DP 1223

DNR:
SBN 433-2024

Planbeskrivning

Detaljplan för Felestad 5:66 (Träningslokal)

Svalöv, Svalövs kommun

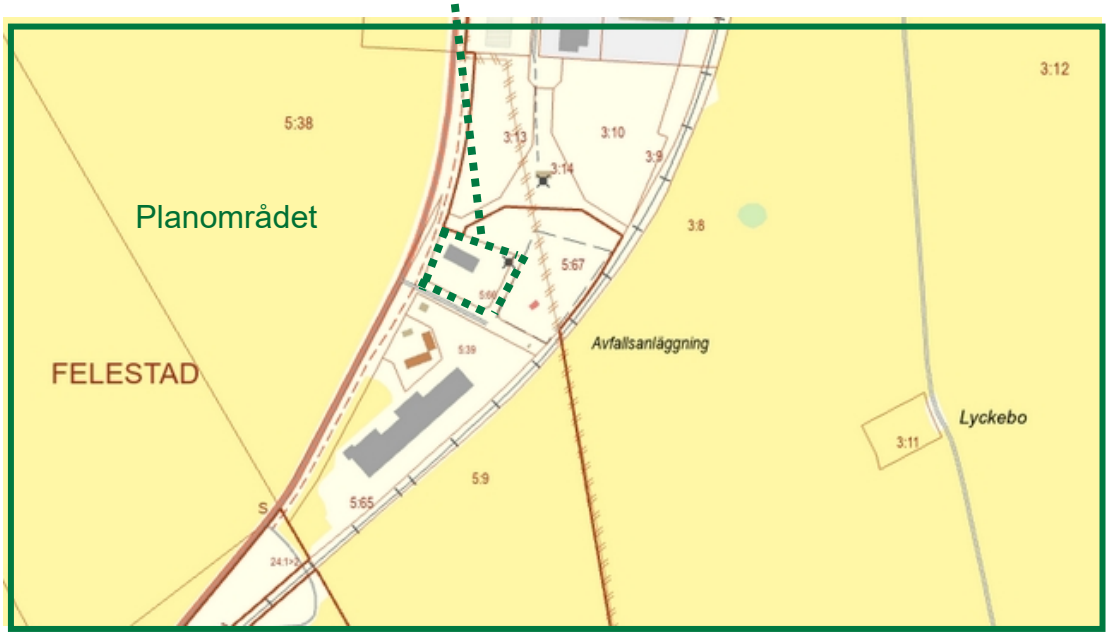
Antagen av SBN 2025-09-17
Laga kraft: 2025-10-17

Upprättad av Samhällsbyggnad, Svalövs kommun, 2025-10-20

Ärendeinformation

Kommun	Svalöv
Detaljplanens namn	Detaljplan för Felestad 5:66
Diarienummer	SBN 433–2024
Påbörjad	2024-11-06
Antagen av SBN	2025-09-17 §148
Laga kraft	2025-10-17 §148
Genomförandetid	60 månader (5 år)
Planens beteckning	1223
Beslutsprotokoll	SBN 2024-11-06 §, SBN 2025-04-15 § 48, SBN 2025-06-18 § 92, SBN 2025-09-17 § 148

KÅGERÖD
RÖSTÅNGA
TÅGARP
SVALÖV
BILLEBERGA
TECKOMATORP


Planområdet
FELESTAD
Avfallsanläggning
Lyckebo
5:38
3:13
3:10
3:9
3:14
3:8
5:67
5:39
5:9
5:65
3:11
3:12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Ärendeinformation *2*

1 OM DETALJPLAN **6**

1.1 Detaljplaneprocessen 6
1.2 Planförfarande 6

2 DETALJPLANENS SYFTE **7**

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN **7**

3.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering 7
3.2 Planförslag 7
3.3 Allmän plats 7
3.4 Kvartersmark 7
3.5 Genomförandetid 8

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **8**

4.1 Allmän platsmark 8
4.1.1 Reglering av allmän platsmark *8*
4.2 Kvartersmark 8
4.2.1 Reglering av kvartersmark *9*

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR **11**

5.1 Mark- och utrymmesförvärv 11
5.2 Fastighetsrättsliga frågor 11
5.2.1 Förändrad fastighetsindelning *11*
5.2.2 Rättigheter *11*
5.3 Tekniska frågor 12
5.3.1 Tekniska åtgärder *12*
5.3.2 Utbyggnad allmän plats *12*
5.4 Ekonomiska frågor 12
5.4.1 Planekonomisk bedömning *12*
5.4.2 Planavgift *12*
5.4.3 Drift vatten, spillvatten och dagvatten *13*
5.4.4 Gatukostnader *13*
5.4.5 Brandvattenförsörjning *13*
5.5 Organisatoriska frågor 13
5.5.1 Exploateringsavtal *13*
5.5.2 Tidplan *14*
5.6 Upplysningar 14

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER **14**

6.1 Tidigare ställningstaganden 14
6.1.1 Översiktsplan *14*
6.1.2 Planbesked *14*
6.1.3 Detaljplan *15*
6.2 Riksintressen 15
6.2.1 Totalförsvar *15*
6.2.2 Luftfart *15*
6.2.3 Riksintresse för kommunikation *16*
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 16
6.4 Miljökvalitetsnormer 16
6.4.1 Luft *16*

6.4.2 Vatten *17*
6.5 Betydande miljöpåverkan 17
6.6 Hälsa och säkerhet 17
6.6.1 Omgivningsbuller *17*
6.6.2 Risk för olyckor *18*
6.6.3 Risk för översvämning *22*
6.7 Natur och miljö 23
6.7.1 Grönområden och rekreation *23*
6.7.2 Dagvatten *23*
6.8 Geotekniska förhållanden 23
6.8.1 Förorenad mark *23*
6.8.2 Markradon *24*
6.9 Hydrologiska förhållanden 24
6.10 Verksamheter och övrig bebyggelse 25
6.10.1 Gestaltning *25*
6.10.2 Fornlämningar *26*
6.11 Service 26
6.12 Trafik 26
6.12.1 Gång- och cykeltrafik *26*
6.12.2 Kollektivtrafik *27*
6.12.3 Gatunät *27*
6.12.4 Parkering *28*
6.12.5 Varumottagning *29*
6.13 Teknisk försörjning 29
6.13.1 Vatten, spillvatten och dagvatten *29*
6.13.2 El *29*
6.13.3 Bredband, fiber och teleledningar *29*
6.13.4 Avfall *30*
6.14 Sociala frågor 30
6.14.1 Barn *30*
6.14.2 Jämlikhet *31*

7 PLANERINGSUNDERLAG 31

7.1 Kommunala 31
7.1.1 Detaljplan *31*
7.1.2 Grundkarta *31*
7.1.3 Översiktsplan *31*
7.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) *31*
7.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan *31*
7.1.6 Arkitekturpolicy *31*
7.1.7 Cykelplan *31*
7.1.8 Dagvattenplan *32*
7.1.9 Dagvattenpolicy *32*
7.1.10 Naturvårdsprogram *32*
7.1.11 Parkeringsriktlinjer *32*
7.1.12 Trafikstrategi *32*

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 32

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 så 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 standardplanförfarande enligt 5 kap 6-7 § Plan- och bygglagen (2010:900), se illustration nedan. Planen antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2025-09-17

2 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en träningslokal inom planområdet genom att använda den befintliga byggnaden, med utrymme för en mindre utbyggnad. För att säkerställa flexibilitet över tid tillåts andra verksamheter genom användningsbestämmelsen Z. Mark som redan används som allmän plats detaljplaneläggs som sådan, då det i dagsläget är detaljplanelagt för kvartersmark. För att hantera översvämningsrisk fastställs krav på markens genomsläpplighet inom planområdet.

3 Beskrivning av detaljplanen

3.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 3. Det är beläget i södra Svalövs tätort, i nära anslutning till återvinningscentralen, och omfattar fastigheterna Felestad 5:66 och Felestad 3:38, med en total area på cirka 5 900 kvadratmeter. Felestad 5:66 är privatägd, medan Felestad 3:38 ägs av kommunen. Inom Felestad 5:66 finns en byggnad som tidigare använts för industriverksamhet, och markytan består av hårdgjorda ytor, med inslag av vegetation och gräsbeklädd mark i den norra delen av fastigheten.

3.2 Planförslag

Planförslagets huvuddrag är att möjliggör träningslokal som användning inom fastigheten Felestad 5:66. Befintlig byggnad kommer nyttjas med möjlighet till en mindre utbyggnation i framtiden. Fastigheten ligger i nära anslutning till befintlig cykelväg som går mellan Teckomatorp och Svalövs tätort, och det finns således goda förutsättningar för att ta sig till träningslokalen med cykel.

För att göra planen användbar över tid prövas också verksamheter som inte har större omgivningspåverkan med användningsbestämmelsen Z. För att hantera de lågpunkter som finns inom fastigheten regleras markytan som bör vara genomsläpplig, för att på så vis motverka potentiella översvämningsrisker.

Detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan för Svalövs kommun, ÖP 2040. En planeringsstrategi som redogör för översiktsplanens aktualitet, antogs av kommunfullmäktige den 26 februari 2024. Slutsatsen i planeringsstrategin är att översiktsplanen är aktuell och kan fortsatt nyttjas som underlag.

3.3 Allmän plats

Den befintliga gatan och naturområdet detaljplaneläggs som allmän platsmark. Tidigare var marken kvartersmark för industriverksamhet, men gatan har anlagts av Svalövs kommun som har ansvaret för dess förvaltning.

3.4 Kvartersmark

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för träningslokal inom området och därför regleras detaljplanen med en C bestämmelse som preciserar användningen till träningslokal. Ifall C – centrumverksamhet hade nyttjats som bestämmelse skulle fler användningar som inte fungerar väl med användingen Z – verksamheter möjliggöras. Exempelvis skulle hotell, vandrarhem och lättare former för vård vara möjligt, samtidigt som användningar som

bilverkstad och fordonsservice. Närheten till återvinningscentralen motiverar till att inte möjliggöra en markanvändning som uppmanar till stadigvarande vistelse.

För att göra detaljplanen möjlig för likartad verksamhet som finns i nära anslutning till området regleras användningen också till Z för verksamheter. Skulle ett gym i framtiden inte vara ekonomiskt lönsamt, finns möjligheten att tillåta annan verksamhet inom fastigheten. Användningen Z för verksamheter tillämpas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

3.5 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 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 Allmän platsmark

GATA – Gata

Motiv: För att säkerställa att befintlig gata i verksamhetsområdet finns kvar, detaljplaneläggs den för sitt nuvarande ändamål. Planens syfte är att möjliggöra för träningslokal och befintlig väg är en förutsättning för den framtida verksamheten.

NATUR – Natur

Motiv: För att hantera dagvatten inom planområdet detaljplaneläggs befintligt dike som allmän platsmark för natur. Enligt 2 kap 3 § stycke 3, PBL ska planläggning ta hänsyn till en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

4.1.1 Reglering av allmän platsmark

dike$_1$ – Dagvattendike

Motiv: För att hantera dagvatten inom planområdet detaljplaneläggs befintligt dike som dike$_1$ inom allmän platsmark för natur. Stöd för regleringen enligt 2 kap 3 § stycke 3, PBL.

4.2 Kvartersmark

C1 – Träningslokal

Motiv: För att kunna anlägga ett gym inom fastigheten behöver detaljplanen reglera så att det är planmässigt möjligt. Planens syfte är att möjliggöra träningslokal som verksamhet inom detaljplaneområdet.

Z – Verksamhet

Motiv: Stöd för regleringen är att säkerställa planens aktualitet över tid, ifall det inte finns ekonomiska förutsättningar att driva en träningslokal inom området. Enligt 2 kap 3 § stycke 4 PBL ska planläggningen ta hänsyn till en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

E –Tekniska anläggningar

Motiv: Inom området finns en mast med tillhörande komplementbyggnad för 4g-nät. För att säkerställa att planen inte gör denna planstridig ritas en bestämmelsen om teknisk anläggning ut. Enligt 2 kap 5 § stycke 3 med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

4.2.1 Reglering av kvartersmark

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 800 kvm

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en viss tillbyggnation av befintlig byggnad som har en byggnadsarea på cirka 500 kvm. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till att kunna bygga ut inom området i framtiden, ifall det finns incitament att utöka träningslokalen.

Begränsning av markens utnyttjande

prickmark (symbol) - Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Prickmark har ritats ut inom detaljplanen av ett antal skäl.

1. Prickmarken i västra delen av planområdet syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inte hamnar för nära väg 106. Vägen används för transport av farligt gods. Stöd för regleringen enligt 2 kap 5 § 5 stycket PBL, vid planläggning *denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.*
2. Prickmarken inom den södra delen syftat till att säkerställa att byggnad inte hamnar inom ytan som inte får hårdgöras. Stöd för regleringen enligt 2 kap 5 § 5 stycket PBL.
3. Prickmarken inom den norra delen är för att säkerställa att byggnad inte hamnar inom u-området. Stöd för regleringen enligt 2 kap 6 § 4 stycket, vid planläggning för behovet hushållning *med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden.*
4. Prickmarken inom övriga delar av planområdet är för att säkerställa att framtida byggnaders placering hamnar inom ett rimligt avstånd från gata. Stöd för regleringen enligt 2 kap 6 § 1 stycket PBL. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till *stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.*

5. *Prickmarken i anslutning till den tekniska anläggningen syftar till att begränsa människors utsatthet till elektromagnetiska fält.* Stöd för regleringen enligt 2 kap 5 § 5 stycket PBL.

Ändrad lovplikt

a1 – Marklov krävs även för åtgärd som hämmar markens genomsläpplighet.

Motiv: För att säkerställa att marken som planeras för att vara genomsläpplig är det, införs en lovpliktsbestämmelse som ställer krav på ansökan om marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Stöd för regleringen enligt 2 kap 5 § 5 stycket PBL.

Utförande

b1 - Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att hantera översvämningsrisk inom planområdet. Det finns lågpunkter som gör att det finns risk för vattenansamlingar i närheten av befintlig byggnad. Genom att reglera så att planområdets lägsta punkter ska vara genomsläppliga finns det förutsättningar för att vatten inte samlas i anslutning till befintlig byggnad. Stöd för regleringen enligt 2 kap 5 § 5 stycket PBL.

b2 - Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att hantera översvämningsrisk inom planområdet. Det finns lågpunkter som gör att det finns risk för vattenansamlingar i närheten av befintlig byggnad. Genom att reglera mängden yta som får hårdgöras minskar risken för översvämning. Stöd för regleringen enligt 2 kap 5 § 5 stycket PBL.

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta totalhöjd är 10 meter

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att begränsa totalhöjden på byggnader till en rimlig nivå i förhållande till kringliggande bebyggelse, och att begränsa utnyttjandegraden eftersom detaljplanen reglerar byggnadsarea och inte bruttoarea. Stöd för regleringen enligt 2 kap 3 § stycket 1 PBL, planera för en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse grönområden och kommunikationsleder.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 – Markreservat för allmännyttig ledning

Motiv: Inom planområdet finns ett servitut om ledning som belastar Felestad 5:66. För planens genomförande behöver ledningen inte flyttas och servitutets syfte kan därför kvarstå. Stöd för regleringen är enligt 2 kap 1 § PBL, vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud (symbol) - utfartsförbud

Motiv: Bestämmelsen finns för att anpassa planen till återvinningscentralens kommande utbyggnad. När anläggningen expanderar kommer trafiken fortsätta köra in via dagens infart, men lämna området via en ny utfart i norra delen av Harjagersvägen. På så sätt blir trafiken smidigare och säkrare för både besökare och övriga trafikanter. Stöd för regleringen är enligt 2 kap 6 § 6 stycket PBL Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

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

För planförslagets genomförande krävs inga förvärv av mark. Marken som planläggs för allmän platsmark ägs redan idag av kommunen.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastigheterna kommer inte att behöva ändras för detaljplanens genomförande. Verksamheten kommer bedrivas inom Felestad 5:66. Detaljplanen medför inga konsekvenser på fastigheternas utformning.

5.2.2 Rättigheter

Samtliga rättigheter framgår av detaljplanens grundkarta.

Ledningsrätt

Det finns ett avtalservitut för VA-ledning som belastar fastigheten med beteckning 12-IM6-94/9613.1. Ledningen leder VA till fastigheten norr om Felestad 5:66 Servitutet påverkas inte av detaljplanens genomförande och ledningsrätten säkras med U-område i detaljplanekartan som reglerar att ledningsrätten inte får bebyggas.

Servitut för väg

Felestad 5:38 är enligt fastighetsregistret belastad av tre olika vägservitut för den aktuella vägen, 1214–752.1 till förmån för Felestad 5:67, 12-FEL-75.1 till förmån för Felestad 5:66 och 12-FEL-74.1 till förmån för Felestad 5:65.

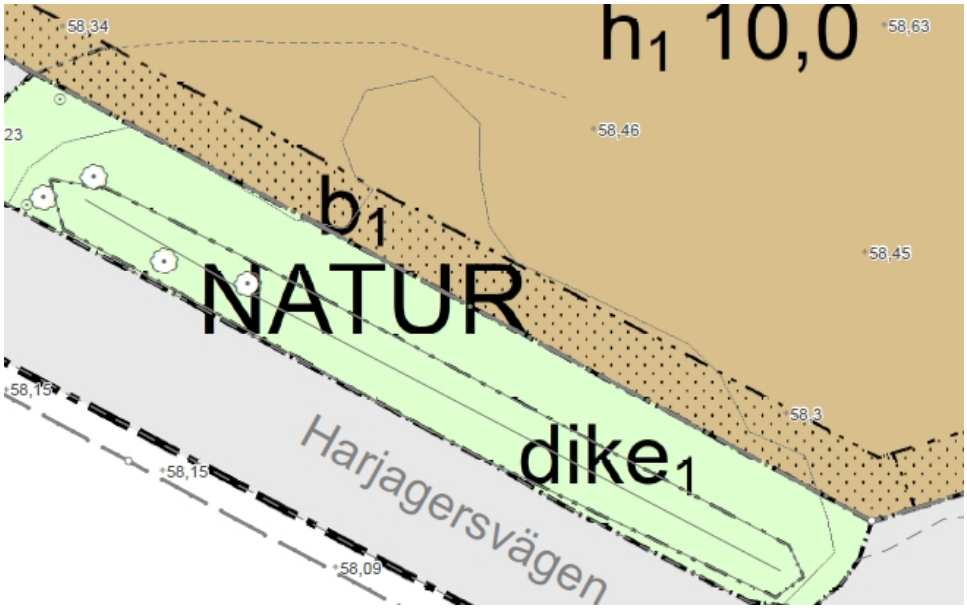
Vägen förväntas få en något ökad fordonstrafik, men denna ökning bedöms som marginell och antas inte påverka vägens funktion eller skick negativt. Eftersom den befintliga gatan nu detaljplaneläggs som allmän platsmark, bedöms de aktuella servituten som nämns ovan inte

längre fylla någon funktion och bör därför upphävas. Kommunens exploateringsenhet kommer att ansöka om upphävande av servitutet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Tekniska åtgärder

För att säkerställa att befintlig och eventuell tillbyggnad inte påverkas av översvämningsrisk, regleras marken så att den södra delen av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för åtgärder som hämmar genomsläppligheten inom kvartersmarken. Befintligt dike regleras i detaljplan som dagvattenanläggning inom allmän platsmark för natur.



5.3.2 Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsmarken inom planområdet är redan utbyggd. Utfarten i sydöstra delen till felestad 5:66 kommer minskas för att öka trafiksäkerheten mot cykelvägen längs Väg 106.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning

En utökning av kommersiell service i Svalövs tätort möjliggörs genom etableringen av en träningslokal. Eftersom infrastrukturen redan är utbyggd till fastigheten, medför planens genomförande inga kostnader för väg, vatten eller avlopp. Svalövs kommun kommer bekosta upphävandet officialservituten för väg 1214–752.1, 12-FEL-75.1, 12-FEL-74.1. Inga andra fastighetsrelaterade avgifter tillkommer, då ingen fastighetsbildning krävs. Bygglovsavgift för ändrad användning från industriverksamhet till träningslokal tillkommer vid bygglovsansökan och bekostas av sökande. Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

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 ansökan om bygglov.

5.4.3 Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det kommunala bolaget NSVA ansvarar för samt bekostar drift och underhåll av det kommunala VA-nätet och dagvatten. Befintlig infrastruktur för VA räcker för att tillgodose behov som verksamheten har. Kommunens allmänna bestämmelser för vatten och avlopp ABVA samt taxa för allmän vatten- och avloppsanläggning gäller. Det kommunala dricksvattennätet kan inte försörja sprinkleranläggning för fastigheter.

5.4.4 Gatukostnader

Exploatören bekostar utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar inom planområdet enligt det planavtal som tecknats mellan kommunen och exploatören. Eftersom befintlig utfart i sydväst vid Harjagersvägen kommer reduceras i storlek, kommer exploatör behöva bekosa denna förändring.

5.4.5 Brandvattenförsörjning

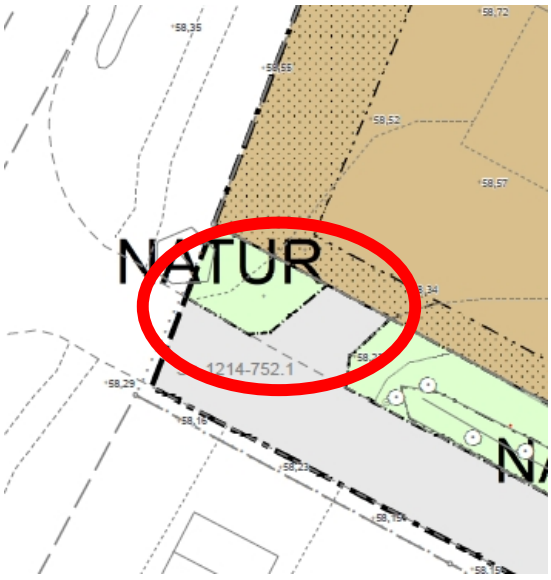
Det kommunala dricksvattennätet kan inte försörja sprinkleranläggning för fastigheter.

5.5 Organisatoriska frågor

5.5.1 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas, vilket redogör för kostnadsfördelning och ansvarstagande vid reduceringen av befintlig utfart i sydväst mot Harjagersvägen (se figur nedan). Det planavtal som redan har tecknats anger de kostnader exploatören ska betala för detaljplaneprocessen. Skillnaden mellan avtalen är att planavtalet avser kostnaderna för själva planläggningen, medan exploateringsavtalet reglerar kostnader och ansvar för genomförandet av åtgärder inom planområdet.

Bakgrund
Området som avses är inom fastigheten Felestad 5:38 och fastigheten ägs av kommunen. Marken detaljplaneläggs som allmän platsmark natur i detaljplanen, men nyttjas idagsläget som utfart av Fastigheten Felestad 5:66. Syftet med ändringen i detaljplanen är att säkerställa trafiksäkerheten, så att utfarten i framtiden inte är för nära cykelvägen mellan Svalöv och teckomatorp. Området som ska omvandlas till allmän platsmark för natur har en area på cirka 32 kvm.



Minskning av befintlig utfart den rödmarkerade ytan är den tillkommande naturmarken.

Åtagande
Exploatören åtar sig att finansiera ändringen från utfart till natur. Avtalet ger exploatören möjlighet att antingen själv utföra och bekosta arbetet, eller överlåta ansvaret till kommunen, som då utför arbetet och fakturerar exploatören för kostnaden. Åtgärden ska vara färdigställd ett år från då detaljplanen vunnits laga kraft, vilket uppskattas till oktober 2026

Konsekvenser
Ändringen medför ingen påverkan på kringliggande fastighetsägare, då infarten enbart leder till fastigheten Felestad 5:66. Inga ekonomiska åtganden för utförandet kommer hamna på Svalövs kommun till följd av exploateringsavtalet. Däremot är det Svalövs kommun som förvaltar den allmänna platsmarken efter att marken är färdigställd.

5.5.2 Tidplan

Detaljplanen gick gå ut på samråd under 2 kvartalet 2025 och på granskning under 3 kvartalet 2025. Detaljplanen förväntas kunna antas under 3 kvartalet 2025.

Exploateringsavtalets tidsplan
Åtgärden ska vara färdigställd ett år från då detaljplanen vunnits laga kraft, vilket uppskattas till oktober 2026.

5.6 Upplysningar

Marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

6 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

6.1 Tidigare ställningstaganden

6.1.1 Översiktsplan

I Svalövs kommuns gällande översiktsplan, ÖP 2040, är området utpekat som industri och verksamhetsområde. Detaljplanen överensstämmer därmed med gällande översiktsplan. Översiktsplanen redogör för att kommunen ska nyttja RIKTSAM som vägledning i detaljplanering när kommunen ska bedöma risk för närhet till väg med transport av farligt gods. Väg 106 är en sådan väg och ligger i nära anslutning till detaljplaneområdet.

En planeringsstrategi som redogör för översiktsplanens aktualitet, antogs av kommunfullmäktige den 26 februari 2024. Slutsatsen i planeringsstrategin är att översiktsplanen är aktuell och kan fortsatt nyttjas som underlag. Förändrade planeringsförutsättningar på nationell och regional nivå anses inte påverka översiktsplanens ställningstaganden, syfte, funktion eller aktualitet och översiktsplanen anses fortfarande förhålla sig väl till kraven i plan- och bygglagen.

6.1.2 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-11-06 § 153 om positivt planbesked för detaljplanen.

6.1.3 Detaljplan

Förutsättningar
Planområdet omfattas av stadsplanen Svalöv 3:10, Felestad 5:38, med kommunens beteckning 1064 och reglerar markanvändningen till industriverksamhet. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid. Den nya detaljplanen ersätter delar av gällande detaljplan inom fastigheterna Felestad 5:38 och 5:66.

Konsekvenser
I den tidigare stadsplanen (1064) fanns ett utfartsförbud mot Parkväg 106, och området mellan vägen och kvartersmarken reglerades som allmän platsmark för park och plantering. I den nya detaljplanen finns inget utfartsförbud för denna yta, i enlighet med Boverkets rekommendation att inte reglera utfartsförbud längs planområdesgränser. Det är dock viktigt att notera att stadsplan 1064 fortsatt gäller för den allmänna platsmarken för park och plantering, eftersom denna del inte ingår i planområdet för den nya detaljplanen – till skillnad från det tidigare utfartsförbudet som nu tas bort. Då markanvändningen som park och plantering kvarstår bedöms upphävandet av utfartsförbudet inte medföra någon större konsekvens. Det bör inte anläggas någon utfart mot denna allmänna platsmark för park och plantering. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

6.2 Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet, förutom MSA-ytan (Minimum Sector Altitude) för Malmö flygplats, som är kopplad till totalförsvaret, samt Trafikverkets riksintressen för luftfart. Söderåsbanan ligger i nära anslutning till planområdet på ett 75 metersavstånd från planområdets östra gräns.

6.2.1 Totalförsvar

Förutsättningar
Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 inom tätort att meter få en inverkan på gällande riksintressen.

Konsekvenser
Planförslaget påverkat inte riksintresset eftersom tillåten totalhöjd inte överstiger 20 meter. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjden för byggnadsverk reglerad till 10 meter.

6.2.2 Luftfart

Förutsättningar
Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 45 inom tätort att meter få en inverkan på gällande riksintressen.

Konsekvenser
Planförslaget påverkat inte riksintresset eftersom tillåten totalhöjd inte överstiger 20 meter. Inom planområdet är högsta tillåtna totalhöjden för byggnadsverk reglerad till 10 meter.

6.2.3 Riksintresse för kommunikation

Förutsättningar
Planområdet ligger cirka 75 meter från Söderåsbanan, som är utpekad som ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresset för kommunikation omfattar anläggningar av nationell betydelse, såsom järnvägar, vägar, flygplatser och hamnar. Syftet med att utpeka riksintressen är att långsiktigt säkerställa att dessa infrastrukturer inte påverkas negativt av närliggande markanvändning, särskilt sådant som kan försvåra drift, underhåll eller framtida utbyggnad. Planerad markanvändning i närområdet av Söderåsbanan skulle kunna begränsa möjligheterna att utveckla eller trafikera banan. Om omgivande markanvändning exempelvis leder till bullerkrav eller andra restriktioner kopplat till risk, kan det hämma riksintressets funktion, särskilt vad gäller trafikvolym, tågtyper eller utbyggnadspotential längs järnvägssträckan. Länsstyrelsen i Skånes län anger att risker förknippade med transport av farligt gods ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 200 meters avstånd från en farligt godsled. En mer detaljerad beskrivning kring vilken bebyggelse som rekommenderas beroende på avstånd presenteras i stycke 6.6.2 risk för olyckor.

Konsekvenser
Den markanvändning som möjliggörs inom planområdet omfattar träningslokal samt verksamheter enligt användningen Z, såsom bilservice, lager och mindre industriverksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Det bedöms att avståndet om 75 meter mellan planområdet och riksintresset Söderåsbanan, i kombination med den icke markkänsliga användningen, innebära att riksintresset för kommunikation inte påverkas negativt. Utifrån tabellen som presenteras ovan bör bilservice, lager, industri, idrotts och sportanläggningar kunna anläggas. Avståndet till järnvägen medför att underhåll eller eventuell utbyggnad av järnvägen inte hämmas av detaljplanen.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattar inte jordbruksmark, skogsmark, stora oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden enligt den definition som finns i 3 kap. miljöbalken.

Förutsättningar
Planområdet är redan i ianspråktagen och har nyttjats för industriverksamhet men i dagsläget bedrivs ingen verksamhet inom fastigheten.

Konsekvenser
Genom att nyttja redan exploaterad mark påverkas inte jordbruk-, skog- och naturmark negativ.

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
Recipienten som påverkas av planområdet är Saxån (SE 619 821-133086), vars ekologiska status bedöms som otillfredsställande och kemiska status som ej god enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Den ekologiska statusen är bristfällig på grund av förhöjda halter av näringsämnen, särskilt fosfor, samt en låg förekomst av fisk. Den kemiska statusen når inte god nivå på grund av höga halter av bromerade difenyletrar (PBDE), ett ämne vars gränsvärden överskrids i samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige, inklusive sjöar, vattendrag och kustvatten. Dagvattenanslutning finns mot gatan i fastighetens sydöstra del.

Konsekvenser
Planförslaget innebär endast marginella förändringar av den befintliga andelen hårdgjord yta inom området och bedöms därmed inte påverka dagvattenhanteringen i någon större utsträckning. Sammantaget bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

6.5 Betydande miljöpåverkan

I undersökningen om betydande miljöpåverkan bedöms detaljplanen ha en liten eller ingen påverkar på nästan samtliga kriterier, och planen ger en positiv påverkan på kriterium som exempelvis hushållning av mark. I de flesta fall får detaljplanen en liten positiv påverkan på kriterierna, som exempelvis klimatpåverkan. Planområdet har en begränsad area på cirka 5 900 kvm och detaljplanen möjliggör en markanvändning som inte påverkar kringliggande verksamheter i större utsträckning. Planen möjliggör i sin tur heller inte någon känslig markanvändning som bostäder, skola eller vård. Därav bedömer inte planen begränsa kringliggande verksamheters möjlighet till utbyggnation inom gällande stadsplan 1064.

Det är ur klimat- och miljöhänsyn bättre att ianspråkta redan exploaterad mark för nya ändamål än att exploatera jordbruks-, skogs- eller naturmark. 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.

6.6 Hälsa och säkerhet

6.6.1 Omgivningsbuller

Förutsättningar
Återvinningscentralen och bilverkstaden som finns i anslutning till planområdet och genererar i vists mån buller. Återvinningscentralen klassas som en C-verksamhet, exempel på C-verksamheter är tvätterier, återvinning av avfall för anläggningsändamål, bilverkstad, billackeringar, med mera. C-verksamheter bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan och kräver därför en anmälan och inte en tillståndsprövning. Vilken typ av verksamhet som klassas som A-, B- eller C-verksamhet framgår av miljöprövningsförordningen (SFS 2013:251). Enligt anmälan från 2008 är den främsta bullerkällan den transport som sker till och från återvinningscentralen från personbilar och lastbilar samt bearbetningsmaskiner såsom lastmaskiner och mobil kross för behandling av trädgårdsavfall.

Konsekvenser
Planområdet bedöms inte vara utsatt för bullernivåer som påverkar de verksamheter som planen möjliggör, då markanvändningen inte är bullerkänslig. Eftersom det inte finns någon bullerkänslig verksamhet i nära anslutning, bedöms den framtida markanvändningen heller inte medföra någon negativ bullerpåverkan på omgivningen.

Detaljplanen har preciserats med C_1 – träningslokal, så att mer bullerkänsliga markanvändningar med bestämmelsen C, exempelvis hotell, mindre vårdrelaterade verksamheter inte möjliggörs. Återvinningscentralens framtida utbyggnad bedöms inte begränsas av etableringen av en träningslokal, då träningslokalen inte är känslig för buller. Även om tung trafik till och från återvinningscentralen kan öka vid en expandering av återvinningscentralen, är trafiken i närområdet begränsad. Enligt Trafikverkets data har väg 106 en årsdygnstrafik (ÅDT år 2021) på 2 499 fordon. Denna siffra inkluderar all trafik som passerar till och från Svalövs tätort i både nordlig och sydlig riktning, samt fordon som har återvinningscentralen eller andra destinationer vid Harjagersvägen som mål.

Trafikmängden är låg i ett regionalt perspektiv, särskilt jämfört med större städer där liknande vägar ofta har en ÅDT som överstiger 10 000 fordon per dygn. Med tanke på detta bedöms risken för framtida höga bullernivåer låg.

6.6.2 Risk för olyckor

Förutsättningar

Väg 106 (Harjagersvägen)
Väg 106 är utpekat för transport av farligt gods. Enligt Svalövs översiktsplan ska "Riktsam" användas för att bedöma risker kopplade till transporter av farligt gods i detaljplaneprocessen. "Riktsam" är utformad för vägar med två körfält, hastigheter på 90–110 km/h, en årsdygnstrafik (ÅDT) på minst 15 000 fordon och cirka 50 transporter av farligt gods per dygn. Väg 106 har en ÅDT på 2 499 fordon (2021) och en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Vägen fungerar som primär transportled för farligt gods endast fram till rondellen i Svalöv; därefter upphör denna funktion, vilket innebär att genomfartstrafik med farligt gods inte förekommer. Transporter av farligt gods sker endast till verksamheter längs väg 106 fram till Svalövs rondellen.

Söderåsbanan
Södersåsbanan befinner sig cirka 75 meter ifrån planområdet, där det transporteras godståg med farligt gods. Trafikverkets riktlinjer anger att bebyggelse inte bör uppföras inom ett avstånd på 30 meter från järnväg. I RIKTSAMT (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen) redovisas vilka typer av markanvändningar som kan anses lämpliga inom olika avstånd till en järnväg som används för transport av farligt gods. Se tabell nedan.

Tabell 1. Avstånd från järnväg för typbebyggelse. Avstånd räknas från närmsta spårkant (Länsstyrelsen i Skåne län, 2007).

Avstånd [m]	Markanvändning	Exempel av bebyggelse
<30	Ej stadigvarande vistelse	Ytparkering, trafik, odling, friluftsområde och tekniska anläggningar (som ej orsakar skada på avåkande fordon).
30–70	Låg persontäthet, personer alltid i vaket tillstånd	Handel (sällanköpshandel), industri, bilservice, lager (utan betydande handel), tekniska anläggningar (övriga anläggningar) och övrig parkering.
70–150	Få personer eller ej utsatta personer	Bostäder (småhusbebyggelse), övrig handel, kontor i ett plan, lager, idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats), centrum och kultur.
>150	Inga restriktioner	Bostäder inklusive flerbostadshus i flera plan, vård, kontor i flera plan, hotell, skolor, idrotts- och sportanläggningar med betydande åskådarplats.

Svalövs Återvinningscentral

Svalövs återvinningscentral ligger i nära anslutning till planområdet och drivs av LSR Landskrona - Svalövs Renhållnings AB. Enligt miljöanmälan som godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden i Svalöv år 2003 §35 får LSR bedriva mellanlagring av avfall. År 2008 godkändes en utökning som tillåter lagring av upp till 4 920 ton icke farligt avfall och 332,5 ton farligt avfall om året. Verksamheten är klassad som C-verksamhet enligt miljöprövningsförordningen, vilket är den lägsta graden av miljöfarlig verksamhet (A, B, C) och som bedöms ha den lägsta miljö- och omgivningspåverkan.

För icke farligt avfall krävs tillstånd (B-verksamhet) om den totala mängden överstiger 10 000 ton. LSR har utrymme att utöka verksamheten inom ramen för en fortsatt C-klassificering, förutsatt att volymerna hålls under gränsvärdena och att anmälan sker till Söderåsens miljöförbund. För farligt avfall gäller att mellanlagring över 10 ton, eller om bearbetning sker, kan medföra krav på tillståndsprövning enligt B klassen.

Farligt avfall - tabell över avfall från anmälan år 2008

Avfallsslag	EWC-kod	Maximal mängd/år (ton)	Maximal mängd för mellanlagring (ton)
Oljeavfall	130899* 150110*,-0202* 160107*	1	0,5
Spillolja	130205*-7* 200126*	5	2
Lösningsmedel	200113*	1	0,5
Färg- och lackavfall	200127*-28	10	1,5
Bekämpningsmedel	200119*	0,5	0,3
Alkaliskt avfall	200129*	1	0,3
Småkemikalier	160506*,-0904* 200114*-15*,21*	0,5	0,3
Småbatterier	160604, 200133*	1,5	0,5
Bilbatterier	160601*	10	2
Lysrör o kvicksilverhaltiga lampor	200121*	2	0,2
Elektriska och elektroniska produkter	200123*,35*-36	200	10
Asbest/Eternit	170605*	50	5
Träskyddsbehandlat trä	200137* 170204*	50	5

Övriga avfall - tabell över avfall från anmälan år 2008

Avfallsslag	EWC-kod	Maximal mängd/år (ton)	Maximal mängd för mellanlagring (ton)
Brännbart/Ej brännbart avfall	200301,07 170203,-0904	1 000	10
Trä (rent och behandlat)	200138 170201	1 000	20
Schaktmassor	200202 170101-03,07 170504	1 500	50
Trädgårdsavfall	200201	500	50
Skrot	200140 170407	500	20
Planglas	200102 170202	100	5
Plastförpackningar	150102	50	5
Pappersförpackningar	150101	100	5
Tidningar	200101	50	5
Glasförpackningar	150107	50	5
Metallförpackningar	150104	20	5

Tranformatorstation - elektromagnetiska fält

Det finns ingen transformatorstation inom planområdet idag men en transformatorstations möjliggörs med planbestämmelsen E – teknisk anläggning. Inom området idag finns en mast med tillhörande komplementbyggnad. Strålsäkerhetsmyndigheten har fastställt ett referensvärde för magnetfält på 100 mikrotesla (µT) för allmänheten, vilket är avsett att skydda mot alla säkerställda hälsorisker. Vid samhällsplanering rekommenderas dock att exponeringen för magnetfält hålls så låg som möjligt, särskilt i närheten av bostäder, skolor och förskolor. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten och elbranschen bör ett skyddsavstånd på

minst 2–5 meter hållas runt mindre nätstationer för att minska exponering för elektromagnetiska fält och möjliggöra underhåll och evakuering.

Konsekvenser

Farligt gods via Väg 106 (Harjagersvägen)
Risken för olycka vid genomförandet av detaljplanen för ett gym i Felestad anses inte öka på grund av flera faktorer relaterade till väg 106:s trafikförhållanden och roll som transportled för farligt gods. Väg 106 har en betydligt lägre trafikbelastning med en årsdygnstrafik (ÅDT) på endast 2 499 fordon år 2021, vilket är långt under gränsvärdena i Riktsam, där ÅDT för bedömning av högriskvägar är minst 15 000 fordon. Dessutom är hastighetsbegränsningen på väg 106 70 km/h, vilket också avviker från Rikstams förutsättning om vägar med hastigheter på 90–110 km/h.

Vidare fungerar väg 106 som primär transportled för farligt gods endast fram till rondellen i Svalöv, efter vilken den inte längre används för genomfartstransporter av farligt gods. Transporterna är begränsade till enstaka verksamheter längs denna vägsträcka fram till rondellen, vilket ytterligare reducerar risken för olyckor kopplade till farligt gods.

Sammanfattningsvis innebär dessa faktorer att den faktiska exponeringen för farligt gods är mycket låg, och det föreligger inga förhöjda risknivåer som skulle motivera en mer omfattande riskutredning.

Farligt gods via Söderåsbanan
inom ett avstånd på 70–150 meter från järnvägen bedöms det vara möjligt att tillåta exempelvis centrumverksamheter eller bostäder i form av småhus som markanvändning enligt RIKTSAM. Det betraktas som ett avstånd där de flesta typer av markanvändning kan tillåtas utan behov av särskilda åtgärder eller riskanalyser. Undantag gäller för markanvändning som innebär vistelse av många eller särskilt utsatta personer. Individrisknivån sjunker påtagligt fram till cirka 65 meter från järnvägen.

Eftersom planområdet för Felestad 5:66 ligger 75 meter från järnvägsspårets mitt, och inte medger känslig markanvändning med stadigvarande vistelse – såsom flerbostadshus, vårdinrättningar eller förskola/skola – bedöms detaljplanen inte medföra någon oacceptabel risk för människors hälsa vid en eventuell tågolycka med farligt gods.

Svalövs återvinningscentral
Inom LSR:s anläggning hanteras vissa brandfarliga avfallsslag, såsom oljeavfall, spillolja, lösningsmedel samt färg- och lackavfall. Dessa omfattas av Lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE) samt MSB:s föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor (MSBFS 2018:3).

De tillåtna mängderna för mellanlagring är små, mellan 0,5 och 2 ton per avfallsslag, och lagras enligt anmälan från 2003 och 2008 i godkända behållare inom inhägnat område. Den planerade träningslokalen bedöms inte utgöra en känslig verksamhet, och ligger inte i direkt anslutning till avfallshanteringen. Mot denna bakgrund bedöms att hanteringen av farligt avfall inte medför någon förhöjd risk för träningsverksamheten eller omgivningen.

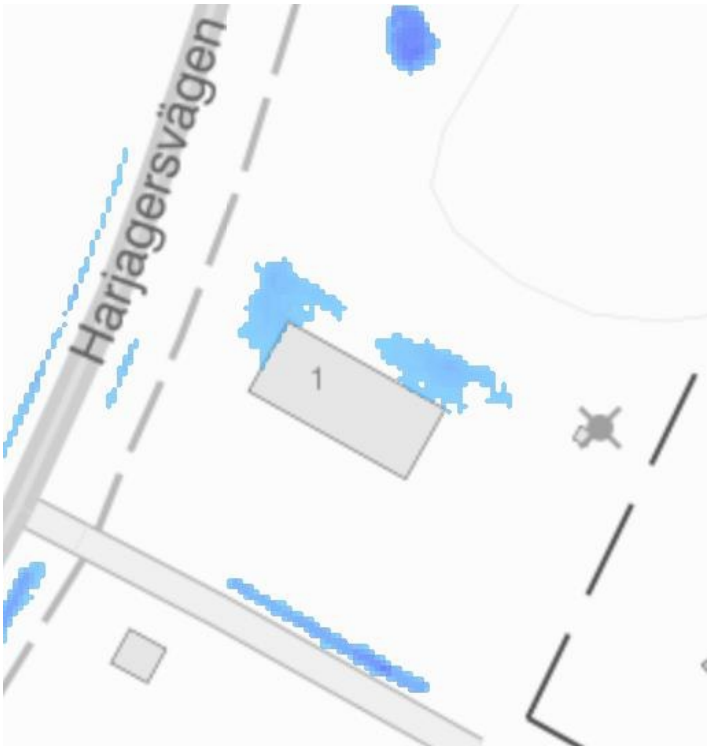
Vid miljöprövning tas hänsyn till omgivande markanvändning, särskilt vid lokalisering i anslutning till känslig bebyggelse så som bostäder, vård och skolor/förskolor. Detaljplanen har begränsats och preciserats till att enbart tillåta träningslokal och mindre industriverksamhet med planbestämmelsen Z. Andra markanvändningar som ryms inom C-bestämmelsen, så som hotell, handel, samlingslokaler med mera möjliggörs inte. Träningslokal bedöms inte utgöra en sådan känslig markanvändning. Plan- och exploateringsenheten bedömer att den planerade träningslokalen inte får konsekvenser för LSR:s nuvarande verksamhet eller möjligheten att i framtiden utöka denna.

Tranformatorstation - elektromagnetiska fält
För att säkerställa att elektromagnetiska fält inte får en negativ påverkan på framtida besökare och personal inom användningsområdet för träningslokal och mindre industriverksamheter, ritas prickmark ut på 5 meter längs den tekniska anläggningen.

6.6.3 Risk för översvämning

Förutsättningar
Inom planområdet finns lågpunkter i nära anslutning till befintlig byggnad, och i den sydöstra utkanten av planområdet. Dessa lågpunkter innebär en översvämningsrisk vid ett större skyfall och kan potentiellt leda till en översväming av befintlig byggnad.

Följande illustration är från NSVA:S lågpunktskartering



Konsekvenser
Planen bedöms inte öka risken för översvämning, eftersom den reglerar omfattningen och placeringen av genomsläppliga ytor. I den södra delen ska marken vara genomsläpplig, och i övriga delar ska minst 10 procent av ytan vara genomsläpplig, vilket motsvarar cirka 350 kvadratmeter. Marklov krävs för åtgärder som kan hämma markens genomsläpplighet, vilket säkerställer att ytorna kommer vara genomsläppliga.

6.7 Natur och miljö

6.7.1 Grönområden och rekreation

Förutsättningar

Det finns inga naturområden i direkt anslutning till planområdet. Området används inte för rekreation, men det finns viss vegetation. Fastigheten är privatägd och inte tillgänglig för allmänheten.

Konsekvenser
Detaljplanen påverkar inte kringliggande grönområden. Området som detaljplaneläggs för natur har inte en tillräckligt stor yta för att nyttjas som rekreation.

6.7.2 Dagvatten

Förutsättningar
Dagvattenanslutning finns mot gatan i sydöstra delen av fastigheten.

Svalövs kommuns dagvattenpolicy med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen. Policyn redogör för att detaljplanen ska ta hänsyn till förhållande inom rådande planområde och redogöra för hur dagvatten ska kunna renas. Detaljplanen ska redogöra för hur vatten filtreras innan det når recipienten.

Konsekvenser
Detaljplanen bedöms inte påverka den befintliga dagvattenhanteringen, eftersom den säkerställer att allmän platsmark för natur bevaras söder om Felestad 5:66. Planen innehåller en bestämmelse om att det befintliga diket ska bevaras för att fortsatt kunna filtrera dagvatten. Därmed bibehålls områdets nuvarande förutsättningar och dagvatten kommer kunna hanteras innan det når recipienten.

6.8 Geotekniska förhållanden

Förutsättningar
Enligt SGU:s jordartskarta består marken av lermorän. Lermorän har en låg genomsläpplighet. En jordarts förmåga till genomsläpplighet beror dock inte bara på kornstorlek utan även på t.ex. läge i terrängen, mättnadsgrad, grundvattennivå samt det utsläppta ämnets viskositet mm. Växtlighet inom ett område påverkar också hur väl dagvatten och skyfall tas om hand.

Konsekvens
De geotekniska förhållandena påverkar inte detaljplanens genomförande negativt, och planen möjliggör ingen bebyggelse eller verksamhet som kan påverkas negativt av rådande markförhållanden.

6.8.1 Förorenad mark

Förutsättningar
Marken har under en längre tid använts för industriverksamhet, där kemikalier för schampotillverkning har producerats. Enligt Länsstyrelsens geodata över dokumenterade miljöföroreningar finns inga kända föroreningar inom planområdet. Dock finns en bilverkstad i nära anslutning som är markerad som en potentiellt förorenad plats. I maj 2024 inträffade ett kemikalieutsläpp från den tidigare verksamheten, vilket dokumenterades och hanterades av Söderåsens Miljöförbund. Vid inspektion påträffades silikonolja, ett brunt ämne samt vitt skum både utomhus och inomhus i lokalen. Räddningstjänsten lade en skyddsvall för att förhindra spridning, och saneringsåtgärder genomfördes med våtdammsugare, plasttunnor och absorbenter. Förorenad jord schaktades bort och transporterades för destruktion. Efter klagomål om halka på Harjagersvägen utförde miljöförbundet en kontroll av asfaltsytorna. Baserat på ämnets egenskaper och de begränsade mängderna bedömdes det inte finnas

någon risk för miljö eller hälsa. Eftersom alla nödvändiga åtgärder har genomförts, inklusive bortforsling av förorenad mark, bedöms saneringen vara fullständig och ärendet avslutades.

Konsekvenser
Detaljplanens genomförande bedöms inte påverkas av några potentiella markföroreningar som kan sprida sig i samband med byggnation eller schaktning av mark. Det finns inga kända markföroreningar inom området, och det utsläpp som uppstod i maj 2024 har åtgärdats och den mark som förorenats schaktats bort.

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.

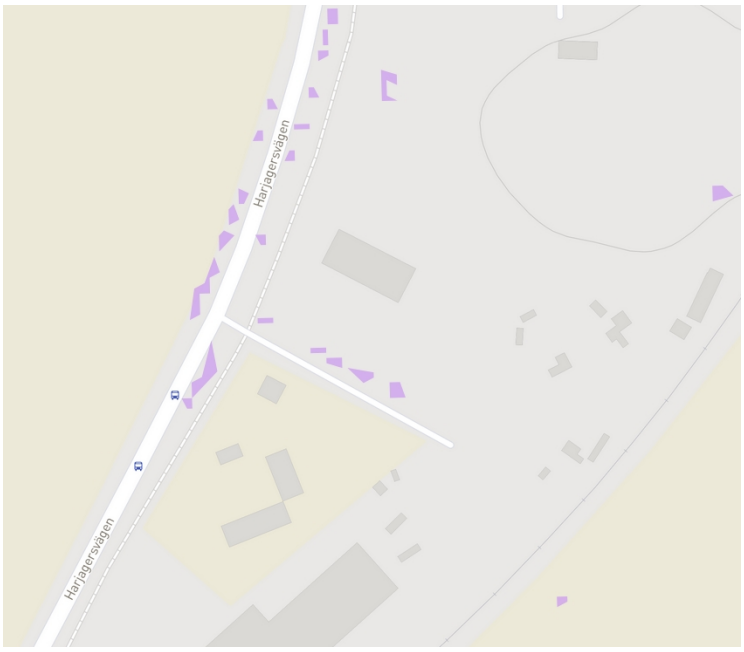
Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m^3. Ansvaret för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

Konsekvenser
Markradon bedöms inte få några konsekvenser på markanvändningen inom planområdet, då det är inom lågriskområde och då markanvändningen inte är av känslig karaktär.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Förutsättning
Eftersom jordarten lermorän inte har en god genomsläpplighet är infiltrationen inom planområdet låg. Det finns också vissa lågpunkter inom planområdet som medför en översvämningsrisk.

Kartillustration – redogör för 0,1 till 0,5 meters djup vid skyfall.



Följande kartunderlag är hämtat för Vattenatlas och kartan redovisar Länsstyrelsens skyfallskartering från 2016. GIS-lagret visar ytor som kan översvämmas vid ett skyfall. Skyfall definieras olika, men enligt SMHI innebär det minst 50 mm nederbörd på en timme eller 1 mm per minut. Enligt kartan är det framförallt i den södra delen som vattenansamlingar förväntas uppstå. Det är också där de största lågpunkterna finns, enligt NSVA:s geodata.

Konsekvenser
Planen innehåller en bestämmelse om att det befintliga diket ska bevaras för att fortsatt kunna filtrera dagvatten. Därmed bibehålls områdets nuvarande förutsättningar och dagvatten kommer kunna hanteras innan det når recipienten.

6.10 Verksamheter och övrig bebyggelse

Förutsättningar
Befintlig bebyggelse inom planområdet är en verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea på cirka 470 kvm. Kringliggande verksamheter i närområdet består av en bilverkstad och en återvinningscentral.

Konsekvenser
Inga bostäder finns i nära anslutning till planområdet, och därmed bedöms ingen känslig markanvändning som påverkas negativt.

6.10.1 Gestaltning

Förutsättningar
I arkitekturpolicy för Svalövs kommun finns förhållningssätt för kommunens samtliga tätorter. Planområdet ligger utanför arkitekturpolicyns redogörelse av utbyggnadsfaserna för Svalövs tätort.
För planområdet bedöms följande förhållningssätt viktiga att ta hänsyn till i den aktuella detaljplanen:

- Låt ny bebyggelse ta avstamp i det befintliga men låt arkitekturen spegla vår tid.

- Värna befintlig vegetation inom bebyggelsen. Häckar och grönska är viktiga för att skapa en grön inramning och sammanhållen karaktär.

Området är bebyggt i dagsläget med en byggnad som har plåtfasad. Byggnaden är en industribyggnad som monterats dit år 1984 med svart papptak och rödplåtfasad. Befintlig byggnads fasad har ändrats till en plåt med antracitgrå färg.

Konsekvenser
Detaljplanen säkerställer att vegetationen i anslutning till bebyggelsen bevaras genom att området planläggs som allmän platsmark – natur, istället för kvartersmark. Den tillkommande bebyggelsen är begränsad i omfattning i förhållande till befintliga förhållanden och möjliggör en tillbyggnad på cirka 300 kvadratmeter med en högsta totalhöjd på 10 meter. På grund av den begränsade höjden förväntas tillbyggnaden inte medföra någon betydande skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse. Tillbyggnaden bedöms ha en begränsad påverkan på den omgivande miljön och kan integreras väl i verksamhetsområdet. Arkitekturpolicyn förväntas kunna efterlevas i genomförandeskedet.

6.10.2 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
Inom området bedrivs idag ingen verksamhet. Inom nära anslutning till området finns kommersiell service som livsmedelsbutik och apotek, samt offentlig service som skola och vårdcentral.

Konsekvenser
Konsekensern av detaljplanen är att en träningslokal i utkanten av Svalövs tätort möjliggörs. Det blir således en utökning av den kommersiella servicen. Behovet av annan service uppkommer inte av detaljplanens genomförande.

6.12 Trafik

6.12.1 Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar
Det finns en gång- och cykelväg som går mellan Teckomatorp och Svalöv, och som passerar planområdet. Cykelplanen som antogs 2022 i Kommunfullmäktige nämner inte att några åtgärder behövs på cykelvägen.

Konsekvenser
Detaljplanen skapar en ny målpunktsdestination längs cykelvägen, vilket kan leda till en ökad användning av gång- och cykelvägen mellan Svalöv och Teckomatorp.

Enligt Trafikverkets data har väg 106 en årsdygnstrafik (ÅDT år 2021) på 2 499 fordon. Denna siffra inkluderar all trafik som passerar till och från södra delen av Svalövs tätort i både nordlig och sydlig riktning, samt fordon som har återvinningscentralen eller andra destinationer vid Harjagersvägen som mål. Cyklister kommer cykla på den separata cykelvägen som förbinder tätorterna Svalöv och Teckomatorp.

Cykelvägen löper i direkt anslutning till fastigheten Felestad 5:66, och cyklisterna kommer behöva färdas en sträcka på 10 meter via Harjagersvägen för att komma till träningslokalen. Kommunen gör bedömningen att trafiksituationen är trygg och säker för oskyddade trafikanter.

6.12.2 Kollektivtrafik

Förutsättningar
Busshållsplatsen Kullerstensgården finns i nära anslutning till planområdet. Busslinje 230 går från Teckomatorp via Svalövs tätort till Ekeby tätort, och Kullerstensgården är en av hållplatserna längs linjen. Avståndet mellan planområdet och tågstationen i Svalövs tätort är strax över en kilometer.

Konsekvenser
Genomförandet av detaljplanen kan leda till ökad användning av busslinje 230 mellan Teckomatorp, Svalöv och Ekeby, då fler kan välja kollektivtrafik för att ta sig till träningslokalen. Det finns även goda möjligheter att personer som pendlar med tåg till Svalöv väljer att gå eller cykla till tågstationen i samband med träning.

6.12.3 Gatunät

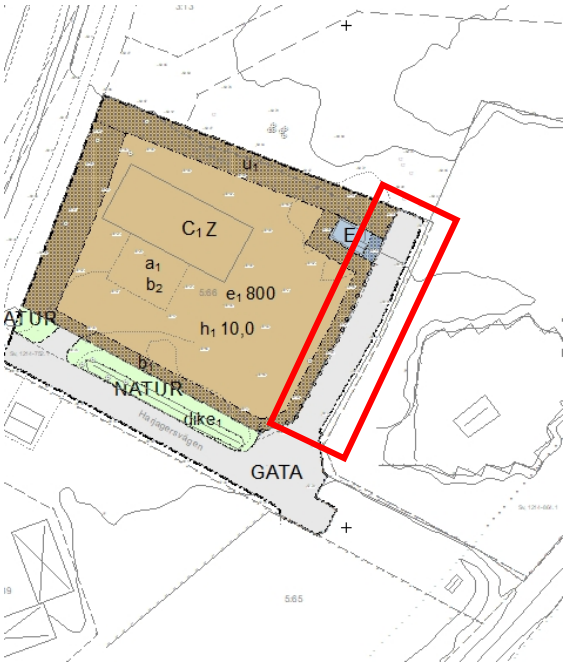
Förutsättningar
Det finns en befintlig infart till fastigheten som nås via Väg 106. Trafikverket är väghållare för vägen och Väg 106 har en ÅDT siffra på 2 499 fordon (2021). Utöver det finns det inget större gatunät inom eller i närheten av planområdet.

Konsekvenser
Träningslokalen uppskattas få mellan 30 och 40 besökare dagligen. Av dessa besökare går eller cyklar cirka 39 procent beroende på årstid. Gymmet kommer ha öppet alla dagar mellan kl 04-23. Sifforna baseras på en jämförelse med antal besökare till gymmet i Rydebäcks tätort i Helsingborgs kommun, som har likartade förutsättningar.

Baserat på dessa siffror skulle ÅDT för väg 106 öka med 60–80 fordon om samtliga besökare tog bilen till gymmet. Denna ökning bedöms vara marginell och påverkar inte väg 106 i någon betydande utsträckning. Inga förändringar av väg 106:s utformning eller den befintliga gatustrukturen krävs för detaljplanens genomförande.

Utfartsförbud
Detaljplanen inför ett utfartsförbud mellan Felestad 5:66 östra del och Harjagersvägen, se figur nedan.

Syftet med utfartsförbudet är att anpassa trafiklösningen till återvinningscentralens framtida expansion. Trafiken ska även fortsättningsvis köra in via den nuvarande infarten till återvinningscentralen, men lämna området genom en ny utfart på den norra delen av Harjagersvägen. För att förbättra trafikflödet planerar Svalövs kommun att enkelrikta den norra delen av Harjagersvägen. Åtgärden kommer att underlätta LSR:s kommande expansion av återvinningscentralen och samtidigt säkerställa ett säkert och effektivt trafikflöde i området.



6.12.4 Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett antal parkeringsplatser som inte är utmarkerade i anslutning till befintlig byggnad. Enligt Svalövs gällande parkeringspolicy ska en uppskattning av parkeringsbehovet göras för verksamhetens dagliga behov. Eftersom detaljplanen möjliggör för är en träningslokal och verksamheter som ingår i markanvändningen Z, behövs en uppskattning göras för respektive användning.

Konsekvenser

För träningslokalen krävs besöksparkering och parkeringsplatser för anställda. Jämförelsen från en liknande träningslokal i Rydebäck visar att cirka 40 personer besöker anläggningen dagligen. Ungefär 30 % av dessa använder alternativa transportmedel såsom buss, cykel eller gång.

Gymmet har öppettider mellan 04:00 och 23:00, och besökarna fördelas över hela dagen. Ett träningspass varar i genomsnitt 1–2 timmar, och vid de mest besökta tidpunkterna beräknas mellan 6 och 8 personer vistas samtidigt i lokalen. Detta innebär att cirka 8 parkeringsplatser behövs för att täcka behovet för både besökare och personal. Gymmet kommer att vara bemannat mellan 08:00–12:00 och 16:00–20:00.

Planområdet rymmer mer än dessa 8 parkeringsplatser. Vissa delar av området är dock reglerade för att marken ska vara genomsläpplig, vilket kan påverka parkeringsplatsernas utformning.

Planbestämmelsen Z – verksamheter omfattar service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och liknande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Om partihandel bedrivs inom området bedöms behovet av parkeringsplatser vara större än de 8 platser som träningslokalen kräver. Uppskattningsvis behövs cirka 15 parkeringsplatser, fördelat enligt följande:

- 5–10 platser för personal
- 2–5 platser för besökare och transportörer

Om verksamheten har regelbundna kundbesök eller transportflöden kan ytterligare 2–3 platser behövas, men detta beror på antalet anställda och verksamhetens utformning. Därför bedöms 15 parkeringsplatser vara tillräckligt, vilket ryms inom fastigheten. Vissa delar av området är reglerade för att marken ska vara genomsläpplig. Om parkering anläggs inom dessa ytor bör lösningar väljas som säkerställer god genomsläpplighet och undviker hårdgjorda ytor.

6.12.5 Varumottagning

Förutsättningar
Det bedrivs ingen verksamhet inom planområdet.

Konsekvenser
En träningslokal har inga omfattande leveranser för den dagliga verksamheten, förutom eventuell försäljning av träningssupplement. Inom planområdet finns möjlighet till varumottagning, liknande den som tidigare använts för den tidigare industriverksamheten. Den befintliga utformning för varumottaging bör även vara lämplig för andra verksamheter som ryms inom användningsbestämmelsen Z.

6.13 Teknisk försörjning

6.13.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar
Planområdet har kommunalt VA. Inom fastigheten går en VA-ledning i norra delen av planområdet till grannfastigheten. Dagvattenanslutning finns mot gatan inom Felestad 5:38. Vatten- och spillvattenanslutning finns mot Harjagersgatan. Dagvattenanslutning finns mot gatan i sydöstra delen av fastigheten.

Konsekvenser
Befintligt VA-nätet bedömer NSVA räcker för att bedriva träningslokal eller annan verksamhet som ingår i användningsbestämmelsen Z. Därav behöver inte VA-nätet byggas ut för planens genomförande. Befintlig VA-ledning säkras med u-område i detaljplanen.

6.13.2 El

Förutsättningar
I Svalövs kommun ansvarar E.ON Energiinfrastruktur AB för elnätet och elförsörjningen. Fastigheten Felestad 5:66 är ansluten till detta elnät.

Konsekvenser
Befintliga elledningar bedöms räcka för den nya verksamheten som möjliggörs. Befintlig teknisk anläggning kommer inte behöva flyttas och detaljplanen regleras med användningsbestämmelsen E för teknisk anläggning. Om elledningar behöver flyttas ska detta bekosta av exploatören som vill genomföra byggnationen.

6.13.3 Bredband, fiber och teleledningar

Förutsättningar
Det finns fiberledning i nära anslutning till planområdet längs Harjagersvägen, men den nuvarande byggnaden är inte kopplad till fiber. Det finns en telemast inom planområdet för 4g-nät.

Konsekvenser
Inga ledningar behöver flyttas för detaljplanens genomförande, och genomförandet av detaljplanen påverkar inte fibernätet. Det finns förutsättningar för att kunna ansluta till fiber ifall exploatören önskar det. Eventuell flytt av teleledningar bekostas av exploatören. 4g-masten görs planenligt med planbestämmelsen E för teknisk anläggning.

6.13.4 Avfall

Förutsättningar
I Svalövs kommun ansvarar LSR för avfallshanteringen, inklusive sophämtning och återvinningscentraler. Företag som genererar hushållsliknande avfall omfattas av kommunens avfallshantering, medan verksamhetsavfall hanteras av privata aktörer.

Konsekvenser
En träningslokal producerar främst hushållsliknande avfall och kan teckna ett abonnemang med LSR för hämtning. Verksamhetsavfall, såsom elektronik eller farligt avfall, ska hanteras enligt gällande föreskrifter.

Inom användningsbestämmelsen Z – verksamheter kan olika typer av verksamheter bedrivas, såsom service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning. Avfallshanteringen för en sådan verksamhet beror på verksamhetens art och omfattning.
Hushållsliknande avfall omfattas av den kommunala avfallshanteringen och kan hämtas genom abonnemang hos LSR. Verksamhetsavfall, såsom emballage, träspill eller metall, hanteras av privata avfallsaktörer eller genom återvinning på anvisade platser. Farligt avfall, exempelvis kemikalier eller elektronik, ska omhändertas enligt gällande lagstiftning och rapporteras vid behov till miljöförbundet.

För att säkerställa en fungerande avfallshantering bör verksamheten ha tydliga rutiner för sortering och lagring av avfall samt avtal med relevanta avfallsaktörer. Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR Landskrona - Svalövs Renhållnings AB.

6.14 Sociala frågor

Förutsättningar
För närvarande bedrivs ingen verksamhet inom området.

Konsekvenser
Etableringen av en träningslokal eller en framtida Z-verksamhet kan bidra till sysselsättningen i Svalövs kommun.

En träningslokal skapar främst behov av personal för kundservice, instruktörer och lokalvård, men påverkan blir begränsad om gymmet är obemannat stora delar av dagen.
En Z-verksamhet, exempelvis lager, produktion eller service, kan generera fler arbetstillfällen, både direkt och genom ökad efterfrågan på transporter och underhåll. På längre sikt kan etableringen stärka det lokala näringslivet och bidra till fler jobb i kommunen.

6.14.1 Barn

Förutsättningar
För närvarande bedrivs ingen verksamhet inom området.

Konsekvenser

Ett gym kan ge tonåringar en positiv fritidssysselsättning och främja en hälsosam livsstil. Styrketräning rekommenderas från cirka 13–15 år, beroende på mognad och teknikfokus. Tillgång till gym kan stärka självkänslan, öka gemenskapen och minska risken för stillasittande vanor.

6.14.2 Jämlikhet

Förutsättningar
För närvarande bedrivs ingen verksamhet inom området.

Konsekvenser
Etableringen av ett gym kan bidra till ökad jämlikhet genom att göra fysisk träning mer tillgänglig för olika grupper i samhället. Regelbunden träning har positiva effekter på både fysisk och mental hälsa, vilket kan minska skillnader i hälsostatus mellan olika socioekonomiska grupper. Om gymmet erbjuder anpassade öppettider och träningsmöjligheter för exempelvis äldre och personer med funktionsvariationer, kan det bidra till att fler får möjlighet att ta del av hälsofördelarna.

7 Planeringsunderlag

7.1 Kommunala

7.1.1 Detaljplan

Stadsplan för Södra Svalöv 3:10 och Felestad 5:38 m fl., kommunens aktbeteckning 1068, lantmäteriets aktbeteckning 12-SVA-471, laga kraft 1981-03-27, lagringsplats: Fysiskt arkiv, Svalövs kommun

7.1.2 Grundkarta

Grundkarta för Felestad 5:66, SWECO 2025-01-31, lagringsplats: Fysiskt arkiv, Svalövs kommun

7.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan för Svalövs kommun, ÖP 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-08-30, lagringsplats: https://www.svalov.se/bo-bygg--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplan

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

Undersökning av miljöbedömning, detaljplan för Felestad 5:66, 2025-01-16, lagringsplats: Fysiskt arkiv

7.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan, SBN 2025-04-15 § 48, lagringsplats: Fysiskt arkiv

7.1.6 Arkitekturpolicy

Arkitekturpolicy för Svalövs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29, lagringsplats: https://www.svalov.se/bo-bygg--miljo/kulturmiljo

7.1.7 Cykelplan

Cykelplan Svalövs kommun 2022, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-20, lagringsplats: https://www.svalov.se/download/18.3c8e66b81817fe07f83e123/1656413893932/Cykelplan,%20antagen%202022-06-20.pdf

7.1.8 Dagvattenplan

Dagvattenplan Svalövs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, lagringsplats: https://www.svalov.se/download/18.35b6217817c119d563b2fb85/1634812927266/Dagvattenplan,%20antagen%202018-06-18.pdf

7.1.9 Dagvattenpolicy

Dagvattenpolicy Svalövs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-25, lagringsplats: https://www.svalov.se/download/18.74ee474217c118676f632d46/1635252607986/Dagvattenpolicy%20f%C3%B6r%20Sval%C3%B6v.pdf

7.1.10 Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogram Svalövs kommun, antaget av kommunfullmäktige 2017-01-30, lagringsplats: https://www.svalov.se/bo-bygg--miljo/natur--naturvard

7.1.11 Parkeringsriktlinjer

Parkeringsriktlinjer för cykel och bil Svalövs kommun 2021, fastställd av kommunfullmäktige 2022-01-31, lagringsplats: https://www.svalov.se/trafik-gator--parker/parkering--laddplatser

7.1.12 Trafikstrategi

Trafikstrategi Svalövs kommun 2022, antagen av kommunfullmäktige 2022-02-28, lagringsplats: https://www.svalov.se/trafik-gator--parker/trafikregler--trafiksakerhet

8 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hjalmar Christensen, Sektor Samhällsbyggnad. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Clara Ek, plan- och exploateringschef Sofia Tjernström, Sektor Samhällsbyggnad

Svalövs kommun den 20 oktober 2025

Sofia Tjärnström
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Hjalmar Christensen
Planarkitekt
plan@svalov.se