässighet som finns i närområdet och i Teckomatorp som helhet och ”täpper till” ett hål i bebyggelsen i området.

Sammantaget bedöms planförslaget inte betydande påverka stadsbilden i området.

6.7.5 Strandskydd

Förutsättningar
Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

6.7.6 Dagvatten

Förutsättningar
För att säkerställa dagvattenhanteringen i området har en VA- och dagvattenutredning upprättats (Skandinavisk kommunalteknik AB, 2025-06-30). Dagvattenutredningen visar på lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmarken. Men utgångspunkten vid planläggning av nya områden är att dagvattenhantering ska ske på allmän platsmark, där VA-huvudmannen har rådighet, varför NSVA som komplement till utredningen även tagit fram en beskrivning av den kommunala dagvattenhanteringen (2025-11-24).

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men det befintliga nätet har begränsad kapacitet och behöver därför avlastas med fördröjningsanläggningar på allmän platsmark som klarar dimensionskraven på 20-årsregn inom tätort. Dagvatten behöver också renas för att begränsa utsläpp av näringsämnen och andra vanligt förekommande föroreningar i dagvatten. Recipient för dagvatten från området är Braån, ca 1,2 kilometer väster om planområdet. Kvartersmarken består enligt SGU:s jordartskarta av moränfinlera som inte tillåter några större infiltrationsmöjligheter. Inom fastigheten Teckomatorp 12:3 finns en delvis raserad dagvattenledning som föreslås rivas.

Svalövs kommuns dagvattenpolicy med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen.

Konsekvenser
För fördröjning och rening av dagvatten från planområdet kommer ett fördröjningsmagasin anläggas inom allmän plats PARK. Fördröjningsvolymen för dagvatten från kvartersmarken har beräknats till 242 kubikmeter för ett 20 års-regn (NSVA, 2025-11-24).

Fördröjningsmagasin föreslås i den södra delen av planområdet, inom fastigheten Teckomatorp 7:1 som ligger i en lokal lågpunkt. Dagvattnet föreslås renas i magasinet genom sedimentering och näringsupptagning. Aktuellt område planläggs som allmän plats PARK och bestämmelse på plankartan reglerar att fördröjningsmagasin om en volym om minst 242 m^3 ska finnas.

Befintlig dagvattenledning längs Sockerbruksgatans norra del behöver flyttas då området planläggs som kvartersmark. Ledningarna föreslås flyttas söderut till det område som planläggs som park med fördröjningsmagasin. Dagvatten från kvartersmarken ska anslutas till de nya ledningarna.

I VA och dagvattenutredningen föreslås fördröjningslösningar för dagvatten inom kvartersmarken, till exempel svackdiken, nedsänkta regnbäddar och genomsläpplig beläggning. Dessa lösningar är så klart positiva då de kan minska mängden vatten som leds till den kommunala anläggningen samt bidra till en grön gestaltning av bostadsgårdar och parkeringar. Lösningarna är dock inget krav för dagvattenhanteringen inom området utan fördröjningsvolymen enligt ovan har beräknats utan dessa lösningar.

Då de centrala delarna av Teckomatorp ligger i en instängd lågpunkt utan möjlighet till avrinning med sekundära rinnvägar finns också ett behov av att fördröja skyfallsvatten inom lågpunkter innan det avleds via ledningsnätet. Det finns möjlighet att göra det planerade magasinet större för att fördröja skyfallsvatten från ett 30 hektar stort upptagningsområde för att på så sätt minska översvämningsrisken. Detta är dock en åtgärd som ger positiva effekter utanför planområdet och krav på detta ställs därför inte i planförslaget. Kommunen och NSVA kommer fortsätta dialogen kring ett större fördröjningsmagasin.

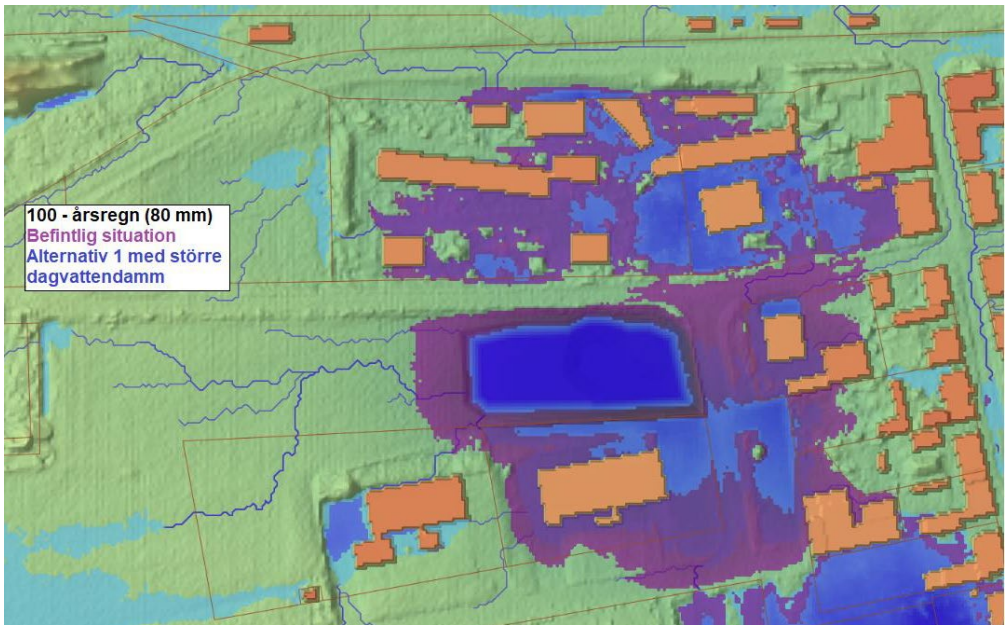


Bild som visar påverkan på översvämningsrisker i närområdet då planerat fördröjningsmagasin dimensioneras för en större volym än planområdet kräver. Utdrag från Scalgo live, NSVA.

Den samlade bedömningen är att planförslaget säkerställer hanteringen av dagvatten från planområdet samt möjliggör för ytterligare positiva effekter kopplat till översvämningsrisker inom ett större upptagningsområde.

6.7.7 Markavvattningsföretag

Förutsättningar
Planområdet ligger inom område för markavvattningsföretag Gissleberga – Teckomatorp 1916. Dagvatten från planområdet avrinner via befintligt ledningsnät till Braån. I aktuell sträcka av Braån finns ytterligare ett dikningsföretag som kan beröras av planförslaget; Teckomatorps dikningsföretag 1966. Enligt dom från 1916 är utsläppsflödet till dikningsföretag Gissleberga – Teckomatorp reglerat till 1,0 l/s*ha från rör och 0,8 l/s*ha från öppna diken. Idag finns ingen fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Konsekvenser
Planförslaget innebär att dagvatten från planområdet kommer att fördröjas i ett dagvattenmagasin innan det släpps till befintligt ledningsnät vidare till Braån. Då det idag inte finns någon fördröjning av dagvatten inom planområdet kommer planförslaget att innebära en förbättring jämfört med dagens situation, med lägre flödestoppar. Den anläggning som har utlopp mot dikningsföretaget kommer inte att förändras och för dikningsföretaget fastställda utsläppsflöden kommer inte överskridas. Planens genomförande bedöms i och med föreslagna dagvattenåtgärder inte medföra någon negativ påverkan på markavvattningsföretag.

6.8 Geotekniska förhållanden

Förutsättningar
För att utreda och säkerställa de geotekniska förhållandena inom planområdet har två geotekniska undersökningar genomförts. En för kvartersmarken (PQ Geoteknik & miljö, 2025-08-20) och en för Sockerbruksgatan samt allmän plats PARK (Awer, 2025-06-27).

För kvartersmarken visar undersökningen att jordlagren inom området utgörs av ytligt förekommande humusjord och befintlig fyllning som underlagras av sediment av lera och sand samt lermorän. Befintlig fyllning och humusjord förekommer från mellan 0,3 och 1,4 meters djup och fyllningen utgörs huvudsakligen av grus, sand samt byggrester i form av tegel och slagg. Lermorän och sediment förekommer direkt under den ytliga humusjorden/befintliga fyllningen och fortsätter vidare till undersökta djup. Lermorän samt sedimenten av lera och sand bedöms ha en mycket hög hållfasthet alternativt vara mycket fast lagrade. Berg förekommer enligt SGU:s jordartskarta från mellan 20 – 30 meter djup och provtagningar tyder på bergfritt djup till minst ca 6 meter under befintlig markyta. Grundvattennivå har mätts ligga vid djup mellan 1 och 2 meter under markytan.

För Sockerbruksgatan visar undersökningen att jordprofilen generellt består av asfalt/gatsten och fyllning ovan naturligt lagrad lermorän och sand. Den befintliga vägöverbyggnaden består av ett tunt lager asfalt ovan gatsten följt av 0,5 – 1 meter mäktig fyllning bestående av grus och sand. Grundvatten har ej gått att mäta för Sockerbruksgatan.

För aktuell del av fastigheten Teckomatorp 7:1 visar undersökningen att jordprofilen generellt utgörs av ett ytlager av mulljord följt av lermorän och sand. Naturligt lagrad jordprofil består av lermorän och siltig sand ned till ca 7,5 – 10,5 meters djup, där sonderingar ej kunnat drivas djupare. Grundvatten har mätts till nivåer mellan +25,2 och +25,3, motsvarande mellan 1,8 och 2,8 meter under markytan i juni månad.

Konsekvenser
Kvartersmarken bedöms utifrån de geotekniska förutsättningarna som lämpligt utifrån planerad byggnation. Grundläggning bedöms kunna genomföras utan några särskilda

åtgärder eller långsiktiga risker med avseende på jordlagers bärighet och sättningsegenskaper och endast erfordra lokala utskiftningar av befintlig fyllning. Inför detaljprojektering rekommenderas att en detaljerad geoteknisk undersökning utförs för att i detalj utreda förekomst av befintlig fyllning och ta fram dimensioneringsförutsättningar för varje enskild byggnad.

Grundläggning av vägar bedöms kunna utföras konventionellt utan grundförstärkning. Det rekommenderas att vägprojektör studerar den befintliga överbyggnaden i Sockerbruksgatan och bedömer om denna är tillfredsställande för blivande gång- och cykelväg. Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem i området Sockerbruksgatan/Teckomatorp 7:1 med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden.

6.8.1 Förorenad mark

Förutsättningar

Kvartersmark

På kvartersmarken har tidigare funnits brädgård och eventuellt viss hantering av skrotbilar, dessutom har föroreningar påträffats inom området i samband med tidigare undersökning. Därför har en miljöteknisk markundersökning (PQ Geoteknik & miljö, 2025-08-20) genomförts för kvartersmarken samt del av fastigheten Teckomatorp 7:1, mellan övriga fastigheter och Bangatan.

Eftersom planförslaget innebär planläggning av bostäder ska kvartersmarken klassas som känslig markanvändning (KM) enligt naturvårdsverkets nomenklatur.

I den tidigare utförda översiktliga undersökningen (av CS3 Miljöteknik AB, 2022) påträffades förhöjda halter av PCB, över riktvärden för KM, i ytlig jord inom fastigheten Teckomatorp 12:3 (borrpunkt 1, 5, 8, 13, 16–18). I borrpunkt 16 har PCB-halten inte kunnat avgränsas i djupled. Avhjälpandeåtgärder har utförts för borrpunkt 1 där förhöjda halter av främst PAH-H påträffades, dock endast till åtgärdsmålen för MKM och inte för KM. Det är dessutom oklart om saneringen i nordlig riktning har genomförts hela vägen fram till fastighetsgräns.

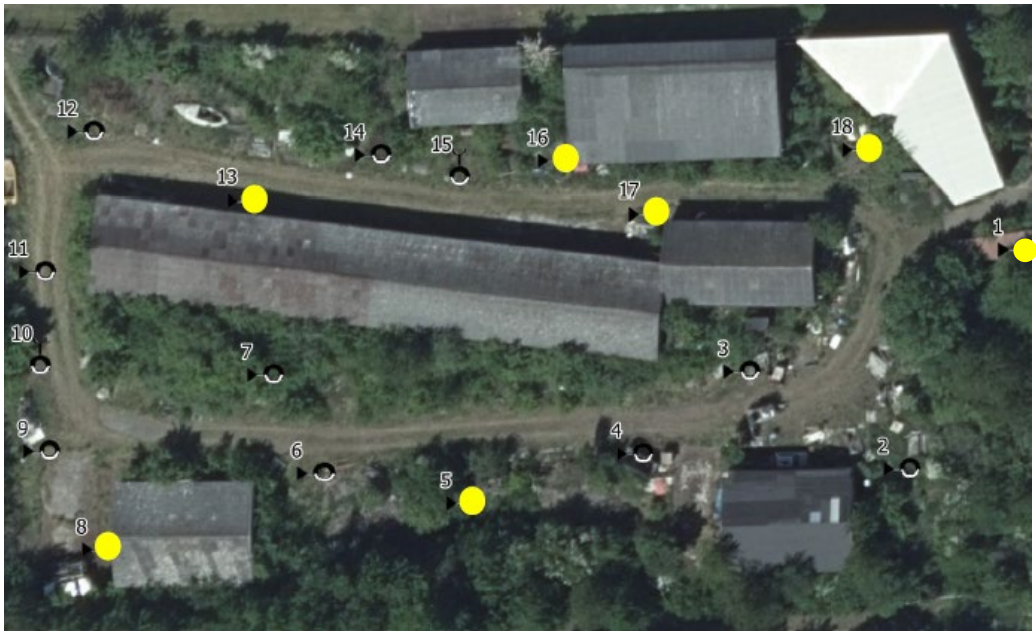


Illustration över föroreningsförekomst inom fastigheten Teckomatorp 12:3 enligt tidigare genomförd utredning. (CS3 Miljöteknik AB, 2022). Gula punkter illustrerar borrpunkter där riktvärden för KM överskrids.

I den nu utförda undersökningen (PQ Geoteknik & miljö, 2025-08-20) har föroreningar påträffats i två punkter inom fastigheten Teckomatorp 7:1 som har halter av PAH-H och PAH-M samt delvis arsenik och PCB över KM och MKM. Härtill har en något förhöjd halt av PAH-H (över KM) påträffats i provpunkt inom Teckomatorp 12:11.

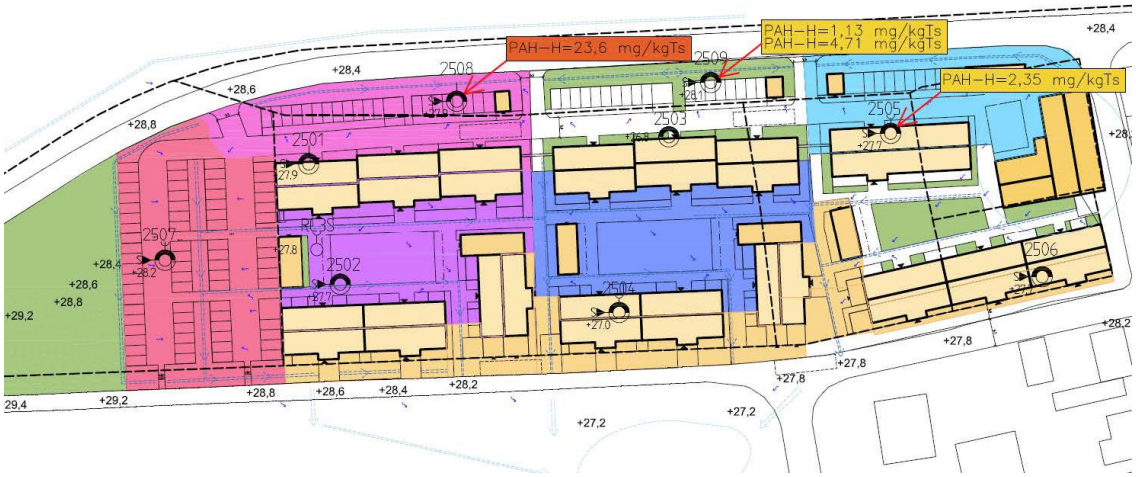
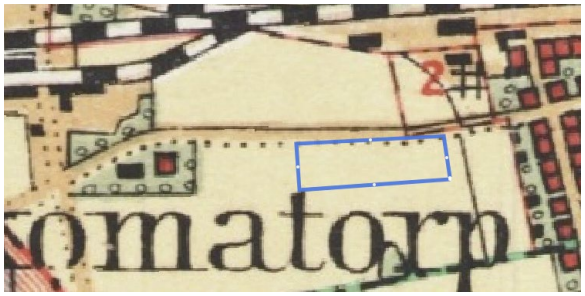


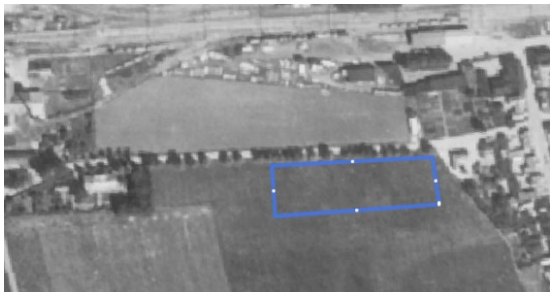
Illustration av föroreningsförekomst inom fastigheten Teckomatorp 12:3 m.fl. (PQ Geoteknik & miljö, 2025-08-20)

Allmän platsmark

Det område som planläggs för allmän plats PARK har åtminstone sedan början av 1900-talet brukats som jordbruksmark. På senare år har marken endast använts för odling av vall. Marken har utifrån den information som finns aldrig legat i anslutning till gården som brukar/brukat marken. En historisk inventering av aktuellt område visar inte på att någon verksamhet som kan ha föranlett markföroreningar bedrivits inom eller i direkt anslutning till området. Se bilder nedan som visar historiska kartor och flygfoton över området, det område som planläggs som allmän plats PARK ungefärligt markerat med blå linje. (Bildkälla: Vattenatlas).



Häradsekonomiska kartan, 1910/30-tal.



Flygfoto 1940-tal.

Flygfoto nutid.

Konsekvenser

Kvartersmark

Då föroreningshalter över gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM) påträffats inom kvartersmarken behöver föroreningarna avhjälpas. Föroreningarna bedöms vara ytliga och möjliga att avhjälpa, men ytterligare provtagning krävs för att föroreningarna ska kunna avgränsas och åtgärder fastställas. Söderåsens miljöförbund är i egenskap av tillsynsmyndighet underrättade om föroreningarna och har meddelat att de kommer fatta ett beslut om föreläggande. När kommunen fått ta del av föreläggandet kommer de ytterligare undersökningar som krävs att genomföras och planförslaget anpassas utifrån resultatet. Detta kommer att ske innan detaljplanen antas.

Tills vidare har en bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad användning förrän markföroreningar har avhjälpts införts på plankartan. Bestämmelsen kommer att justeras till antagandet när avgränsningen är fastställd.

Allmän platsmark

Inom det område som planläggs som park bedöms utifrån genomförd historisk inventering ingen risk för förorenad mark finnas. Någon markmiljöundersökning bedöms därför inte krävas.

6.8.2 Markradon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta från 1990. Inom vissa områden som tidigare bedömts som lågriskområde har det dock uppmätts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m^3. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

6.9 Bebyggelse

6.9.1 Bostäder

Förutsättningar

Direkt öster om planområdet finns två befintliga byggnader. En mindre villa inom fastigheten Teckomatorp 7:2 samt ett flerbostadshus inom fastigheten Teckomatorp 12:4. Flerbostadshuset står idag tomt men tidigare har det funnits verksamheter i bottenvåningen och bostäder på våning två. Båda de befintliga byggnaderna har kulturmiljövärden.

Öster om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av gatuhus i 1 ½ våning längs Bangatan, Västergatan och Hantverkaregatan. Och i sydost fortsätter samma typ av bostadsbebyggelse men den är dock uppblandad med mindre verksamheter och brandstation. Längre söderut, längs Plåtslagaregatan, finns flerbostadshus i två våningar uppförda på 1970-talet samt i den västra delen av Plåtslagaregatan nybyggda flerbostadshus i 1–2 våningar.

Konsekvenser

Totalt möjliggörs för ca 130 nya bostäder i planförslaget. Byggnaderna planeras uppföras i två – fyra våningar med sluten fasad mot Bangatan och den lägre bebyggelsen mot

Sockerbruksgatan. Mellan bebyggelsen bildas innergårdar och gestaltningen har tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet, bebyggelsen i Teckomatorp i stort och riksintresse för kulturmiljö. Bland annat genom att höjder och fasadutformning reglerats. Läs mer under rubrikerna *6.2.2 Kulturmiljövård* samt *6.10 Kulturmiljö.*

Planförslaget bedöms bli ett positivt bidrag till bostadsutbudet på orten och befintliga bostäder i närområdet bedöms inte påverkas negativt.

6.9.2 Verksamheter och övrig bebyggelse

Förutsättningar
Inom planområdet finns inga befintliga verksamheter. Sydost om planområdet, på andra sidan Hantverkaregatan, finns brandstation och mindre verksamheter blandat med bostäder. Direkt söder om fastigheten Teckomatorp 7:1, som planläggs som park, finns två befintliga verksamheter längs Plåtslagaregatan. Ett äggkläckeri samt en tillverkare av värmepumpar.

Konsekvenser
Planförslaget möjliggör inga nya verksamheter. Brandstationen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då Hantverkargatan inte avses förändras och tillfart till det nya området främst kommer ske via Bangatan. Det blir därmed ingen betydande ökning av fordonstrafik på Hantverkaregatan. Något skyddsavstånd till befintliga verksamheter längs Plåtslagaregatan bedöms inte krävas. I kommunens gällande översiktsplan är området utpekat som utvecklingsområde för bostäder så ambitionen på sikt är att verksamheterna ska avvecklas.

6.9.3 Gestaltning

Förutsättningar
I arkitekturpolicy för Svalövs kommun finns förhållningssätt för kommunens samtliga tätorter. Förhållningssätten för Teckomatorp har utformats utifrån de uttryck som finns i riksintresse för kulturmiljö Teckomatorp [M177]. Läs mer om riksintresset under rubriken *6.2.2*.

Följande förhållningssätt från arkitekturpolicyn bedöms viktiga att ta hänsyn till i den aktuella detaljplanen:

- Värna ortens karaktär och identitet. Alla förändringar görs med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden i enlighet med riksintresset. Förändring av befintlig bebyggelse liksom eventuell nybyggnation görs med stor varsamhet.
- Bygg vidare enligt samma principer när det gäller kvartersstruktur, förhållande till gata, skala, material och vegetation. I helt nya områden placeras bebyggelse nära gatan på ett sätt som bygger vidare på gamla Teckomatorps karaktär. Byggnadsplacering mitt på tomten undviks.
- Bygg vidare på karaktären i Teckomatorp med kompletteringsbebyggelse som anpassas i skala, material och utformning. Nya arkitektoniska tolkningar är möjliga, men inom riksintresseområdet krävs särskilt hög kvalitet och känslighet i arkitekturen. Flerbostadshus i 2–5 våningar kan prövas om volymerna tar hänsyn till kulturmiljön.
- Tillskapa gärna nya parker och rekreationsområden som utökar utbudet och kompletterar de platser som finns i Teckomatorp idag.
- Låt ny bebyggelse ta avstamp i det befintliga men låt arkitekturen spegla vår tid.

Stadsbebyggelse i Teckomatorp. Bild från arkitekturpolicy för Svalövs kommun, Nyréns Arkitektkontor.

Konsekvenser
Eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö har stor vikt lagts på gestaltningen av planförslaget. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till befintlig bebyggelse när det gäller bland annat kvartersstruktur, bebyggelsens placering, skala och material. Men den nya bebyggelsen kommer också att spegla nutidens arkitektur. En ny park skapas i områdets södra del.

Sammantaget bedöms områdets gestaltning svara väl mot arkitekturpolicyn och riksintresse för kulturmiljö, som det går att läsa mer om under rubriken *6.2.2 Kulturmiljövård*. Och planförslaget bedöms få en positiv påverkan på gestaltningen i närområdet.

6.10 Kulturmiljö

Förutsättningar
Förutom att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, läs mer under rubriken *7.3.3 Kulturmiljövård*, finns också två befintliga byggnader med kulturmiljövärden i direkt anslutning till planområdet.

Byggnaden på fastigheten Teckomatorp 12:4 är ett trevåningshus i rött tegel med uppskattat byggnadsår omkring 1900. På Teckomatorp 7:2 finns en mindre villa troligtvis uppförd någon gång i början på 1900-talet, byggnaden finns med på flygfoton från år 1935 men något exakt byggnadsår har inte kunnat hittas.

Befintliga byggnader inom fastigheterna Teckomatorp 12:4 och 7:2.

Konsekvenser
Gestaltningen av byggnader inom planområdet har anpassats till intilliggande bebyggelse med kulturmiljövärden och till riksintresse för kulturmiljö genom bestämmelser som reglerar bland annat höjd och fasadmaterial. Utifrån det bedöms planförslaget bidra till att stärka helhetsbilden av kulturmiljövärdena i närområdet.

6.10.1 Fornlämningar

Förutsättningar
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

6.11 Service

Förutsättningar
I Teckomatorp finns samhällsservice i form av bland annat F-6 skola, förskola, vårdboende, livsmedelsbutik och pizzerior. De flesta servicefunktioner finns ca 500 meter söder om planområdet. Förskola finns också ca 500 meter norr om planområdet. Annan samhällsservice så som vårdcentral, högstadieskola och gymnasium finns i centralorten Svalöv, ca 6,5 km norr om Teckomatorp.

Konsekvenser
Planförslaget möjliggör ingen ny samhällsservice. Det ökade antal bostäder i Teckomatorp som planförslaget möjliggör ger ett ökat behov av samhällsservice på orten. Behovet bedöms dock inte vara så stort att det inte ryms inom redan befintliga eller planerade verksamheter. Fler bostäder i Teckomatorp bidrar till ett ökat underlag för kommersiell service, tex livsmedelsbutik.

6.12 Trafik

6.12.1 Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar
I anslutning till planområdet sker gång- och cykeltrafik främst i blandtrafik på närliggande lokalgator. Inga cykelbanor finns i närområdet men trottoarer finns längs alla lokalgator. På Bangatan finns dock en smal trottoar längs bebyggelsen öster om planområdet.

I kommunens cykelplan, antagen år 2022, nämns som en övergripande åtgärd att vid planering av nya utbyggnadsområden ska området planeras så att invånare kan cykla säkert

inom, genom och vidare till närliggande målpunkter. Samt att det är viktigt att nya områden kopplas ihop med befintligt cykelnät. I cykelplanen finns också åtgärder för varje tätort och denna detaljplan berörs särskilt av en av åtgärderna, anläggande av cykelbana längs Västergatan. Västergatan gränsar till planområdet i öster och syftet med en ny cykelbana här är att skapa ett cykelnät som kopplar ihop tätortens södra och norra delar. Något som saknas idag.

Konsekvenser
Planförslaget innebär att Sockerbruksgatan planläggs som gång- och cykelväg vilket skapar ett gent gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning i denna del av Teckomatorp. Gång- och cykelvägen kommer dock behöva tillåta viss fordonstrafik för att säkerställa tillgänglighet för sophämtning, räddningstjänst och rörelsehindrade. Exakt utformning bestäms i projekteringsskedet.

I planområdets norra del planläggs en gång- och cykelväg längs Bangatan. Här finns idag varken gång- och cykelväg eller trottoar och det finns därför ett behov av åtgärder för oskyddade trafikanter när området exploateras. Kommunens ser även på sikt ett behov av en gång- och cykelväg längs denna sträcka då området direkt väster om planområdet planeras utvecklas till ett rekreationsområde. Gång- och cykelvägen bör fortsätta österut, utanför planområdet och ansluta till Karlsgatan. För att undvika cykeltrafik på Karlsgatan föreslås Västergatan användas som gång och cykelstråk vidare söderut, i enlighet med cykelplanen. För gående- och cyklister som ska norrut föreslås en passage i de östra delarna av Bangatan. Öster om planområdet begränsas utrymmet på Bangatan av järnvägen i norr och befintlig bebyggelse i söder. En projektering för att hitta en lämplig lösning på denna sträcka behöver på sikt göras. Inom planområdet finns tillräckligt utrymme men en projektering behöver göras för att fastställa utformningen.

6.12.2 Kollektivtrafik

Förutsättningar
Direkt norr om planområdet, ca 400 meters gångväg, finns Teckomatorps station som trafikeras av Pågatåg mot Malmö, Eslöv, Helsingborg och Åstorp. I anslutning till stationen finns också regionbusshållplats med turer mot Ekeby via bland annat Svalöv och Kågeröd.

Konsekvenser
Planförslaget bedöms bidra till ett utökat underlag för resande med kollektivtrafik. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Bangatan behövs och planeras för att gående och cyklister på ett säkert sätt ska kunna ta sig till stationen i norr.

6.12.3 Gatunät

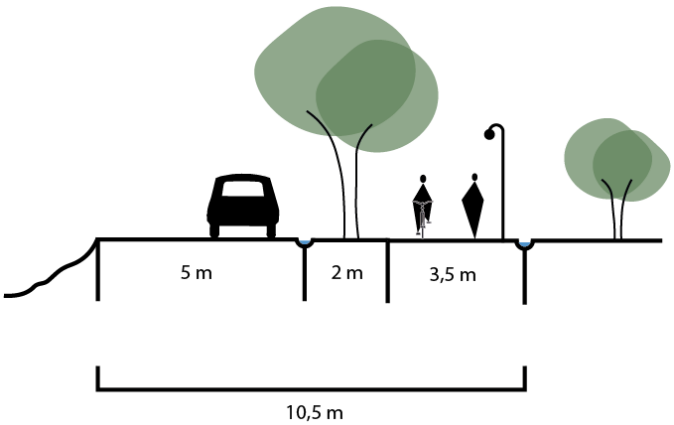
Förutsättningar
Inom planområdet finns Bangatan och Sockerbruksgatan för vilka kommunen är väghållare. Bangatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och en uppmätt trafikmängd på ca 540 ÅDT. Den trafikmätning som gjorts visar på en bristande hastighetsefterlevnad. Sockerbruksgatan har de senaste åren varit avstängd för fordonstrafik på grund av skador på vägbanan. Under avstängningen har man uppmärksammat att det inte finns något behov av fordonstrafik på gatan då det finns flera alternativa vägar.

Bangatan samt Sockerbruksgatan som de ser ut idag.

I direkt anslutning till planområdet finns också Västergatan, Hantverkaregatan och Bleckslagaregatan vilka alla är lokalgator med kommunalt väghållarskap, hastighetsbegränsning på 40 km/h och låga trafikmängder.

Öster om planområdet ansluter Bangatan och Hantverkaregatan till Karlsgatan för vilken Trafikverket är väghållare. Karlsgatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och en trafikmängd på 3560 ÅDT med en relativt stor andel tung trafik. På Karlsgatan, direkt norr om Bangatans anslutning, finns en plankorsning över järnvägen. För att säkerställa att planförslaget inte medför behov av åtgärder på Karlsgatan har en trafikutredning upprättats av kommunen (2026-02-24). Utredningen visar att planförslaget alstrar 489 resor per dag och att det tillför 48 fordon i korsningen Karlsgatan/Bangatan under maxtimme (kl 16-17). 73% av resorna bedöms ha målpunkt norr om Bangatan och plankorsningen.

Konsekvenser
Planförslaget innebär inga nya gator men att Sockerbruksgatan byggs om till gång- och cykelväg samt att Bangatan byggs om för att höja trafiksäkerheten. Bangatan föreslås utformas enligt principen redovisad i typsektionen nedan med kombinerad gång- och cykelväg längs gatans södra sida, närmst kvartersmarken. Trädplantering och/eller raingardens mellan gång- och cykelväg och vägbana. Förslagsvis kan dessa alterneras mellan den norra och den södra sidan av vägbanan för att få till sidoförflyttningar som kan verka hastighetssänkande. Slutgiltig utformning fastställs i projektering.



Typsektion som visar principen för Bangatans utformning. Observera att slutgiltig utformning fastställs vid projektering.

Planförslaget möjliggör för byggnation av ca 130 nya bostäder. Dessa bedöms enligt upprättad trafikutredning (Svalöv kommun, 2026-02-24) generera 489 nya trafikrörelser per dag. Merparten av de planerade parkeringsplatserna är förlagda med in-/utfart mot Bangatan varför den tillkommande trafiken främst kommer belasta Bangatan som idag har en låg trafikmängd. På Bangatan planeras också åtgärder som höjer trafiksäkerheten varför planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på Bangatan, trots en ökad trafikmängd.

Trafikutredningen visar ett tillskott på 48 fordon i korsningen Bangatan/Karlsgatan under maxtimme (kl 16-17). Då majoriteten av fordonen (73%) bedöms komma norrifrån och därmed angöra Bangatan genom högersväng bedöms tillskottet inte medföra någon betydande påverkan i korsningspunkten. Köbildning skulle kunna uppstå vid bomfällning men då bedöms detta ske norr om korsningen med järnväg där utrymme för minde köbildning bedöms finnas. Vid resor från planområdet hanteras eventuell köbildning vid bomfällning på Bangatan.

Sammantaget bedöms kapaciteten på befintliga gator i anslutning till planområdet inte påverkas negativt eller medföra att åtgärder krävs på grund av planförslagets genomförande.

6.12.4 Parkering

Förutsättningar
I kommunens gällande parkeringsriktlinjer anges vägledande parkeringstal för bil och cykel vid nybyggnation, tillbyggnad och ändrad användning. För flerbostadshus med gemensam cykelparkering anges ett parkeringstal på 25 platser per 1000 m^2 BTA. När det gäller bilparkering finns olika parkeringstal beroende på om området ligger i stationsnära läge eller inte. Stationsnära läge definieras i parkeringsriktlinjerna som högst 600 meters faktiskt gångavstånd till tågstation. Den planerade bebyggelsen ligger som längst på ca 500 meters gångavstånd från stationen varför planområdet bedöms ligga stationsnära. För flerbostadshus i stationsnära läge anges ett parkeringstal på 8 platser per 1000 m^2 BTA.

Konsekvenser
Planförslaget möjliggör en maximal BTA för bostäder på ca 11 800 m^2. Med parkeringsriktlinjernas parkeringstal på 8 bilplatser samt 25 cykelplatser per 1000 m^2 BTA ger det ett behov på ca 94 bilparkeringsplatser och ca 295 cykelparkeringsplatser. Enligt nuvarande utformningsförslag kommer ca 120 parkeringsplatser för bil och 150 parkeringsplatser under tak för cykel att finnas inom kvartersmarken.

Inom kvartersmarken finns korsmark för att säkerställa att utrymme finns för parkeringsplatser inom kvartersmarken. Parkering i tillräcklig omfattning för att tillgodose behovet bedöms därför kunna tillskapas inom planområdet.

6.13 Teknisk försörjning

6.13.1 Vatten och spillvatten

Förutsättningar
En VA-utredning har upprättats för planförslaget (Skandinavisk kommunalteknik, 2025-06-30). Vatten- och spillvattenledningar finns norr om Sockerbruksgatan och i Hantverkaregatan med anslutningspunkter till planområdet samt längs fastighetsgränsen mellan Teckomatorp 12:2 och 12:3. Vattentrycket i befintliga vattenledningar bedöms tillräckligt för flerbostadshus i fyra våningar.

Brandvatten finns i området genom brandvattenpost på Sockerbruksgatan, i gränsen mellan fastigheterna Teckomatorp 12:2 och 12:3 samt ca 20 meter söderut från kvartersmarken på Bleckslagaregatan.

Konsekvenser
I planförslaget utökas kvartersmarken åt söder, mot Sockerbruksgatan, och befintliga vatten- och spillvattenledningar hamnar därmed inom kvartersmark. Det medför att befintliga ledningar behöver flyttas. Ny ledningsdragning kommer ske inom området för PARK, där utrymme för detta finns. Befintliga spillvattenledningar i Sockerbruksgatan och Hantverkaregatan har begränsad kapacitet på grund av svag lutning och behöver därför bytas. Detta ska göras i samband med att ledningarna flyttas. Anslutning av den nya bebyggelsen ska ske till de nya ledningarna. Förslagsvis anläggs en anslutning som försörjer hela området. Om flera fastigheter bildas ska en anslutning per fastighet dock anläggas.

Vatten- och spillvattenledningarna i fastighetsgräns mellan Teckomatorp 12:2 och 12:3 behöver ligga kvar och ett u-område på plankartan säkerställer detta.

Beräkningar av brandvatten har gjorts i VA-utredningen och resultatet visar att kapaciteten är tillräcklig och att det finns befintliga brandposter i tillräcklig utsträckning för att försörja planområdet med släckvatten.

6.13.2 Värme

Förutsättningar
I Teckomatorp finns fjärrvärme inte utbyggt. Uppvärmningssätt för den tillkommande bebyggelsen är ännu inte fastställt.

6.13.3 El

Förutsättningar
Inom planområdet är E.ON elnätsägare. Markförlagda elledningar finns längs Bangatan, Sockerbruksgatan och i fastighetsgräns mellan Teckomatorp 12:2 och 12:3. Längs Bangatan och Sockerbruksgatan finns också kabelskåp.

Kapacitet bedöms finnas för att försörja ca 130 lägenheter men en ny transformatorstation krävs för att kunna säkerställa elförsörjningen på ett optimalt sätt.

Konsekvenser
För att säkerställa en ny transformatorstation i området har ett E-område reglerats i planområdets nordvästra del, i anslutning till befintliga ledningar och Bangatan, enligt E.ONs önskemål. Området runt transformatorstationen har försetts med prickmark. Ledningar i nord-sydlig riktning, i fastighetsgräns mellan Teckomatorp 12:2 och 12:3 har försett med ett u-område.

Då befintliga ledningar längs Bangatan ligger i osäkert läge behöver kablarnas läge säkerställas senast innan markarbeten påbörjas. Om ledningarna visar sig ligga inom kvartersmark behöver ledningarna flyttas norrut till allmän plats. Eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

6.13.4 Bredband och fiber

Förutsättningar
Befintliga fiberledningar finns i Västergatan, Hantverkaregatan samt delvis i Sockerbruksgatan.

Konsekvenser
Fiber bedöms kunna byggas ut för att försörja planområdet. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

6.13.5 Avfall

Förutsättningar
Då de större delarna av planområdet är obebyggt finns inga befintliga miljöhus.

Konsekvenser
Den nya bebyggelsen är planerad så att tillgängligheten till miljöhus säkerställs, både för boende och för sophämtning. Miljöhus planeras dels i norr i anslutning till parkeringen längs Bangatan och dels i söder i anslutning till Sockerbruksgatan. För tömning vid miljöhusen i norr kan sopbilar köra in från Bangatan, tömma från den planerade infartsvägen, och sedan köra ut på Bangatan igen. Det vill säga utan att behöva backa eller vända. För tömning vid miljöhusen i söder används Sockerbruksgatan och Hantverkaregatan där in- och utfart är möjlig i båda riktningarna utan backning eller vändning. Gång- och cykelvägen på Sockerbruksgatan görs tillräckligt bred för att en sopbil kan komma fram och inom kvartersmarken i anslutning till gatan finns möjlighet att anordna parkeringsfickor så att gång- och cykelvägen inte blockeras vid tömning.

Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB).

6.14 Sociala frågor

6.14.1 Trygghet

Förutsättningar
Området är idag en rivningstomt som är delvis inhägnad och ligger ödsligt i de centrala delarna av Teckomatorp. Längs Västergatan direkt öster om planområdet finns några obebodda och/eller dåligt skötta fastigheter. Detta kan bidra till en känsla av otrygghet i denna del av tätorten.

Konsekvenser
När området bebyggs blir det mer liv och rörelse i området och ny bebyggelse kan också uppmuntra fastighetsägare att se över sina byggnader. Planförslaget bedöms därför kunna ge en positiv påverkan på den upplevda tryggheten i denna del av Teckomatorp.

6.14.2 Barn

Förutsättningar
Planområdet ligger kollektivtrafiknära och endast ca 500 meter från förskola, skola och idrottsplats. Men trafiksäkerheten inom och till planområdet har brister bland annat på grund av avsaknad av trottoar på Bangatan samt att cykling främst sker i blandtrafik. I planens direkta närområde finns inga rekreationsområden eller lekplatser.

Konsekvenser
Närheten till kollektivtrafik och skola/förskola gör att den planerade bebyggelsen är bra placerad utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Planförslaget bidrar också till att trafiksäkerheten inom och i direkt anslutning till planområdet höjs. Dels genom att Bangatan föreslås byggas om för att tillföra en gång och cykelväg samt höja hastighetsefterlevnaden, fram till Karlsgatan. Och dels genom att Sockerbruksgatan byggs om till gång- och cykelväg vilket skapar genare gång- och cykelstråk i denna del av tätorten. Dessutom innebär planförslaget att ett nytt rekreationsområde skapas i direkt anslutning till planområdet.

6.14.3 Jämlikhet

Förutsättningar
I kommunens bostadsförsörjningsprogram lyfts ett behov av bostäder generellt i kommunen där marklägenheter och bostäder för äldre är särskilt viktigt. Och att planberedskap i centrala och stationsnära lägen fortsatt ska främjas. Planområdet ligger kollektivtrafiknära och med närhet till den service som finns på orten.

Konsekvenser
Planförslaget innebär att byggnation av fler bostäder möjliggörs i ett centralt och stationsnära läge i Teckomatorp, något som förväntas ge en positiv påverkan på bostadsutbudet på orten. Nybyggnation i detta centrala och kollektivtrafiknära läge bedöms ha en positiv påverkan på möjligheten till ett bilfritt liv. Planförslaget bidrar också till en mer trafiksäker miljö för gående och cyklister.

7 Planeringsunderlag

7.1 Kommunala

7.1.1 Detaljplan

Stadsplan för Teckomatorp 12:1 m.fl., kommunens aktbeteckning 1095, lantmäteriets aktbeteckning 1214-P19, fastställd 1987-12-23, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

Stadsplan för det s.k. Smedvångsområdet. kommunens aktbeteckning 0853, lantmäteriets aktbeteckning 12-TEC-255, fastställd 1967-05-29, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.2 Grundkarta

Grundkarta för Teckomatorp 12:3 m.fl., Sweco 2026-03-27, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan för Svalövs kommun, ÖP 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-08-30, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

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

Undersökning av miljöbedömning, detaljplan för Teckomatorp 12:3 m.fl., 2025-08-29, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan, SBN 2025-09-17, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.1.6 Arkitekturpolicy

Arkitekturpolicy för Svalövs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.7 Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram för Svalövs kommun, antaget av kommunfullmäktige 2025-12-15, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.8 Cykelplan

Cykelplan Svalövs kommun 2022, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-20, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.9 Dagvattenplan

Dagvattenplan Svalövs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.10 Dagvattenpolicy

Dagvattenpolicy Svalövs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-25, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.11 Miljömål åtgärdsprogram

Åtgärdsprogram för Svalövs miljömål 2017–2022, antagna 2017-11-14, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.12 Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogram Svalövs kommun, antaget av kommunfullmäktige 2017-01-30, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.13 Parkeringsriktlinjer

Parkeringsriktlinjer för cykel och bil Svalövs kommun 2021, fastställd av kommunfullmäktige 2022-01-31, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.14 Trafikstrategi

Trafikstrategi Svalövs kommun 2022, antagen av kommunfullmäktige 2022-02-28, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.2 Utredningar

7.2.1 VA-utredning

VA-utredning för Teckomatorp 12:3 m.fl. Svalövs kommun, Skandinavisk Kommunalteknik AB, daterad 2025-06-30, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

Kommunal dagvattenhantering Teckomatorp 12:3 m.fl., NSVA, daterad 2025-11-24, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.2 Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik samt PM geoteknik Svalöv Teckomatorp 12:3 m.fl., PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-08-20, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik samt PM geoteknik Sockerbruksgatan Svalöv, Awer Geoteknik, daterad 2025-06-27, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.3 Markmiljöutredning

Markmiljöteknisk undersökningsrapport Svalöv Teckomatorp 12:3 m.fl., konsult/Svalövs kommun, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-08-20, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

PM, översiktlig markmiljöundersökning på fastigheten Teckomatorp 12:3, C3S Miljöteknik AB, 2022-04-01, lagringsplats: Svalövs kommun diarium

7.2.4 Bullerutredning

Trafikbullerutredning Teckomatorp 12:3 m.fl., Soniqa akustik, daterad 2026-02-11, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.5 Riskutredning

Riskutredning för Teckomatorp 12:3 m.fl. inkl. beräkningsbilaga, Afry, daterad 2026-01-15, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.6 Vibrationsutredning

Vibrationsutredning nybyggnad flerbostadshus Teckomatorp 12:3, Soniqa akustik, daterad 2026-02-25, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.7 Antikvarisk bedömning

Antikvarisk bedömning av Teckomatorp 7:2 och 12:4, Afry, daterad 2025-06-30, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.3 Regionala

7.3.1 Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040, antagen av regionfullmäktige 2022-06-14, lagringsplats: www.utveckling.skane.se

8 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Anna Heyden, planarkitekt på Ramboll. Från Svalövs kommun har följande varit delaktiga i planarbetet: planarkitekt Hjalmar Christensen, planarkitekt Clara Ek, trafikplanerare Linda Bäcklin, mark- och exploateringsingenjör Jonathan Jernberg, plan- och exploateringschef Sofia Tjernström, VA-ingenjör Jacob Sanum NSVA samt VA-ingenjör Abdifatah Adde NSVA.

Svalövs kommun den 31 mars 2026

Sofia Tjernström
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Anna Heyden
Planarkitekt, Ramboll