Planbeskrivning

Detaljplan för
Gissleberga 6:6 m.fl. (Granbo)

Teckomatorp, Svalövs kommun

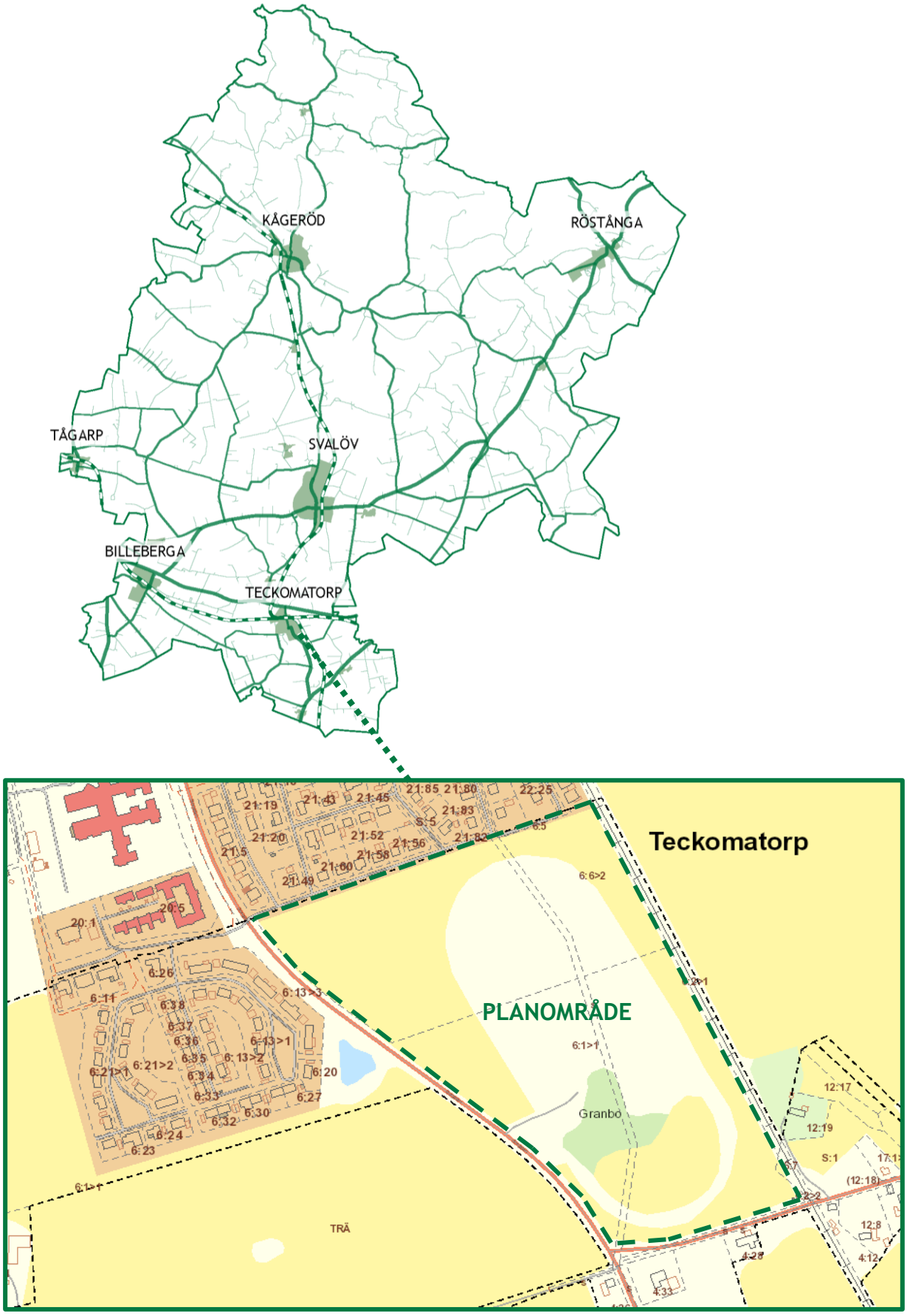
Samrådshandling
2026-06-22 till 2026-08-16

Upprättad av Samhällsbyggnad, Svalövs kommun, 2026-06-03

Ärendeinformation

Kommun	Svalöv
Detaljplanens namn	Detaljplan för Gissleberga 6:6 m.fl. (Granbo)
Diarienummer	SBN 356-2017
Påbörjad	2017-10-24
Antagen av SBN	20xx-xx-xx
Laga kraft	20xx-xx-xx
Genomförandetid	60 månader
Planens beteckning	xxxx

Beslutsprotokoll	SBN 2017-10-24 § 162 beslut om planuppdrag, SBN 2023-09-20 § 113 beslut om förnyat planuppdrag, SBN 2026-06-10 § 83 beslut om att ställa ut förslaget på samråd samt att förslaget inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap. 11 § miljöbalken.


KÅGERÖD
RÖSTÅNGA
TÅGARP
SVALÖV
BILLEBERGA
TECKOMATORP
Teckomatorp
PLANOMRÅDE
Granbo
TRÄ

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Ärendeinformation ... *2*

1 OM DETALJPLAN ... **7**

1.1 DETALJPLANEPROCESSEN ... 7
1.2 PLANFÖRFARANDE ... 7

2 DETALJPLANENS SYFTE ... **8**

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN ... **8**

3.1 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING ... 8
3.2 PLANFÖRSLAG ... 8
3.3 ALLMÄN PLATS ... 9
3.3.1 Huvudmannaskap ... *10*
3.4 KVARTERSMARK ... 10
3.5 GENOMFÖRANDETID ... 10

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ... **10**

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR ... 10
4.1.1 Reglering av allmän plats ... *10*
4.1.2 Reglering av kvartersmark ... *11*

5 GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... **13**

5.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV ... 13
5.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ... 13
5.2.1 Förändrad fastighetsindelning ... *13*
5.2.2 Rättigheter ... *13*
5.3 TEKNISKA FRÅGOR ... 13
5.3.1 Tekniska åtgärder ... *13*
5.3.2 Utbyggnad allmän plats ... *14*
5.4 EKONOMISKA FRÅGOR ... 14
5.4.1 Planekonomisk bedömning ... *14*
5.4.2 Planavgift ... *14*
5.4.3 Gemensamhetsanläggningar ... *14*
5.4.4 Drift allmän plats ... *14*
5.4.5 Drift vatten och spillvatten ... *14*
5.4.6 Gatukostnader ... *14*
5.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR ... 15
5.5.1 Markanvisning ... *15*
5.5.2 Tidplan ... *15*
5.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING ... 15

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER ... **16**

6.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... 16
6.1.1 Regionplan ... *16*
6.1.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning ... *16*
6.1.3 Översiktsplan ... *16*
6.1.4 Planbesked ... *16*
6.1.5 Detaljplan ... *16*
6.2 RIKSINTRESSEN ... 17

6.2.1 Kulturmiljövård ... *17*
6.2.2 Trafikkommunikation ... *18*
6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ... 19
6.3.1 Jordbruksmark ... *19*
6.3.2 Ekologiskt särskilt känsliga områden ... *19*
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER ... 20
6.4.1 Luft ... *20*
6.4.2 Vatten ... *20*
6.5 BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ... 22
6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET ... 23
6.6.1 Omgivningsbuller ... *23*
6.6.2 Risk för olyckor ... *25*
6.6.3 Risk för översvämning ... *25*
6.7 NATUR OCH MILJÖ ... 28
6.7.1 Grönområden och rekreation ... *28*
6.7.2 Naturmiljö ... *29*
6.7.3 Landskapsbild ... *30*
6.7.4 Dagvatten ... *31*
6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN ... 37
6.8.1 Förorenad mark ... *38*
6.8.2 Markradon ... *39*
6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN ... 40
6.10 BEBYGGELSE ... 41
6.10.1 Bostäder ... *41*
6.10.2 Gestaltning ... *42*
6.11 KULTURMILJÖ ... 42
6.11.1 Fornlämningar ... *45*
6.12 SERVICE ... 45
6.13 TRAFIK ... 46
6.13.1 Gång- och cykeltrafik ... *46*
6.13.2 Kollektivtrafik ... *46*
6.13.3 Gatunät ... *47*
6.13.4 Parkering ... *47*
6.14 TEKNISK FÖRSÖRJNING ... 48
6.14.1 Vatten och spillvatten ... *48*
6.14.2 Värme ... *48*
6.14.3 El ... *48*
6.14.4 Bredband och fiber ... *49*
6.14.5 Avfall ... *49*
6.15 SOCIALA FRÅGOR ... 49
6.15.1 Barn ... *49*

7 PLANERINGSUNDERLAG ... 51

7.1 KOMMUNALA ... 51
7.1.1 Detaljplan ... *51*
7.1.2 Grundkarta ... *51*
7.1.3 Översiktsplan ... *51*
7.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ... *51*
7.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ... *51*
7.1.6 Arkitekturpolicy ... *51*

7.1.7 Bostadsförsörjningsprogram *51*
7.1.8 Cykelplan *51*
7.1.9 Dagvattenplan *51*
7.1.10 Dagvattenpolicy *51*
7.1.11 Miljömål åtgärdsprogram *51*
7.1.12 Naturvårdsprogram *52*
7.1.13 Parkeringsriktlinjer *52*
7.1.14 Trafikstrategi *52*
7.2 UTREDNINGAR 52
7.2.1 VA- och dagvattenutredning *52*
7.2.2 Naturvärdesinventering *52*
7.2.3 Geoteknisk utredning *52*
7.2.4 Markmiljöutredning *52*
7.2.5 Bullerutredning *52*
7.2.6 Riskutredning *52*
7.2.7 Trafikalstring *52*
7.3 REGIONALA 53
7.3.1 Regionplan *53*
8 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 54

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 samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

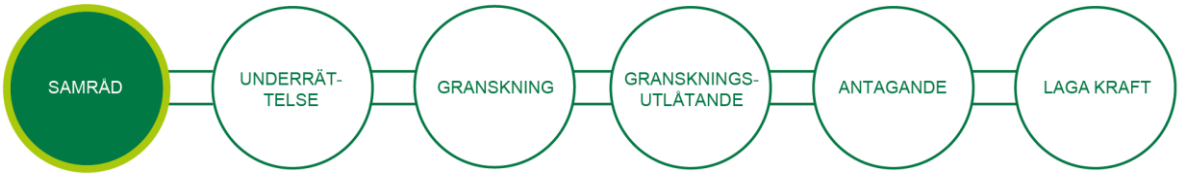
Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detlaljplan 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 första kvartalet 2027.



2 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den tar avstamp i den befintliga kulturmiljön men låter arkitekturen spegla vår tid. Vidare syftar detaljplanen till att i så stor utsträckning som möjligt värna om de naturvärden som finns, säkra gång- och cykelvägar, säkerställa så att dagvattnet fördröjs och renas samt att bostäderna uppfyller risk- och bullerkraven.

3 Beskrivning av detaljplanen

3.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 3. Planområdet består av det obebyggda så kallade Granboområdet söder om Gränsgatan. Området omfattar fastigheten Gissleberga 6:6 och Gissleberga 6:5 samt delar av Gissleberga 6:1 och samfällighet Gissleberga:samf:6. Området avgränsas av Storgatan (väg 1190) i väster och järnvägen i öster. Gränsgatan i norr ingår i planområdet och i söder följer planområdet väg 1190 i väst till korsningen med väg 1194.

Planområdet omfattar ungefär 13 hektar. Fastigheterna inom planområdet är kommunägda.

Planområdet består av öppna gräsytor, träd, sly och ängar. Den gamla travbanan används idag för rekreation för de boende i närområdet och är till viss del grusad. Längs med travbanan finns det även öppna diken och trädalléer. I planområdets sydöstra del finns en befintlig transformatorstation. I norr ligger Gränsgatan som är en av vägarna in i området. Den andra är via infarten till den gamla gården som tidigare funnits på platsen, men som idag inte finns kvar. Endast spår av gårdens trädgård går att se på platsen idag. Planförslaget vill värna om de biologiska och ekologiska värden som redan finns på platsen, med ex. uppväxtra träd och diken. Därför föreslås stora delar av området som natur.

3.2 Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär en bebyggelsestruktur som till viss del forstätter den rutnätsplan som området norr om har. Planförslaget möjliggör för ca 90 villor samt par- och radhus. Bostadsområdet gränsar i söder till naturområdet.

Visionen med området är en väl gestaltad miljö som värnar om de naturvärden som redan finns på platsen, som ex. större träd, ängsmark och vattenfåror. Det för att behålla så mycket som möjligt av det gångstråk som uppskattas av boende idag samt för att skapa ett bostadsområde med delvis redan uppväxt natur. Forskning visar att bostadsnära grönska inte bara är viktigt för de som bor där utan även ökar värdet och trivseln i området. Vidare är visionen att området ska utgöra ett gott exempel gällande dag- och skyfallshantering med innovativa lösningar så som rain gardens längs med gatorna.

Detaljplanen strider inte från gällande översiktsplan för Svalövs kommun, ÖP 2021. I översiktsplanen är området utpekat som mångfunktionell bebyggelse samt natur och park. Översiktsplanen visar även på att området är lämpligt för ett cykel- samt grön-blått stråk.

Illustrationsplan över planerad bebyggelse

3.3 Allmän plats

I planområdets norra del planläggs Gränsgatan som GATA. Gränsgatan behöver justeras för att ledningar och ytlig avrinning gällande VA, dagvatten och skyfall ska kunna hanteras. Den behöver även kompletteras med säker gång- och cykelväg.

Inne i området planläggs det för ett flertal gator för att kunna försörja alla bostäder. Det kommer att finnas två infarter till området i norr från Gränsgatan samt en från Storgatan i väst. Den större gatan som är planlagd parallellt med Storgatan i väst planeras med träd, gång- och cykelväg på ena sidan samt gångväg på andra. Resterande gator planeras med rain gardens för att öka den biologiska mångfalden samt som hastighetsreglerande åtgärder.

Den västra delen av området mellan Storgatan och den föreslagna bebyggelsen planeras för PARK. Inom parken planeras det för dagvattenhantering samt gång- och cykelväg. Vilket är början på en cykelväg mot Norrvidinge och vidare mot Kävlinge.

Den södra och östra delen av planområdet planläggs som NATUR för att kunna värna om befintliga naturvärden samt omhändertagning av dagvatten. Det kommer finnas utrymme för omhändertagande av dagvatten i det nordöstra området samt vid stora skyfall i söder, vilket binds ihop med ett nytt dike längs med bullervallen. Grönområdet ska bibehålla så mycket som möjligt av sin karaktär och fortsatt vara ett naturligt rekreationsområde för boende i området. Några gångstigar kan läggas till och anpassas för att lättare ta sig ut i området från bostäderna. Vidare ska uppväxta träd och alléer skyddas.

3.3.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

3.4 Kvartersmark

Kvartersmarken i planen består av bostäder i form av villor och radhus i upp till 2 våningar. I den norra samt västra delen av området ska fasaden på huvudbyggnaden innehålla tegel för att knyta an till de gamla delarna av Teckomatorp med höga kulturvärden. Bebyggelsen föreslås tät i områdets norra del med många radhus för att sedan glesas ut tills det når naturområdet i söder och efter det landsbygden. Några bostäder i sydväst behöver bullerskydd på deras uteplatser, om hastigheten på Storgatan inte sänks.

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 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. Stöd för regleringen är planens syfte, hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap 5 § punkt 5 PBL.

NATUR - Natur
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, möjliggör en ombyggnation av gatan samt anläggning av ny. 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
fördröjning$_1$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 150 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.

fördröjning$_2$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 570 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.

fördröjning$_3$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 850 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.

fördröjning$_4$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 5630 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.

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.

Egenskapsbestämmelser
Utnyttjandegrad
e$_1$ – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Motiv: bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden inom kvartersmark för bostäder och säkerställer att utrymme för parkering och trädgård finns inom kvartersmarken. Stöd för regleringen är planens syfte och främjande av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt 2 kap 3 § punkt 5 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på bostadsbyggnader är 8 m

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.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv 1: bestämmelsen säkerställer skyddsavstånd på 3 meter runt kvartersmarken. Stöd för regleringen är hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 5 § punkt 1 PBL.

Bullerskydd

m_1 – Bullerskärm ska uppföras mot nordvästra delen av huvudbyggnadens fasad till en höjd av 2,5 meter

Bestämmelsen säkerställer att minst en uteplats per bostad ska anordnas så att gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Stöd för regleringen är hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 6a § PBL.

Utförande

f_1 – Huvudbyggnad ska utföras med inslag av tegel i fasad

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.

Villkor för startbesked

a_1 – 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.

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 att fastigheterna Gissleberga 6:6 och Gissleberga 6:5 samt delar av Gissleberga 6:1 och samfällighet Gissleberga:samf:6 kan styckas av till ett flertal mindre tomter.

Planförslaget innebär nya områden för allmän platsmark. De allmänna platserna ska ägas och skötas av kommunen och kommer därför att styckas av till en/flera egna fastigheter. Det kräver en lantmäteriförrättning vid ett plangenomförande.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av planen innebär att ett antal fastigheter kommer att styckas av från fastigheterna Gissleberga 6:6 och 6:1. Exakt hur det kommer att se ut är ännu inte fastställt, men mest troligt är att varje byggnad kommer att styckas av till egna fastigheter. Resterande del av planområdet kommer att regleras för fastigheter på allmän plats som gator och natur.

Det kommer även ske en fastighetsreglering i sydöst där Trafikverket har en teknikbyggnad.

Konsekvenser
Kommunen initierar och bekostar alla fastighetsbildningsåtgärder som ett genomförande av planen medför. Kostnaderna för det kommer sedan att tas ut vid försäljning av fastigheterna.

Fastighetsregleringen med Trafikverket kommer innebära mer logisk fastighetsindelning.

5.2.2 Rättigheter

Samtliga rättigheter framgår av detaljplanens grundkarta.

Servitut
Inom planområdet har E.ON avtalsservitut för kraftledning och jordkabel mm vilket belastar fastigheten Gissleberga 6:1. Trafikverket har officialservitut för trädsäkring längs järnvägen.

Konsekvenser
De befintliga servituten inom Gissleberga 6:1 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.

5.3 Tekniska frågor

5.3.1 Tekniska åtgärder

Detaljplanen innebär att två fastigheter i väst kan behöva bullerskydd om inte hastigheten på Storgatan sänks. Bullervallen i öst är tillräcklig men kan med fördel förlängas för att skapa ett mer bullerskyddat grönområde. Se mer under 6.6.1.

Förslaget innebär även att dagvattnet behöver tas omhand i ett flertal dagvatten-anläggningar. Anläggningarna kommer vara placerade i planområdets västra, östra och två i den södra delen. Anläggningarna kommer sammanlagt att omhänderta minst 7200 m3. Se mer under 6.7.4.

5.3.2 Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsmarken består av gata, park samt natur. Natur- och parkmark kommer till stora delar att vara orörd men de delar som även innebär erfoderlig dagvattenlösning kommer att byggas ut i samband med resterande allmän platsmark. Resterande allmän platsmark består av gator samt gång- och cykelvägar. Gränsgatan i norr kommer att behöva byggas om samt anläggning av alla nya gator inom planområdet. Längs med västra sidan ska en gång- och cykelväg anläggas. I samband med utbyggnad av gator samt gång- och cykelvägar bör även lämpliga trafiksäkerhetsåtgärder anläggas. Vilket krävs för planens genomförande. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad samt skötsel av allmänna platser.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanen kommer att innebära samhällsvinster då nya bostäder och fler medborgare innebär högre skatteintekter och ett ökat behov av service. Nya bostäder innebär även intäkter för försäljning av tomter samt nya anslutningsavgifter för VA.

Detaljplanen innebär dock kostnader då det måste anläggas flertal vägar, utbyggnad av VA och dagvatten, flytt av ledningar och andra kostnader i samband med byggnation. Planens genomförande innebär också kostnader för kommunen för viss anläggande av allmän plats park och natur.

5.4.2 Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen och kostnaden kommer regleras i framtida markförsäljningar. Kommunen kommer därför inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

5.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Det finns tre marksamfälligheter gällande väg inom planområdet, Gissleberga s:6, s:7 och del av Teckomatorp s:1. Gissleberga s:6 kommer att upplösas vid ny fastighetsreglering då den inte längre har något syfte, då där inte är någon väg idag.

5.4.4 Drift allmän plats

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

5.4.5 Drift vatten och spillvatten

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

5.4.6 Gatukostnader

Kommunen bekostar utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar inom planområdet och kommer att ta ut kostnaderna genom gatukostnadsersättning vid markförsäljning.

5.5 Organisatoriska frågor

5.5.1 Markanvisning

Markanvisning planeras för de fastigheter där radhusbebyggelse föreslås.
Markanvisningarna kommer att genomföras i samband eller efter antagen detaljplan.

5.5.2 Tidplan

Detaljplanen förväntas gå ut på samråd under andra kvartalet 2026 och på granskning fjärde kvartalet 2026. Detaljplanen förväntas kunna antas under första kvartalet 2027.

Utbyggnad av allmänna platser inom planområdet förväntas kunna påbörjas 2027. Därefter kan exploatören påbörja byggnation av kvartersmark.

5.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Det har hittats gullvivor samt en fuktäng som ligger inom föreslaget exploateringsområde. Vilket innebär att kommunen kommer behöva söka dispenser från Miljöbalken för exploatering inom de områdena.

6 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

6.1 Tidigare ställningstaganden

6.1.1 Regionplan

Regionplanen ska vara ett verktyg för att stärka Skånes utveckling som flerkärnig arbetsmarknads- och bostadsregion med minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat. Regionplanen ska bidra till att uppnå ett långsiktigt hållbart samhälle där biologisk mångfald och ekosystemtjänster är förutsättningar för den goda livsmiljön. Vidare beskrivs det i Regionplanen för Skåne hur Teckomatorp är en strategisk nod i egenskap av service och kollektivtrafik.

Då detaljplanen ligger i Teckomatorp med gång- och cykelavstånd till tågstationen bidrar planen till att stärka Skånes utveckling både gällande en flerkärning bostadsregion, minskad klimatpåverkan och ett långsiktigt hållbart samhälle.

6.1.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning antogs 2025. Riktlinjerna ska vara vägledande vid kommunens planering för nybyggnation samt vid förvaltningen och utvecklingen av kommunens befintliga bostadsbestånd. Ett av fem fokusområden för kommunens bostadsförsörjning är ”Ett utökat och varierat bostadsutbud”. Det framgår också att kommunens bostadsbestånd domineras av småhus med äganderätt samt att befolkningen i Teckomatorp förväntas öka med ca 15% (400 personer) till år 2030.

Detaljplanen stämmer överens med riktlinjerna för bostadsförsörjning eftersom detaljplanen möjliggör för cirka 90 villor samt rad- och parhus. I omkringliggande område består bostadshusen till största del av fristående villor, därav möjliggör detaljplanen för mer varierade bostadstyper. Det faktum att planområdet ligger relativt nära centrum med matbutik överensstämmer också med riktlinjerna samt möjligheten till att resa kollektivt från orten.

6.1.3 Översiktsplan

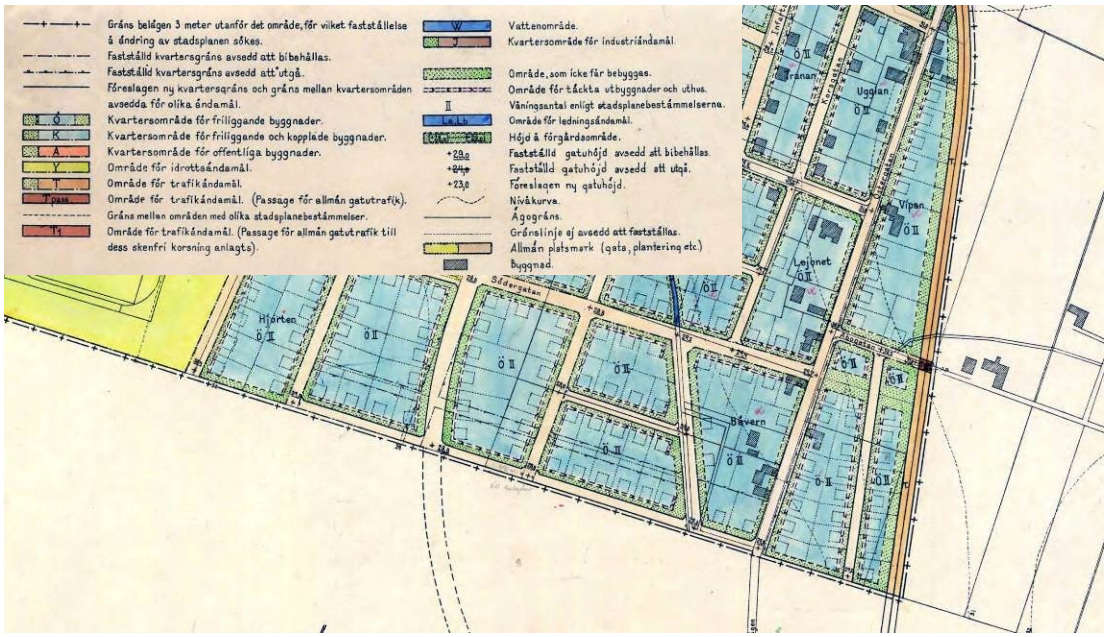
I Svalövs kommuns gällande Översiktsplan från 2021 är området utpekat som mång-funktionell bebyggelse samt natur och park. Översiktsplanen visar även på att området är lämpligt för ett cykel- samt grön-blått stråk. Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

6.1.4 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-10-24 § 162 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att samråda det. 2023-09-20 § 113 tog Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att förnya planuppdraget för att således kunna tillämpa idag gällande lagstiftning, föreskrifter och allmänna råd. Vilket underlättar planprocessen och hanteringen av planen.

6.1.5 Detaljplan

Det större området söder om Gränsgatan är inte detaljplanerat. Gränsgatan är planlagd som gata i gällande detaljplan, akt 131, (Stadsplan). Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid.



Del av detaljplan, akt nr 131, som vann laga kraft 1939-01-20 och som omfattar intilliggande bebyggelse norr om området.

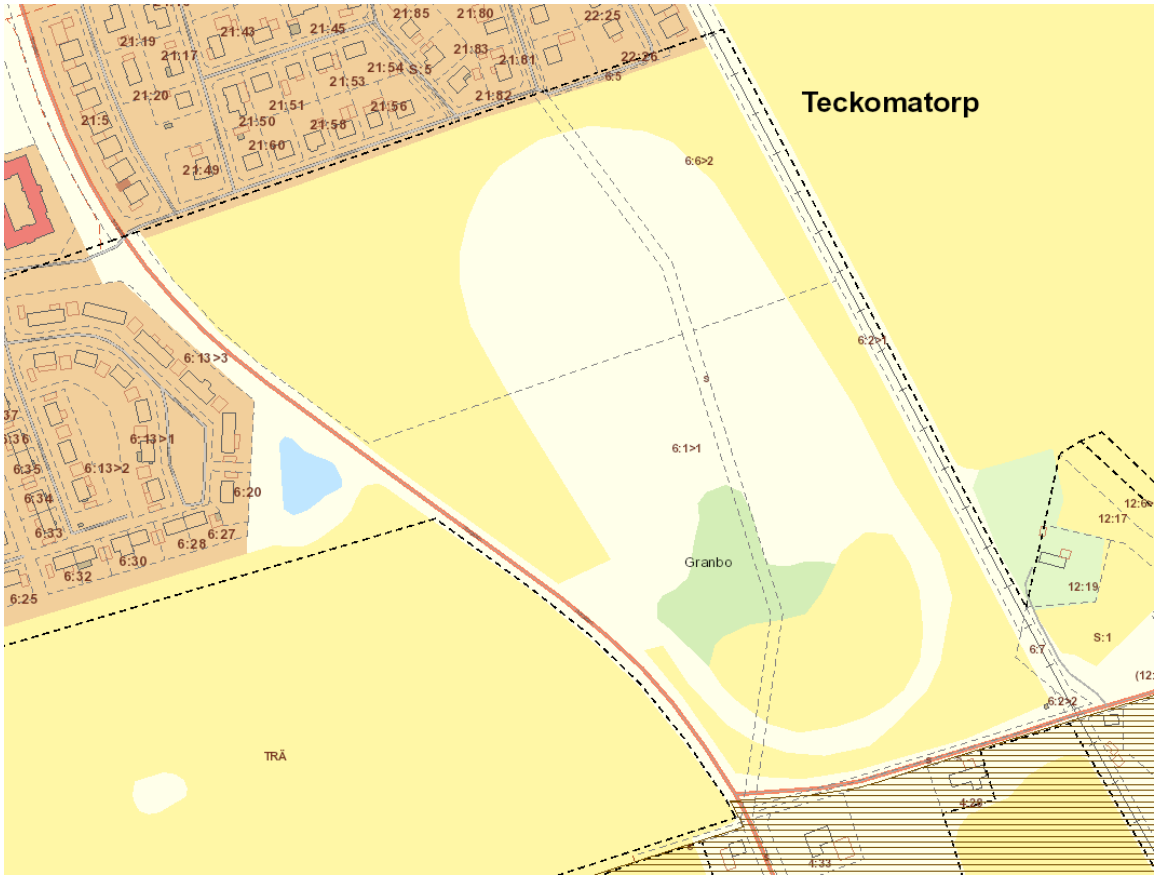
Den nya detaljplanen ersätter gällande detaljplan akt 131 (Stadsplan). Berört område är idag planlagt med gata och kommer fortsatt vara det i den nya planen.

6.2 Riksintressen

6.2.1 Kulturmiljövård

Förutsättningar

Planområdet gränsar i söder till riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresse för kulturmiljövård Norrvidinge - Karaby backar präglas av ett delvis flackt och lätt kuperat odlingslandskap med karaktär av dalgångsbygd kring Saxån och talrika fornlämningsmiljöer med monumental verkan, gårds- och bymiljöer samt kyrkby.



Sträckade området söder om planområdet visar Riksintresse för kulturmiljövård Norrvidinge - Karaby backar.

Konsekvenser
Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön då området inte ligger inom riksintresset eller präglas av de karakteristiska dragen för kulturmiljövård Norrvidinge - Karaby backar. Planförslaget utgör inte heller sådan karaktär att det bedöms påverka riksintresset. Inom planområdet kommer det vara ett grönområde som gränsar till riksintresset.

6.2.2 Trafikkommunikation

Förutsättningar
Planområdet ligger inom riksintresse för trafikkommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Järnvägen genom Teckomatorp är utpekad som riksintresse för kommunikation. Riksintresset innebär att anläggningarna så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet.

Konsekvenser
Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset. Eventuellt kan bullervallen komma att förlängas och höjas för att minska bullret till planområdet, men det är inget måste för att klara bullerkraven. Vilket i sig inte påverkar själva spårområdet men kan ändå anses vara viss påverkan på riksintresset.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas delvis av jordbruksmark samt ekologiskt särskilt känsliga områden enligt den definition som finns i 3 kap. miljöbalken.

6.3.1 Jordbruksmark

Förutsättningar
Planområdet omfattar delvis brukningsbar jordbruksmark. Dock rör det sig inte om några större arealer och marken är inklämd mellan två vägar och den gamla travbanan. Den jordbruksmark som finns kvar idag brukas för vall. Stora delar av planområdet har tidigare varit travbana och idag är området ett rekreationsområde för omkringliggande bebyggelse. Innan travbanan anlades bestod planområdet av jordbruksmark men har legat i träda sedan 60-talet och det skulle således krävas en hel del insatser för att göra marken brukbar igen. Dessutom består stora delar av marken av träd och buskage som bör bevaras. I kommunens översiktsplan är området utpekat för bostäder samt rekreationsområde.

Konsekvenser
Det är den nordvästra delen av planområdet som innefattar jordbruksmark. Planförslaget föreslår att jordbruksmarken ianspråktas för bostadsbebyggelse samt rekreationsområde. Jordbruksmarken är idag inklämd mellan bostadsbebyggelse, väg och rekreationsområde. Ytan är relativt svårtillgänglig och av udda form. Då ytan inte är optimal för jordbruk och ligger i nära anslutning till bostadsbebyggelse och rekreationsområde anser kommunen att det är lämpligt att planlägga för bostadsbebyggelse samt rekreationsområde. Området är även utpekat för bostadsbebyggelse samt rekreationsområde i kommunens översiktsplan. Då planområdet har naturliga avgränsningar med vägar, bebyggelse och järnväg anses det även lämpligt att exploatera där istället för annan jordbruksmark som är mer brukningsvärd. Inom Teckomatorp finns det ingen likvärdig yta som kan användas för villabebyggelse.

6.3.2 Ekologiskt särskilt känsliga områden

Förutsättningar
Planområdet omfattar ekologiskt särskilt känsliga områden. Alm, bok, ek, fågelbär, rönn, skogslönn och sälg bidrar med skydd och föda under olika årstider för insekter och fåglar. Äldsta träden är några hästkastanjer i den gamla trädgården samt några solitära träd av bok, ek och sälg. Almen är rödlistad och har stor spridning i den gamla trädgården. Buskar som spets- och trubbhagtorn, nyponros och hassel är också viktiga livsmiljöer för faunan.

Inom planområdet finns några signalarter. Myska är en signalart för näringsrik och artrik lövskog. Alm är rödlistad och akut hotad (CR). Gullvivan är fridlyst. Torrängsvegetation med hög biologisk mångfald är en ovanlig naturtyp i kommunen. Även många ängsväxter är också signalarter.

Konsekvenser
Planförslaget kommer att ha viss påverkan på ekologiskt särskilt känsliga områden. I största möjliga mån kommer de områden som innefattar ekologisk känsliga områden att sparas. Den gamla trädgården där större delen av alla äldre och skyddsvärda träd finns kommer att skyddas. Då träden sparas samt stora delar av området förblir grönområde ökar möjligheten att fågelarter stannar i området.

Gullvivan och andra arter som ligger inom områden som ska exploateras kommer att flyttas eller kompenserar för.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

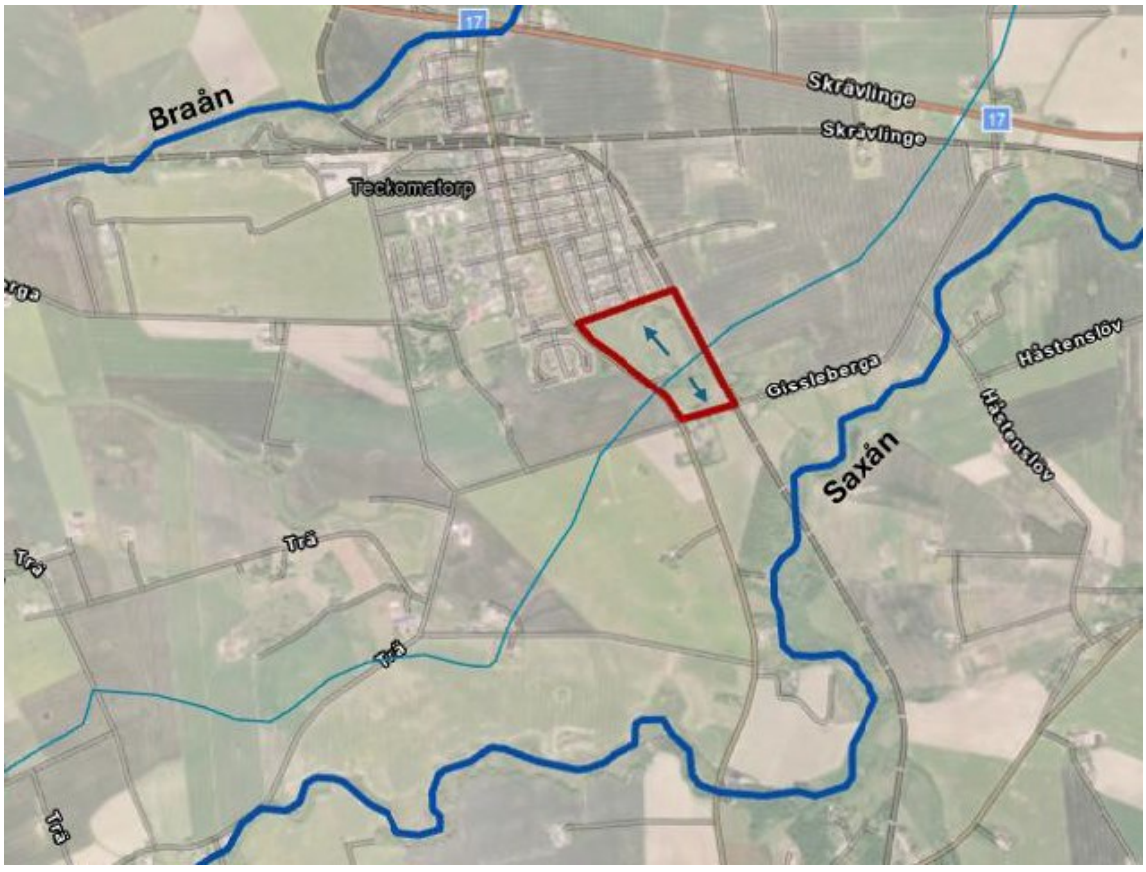
Förutsättningar
Skånes luftvårdsförbund genomför en samordnad kontroll av luftkvaliteten i Skånes samtliga kommuner. Det säkerställer att kommunerna uppfyller de krav som finns gällande kontroll av utomhusluft enligt miljöbalken. Resultaten av mätningar och beräkningar sammanställs årligen i en rapport. I den senast tillgängliga årsrapporten (2024) 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
Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst Kågeröd (WA54002168). Kvantitativ status bedöms som god och kemisk status bedöms som god. (Vatteninformationssystem Sverige (VISS)).

Tvärs över planområdet går en ytlig vattendelare. Norra delen ingår i Braån avrinningsområde och den södra delen i Saxåns avrinningsområde. I norra delen finns dock en större lågpunkt som sedan avvattnas till ett dikningsföretag som mynnar i Saxån (SE619484-133609).



Saxån har idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status på grund av förhöjda nivåer av kvicksilver samt bromerade difenyleter (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE anses överskridas i alla Sveriges vattenförekomster, baserat på en nationell analys av Havs- och vattenmyndigheten. Ån är framförallt påverkad av övergödning. Bedömningen baseras på kiselalger som visar att ån är näringspåverkad. Detta stöds även av höga halter av fosfor. Det särskilda förorenande ämnet (SFÄ) nitrat är uppmätt i halter över gränsvärde i vattenförekomsten. Ammoniak har bedömts ha god status men utöver dessa två har inga SFÄ klassats i vattenförekomsten. Ån är även rätad och rensad vilket ger negativ påverkan på morfologi och hydrologi. Den starkt utrotningshotade tjockskaliga målarmusslan förekommer i den här delen av ån (VISS, 2024). Målarmusslan hotas av igenslamning på grund av ökade flöden och är känsliga för miljögifter.

MKN för Saxån är god Kemisk status samt god ekologisk status med tidsfrist till 2033 då ån påverkas av avrinning från jordbruk och åtgärder inte bedöms kunna genomföras i tillräckligt hög grad för att kunna nå god status tidigare.

Konsekvenser
I samband med planerad bebyggelse bedöms det ske en viss ökning av totala föroreningsbelastningen ut från planområdet vilket i princip är oundvikligt vid bebyggelse av naturmark. Jämförelse har därför gjorts mot status i recipient och de miljökvalitetsnormer som finns för inlandsytvatten för att avgöra huruvida planerad bebyggelse riskerar att leda till en otillåten försämring i recipienterna eller äventyra möjligheterna att nå satta MKN, se Tabell 10.

Tabell 10. Sammanställning av föroreningshalter från planområdet samt bedömning av påverkan på MKN

	Befintlig situation (µg/l)	Planerad situation utan rening (µg/l)	Planerad situation med rening (µg/l)	Halt i recipienten enligt VISS (µg/l)	Riktvärde (µg/l)	Gränsvärden HVMFS 2019:25*(µg/l)	Status i VISS
Fosfor	110	150	84	92	200	45	Otillfredsställande
Kväve	1 700	1 700	1 200	-	2000	-	
Bly	4	7	4	-	8	1,2	Ej klassad
Koppar	8	14	10	-	18	0,5	Ej klassad
Zink	25	48	33	-	75	5,5	Ej klassad
Kadmium	0,2	0,4	0,2	-	0,40	0,08	Ej klassad
Krom	2	6	3	-	10	3,4	Ej klassad
Nickel	2	5	2	-	15	4	Ej klassad
Kvicksilver	0,005	0,022	0,017	-	0,030	0,07	Ej god
Suspenderad substans	25 000	39 000	15 000	-	40 000	-	-
Olja	120	420	58	-	500	-	-
BaP	0,005	0,032	0,015	-	-	0,00017	Ej klassad

* *Gränsvärde för särskilda förorenade ämnen samt kemisk ytvattenstatus i inlandsytvatten uttryckt som ett medelvärde på årsnivå (HVMFS 2019:25). Gränsvärdet uttrycks i totala koncentrationer i hela vattenprovet, med undantag för kadmium, bly och kvicksilver; dessa avser upplöst koncentration (filtrerade). För metallerna nickel, bly, koppar och zink uttrycks gränsvärden i biotillgänglig koncentration. För zink är gränsvärdena framtagna för att hänsyn ska tas till naturliga bakgrundshalter. För kadmium och dess föreningar varierar gränsvärdet beroende på vattnets hårdhetsklass, i föreliggande utredning utgår gränsvärdet från klass 1 (det lägsta gränsvärdet).för kvicksilver redovisas gränsvärde för maximal tillåten koncentration.*

Planerad bebyggelse bedöms inte bidra med en ansenlig mängd föroreningar till dagvatten och genom fördröjning i öppna anläggningar bedöms fastläggning av föroreningar ske innan avledning till recipient. Genom att nyttja infiltration där det går kommer dagvatten vid mindre regn inte nå ledningsnätet och därmed inte heller recipienten. Eftersom det är osäkert hur

stor del som faktiskt kan infiltrera då grundvatten till stora delar ligger nära, eller över, föreslagna bottennivåer har avskiljning via infiltration inte tillgodoräknats i beräkningar.

För att beräkna föroreningsbelastning efter rening har tre torrdammar med utbredning lagts in för respektive delområde i StormTac. Beräknade föroreningshalter efter rening redovisas i Tabell 10 och total föroreningsmängd samt bedömd reningseffekt i föreslagna anläggningar redovisas i Tabell 11. Enligt beräkningar bedöms halten koppar, zink, krom, kvicksilver och BaP öka trots föreslagna reningsåtgärder. Halterna ligger nära befintlig belastning och i samtliga fall under de riktvärden som är framtagna för Svalövs kommun.

Det finns inga uppmätta halter i recipient för någon av de ämnen som bedöms öka och det har inte heller gjorts någon klassning av status. De gränsvärden som redovisas i Havs- och vattenmyndighetens bedömningsgrunder (Havs- och vattenmyndigheten, 2019) avser halt i recipient samt är i flera fall utryckta som filtrerad halt samt biotillgänglig halt vilket inte är direkt jämförbart med de totalhalter som redovisas i beräkningsresultat från StormTac. Sett till den ökning som sker samt planområdets begränsade storlek i förhållande till hela avrinningsområdet bedöms det inte sannolikt att planerad bebyggelse skulle ge en märkbar ökning av halt i recipient. Därmed bedöms planerad bebyggelse, trots en ökning av halt i utgående dagvatten, inte leda till en otillåten försämring eller ett äventyrande av möjligheterna att nå satta MKN.

Halterna av undersökta föroreningar bedöms inte heller ligga på en sådan nivå att de innebär risk för påverkan på den kemiska statusen i grundvattenförekomsten. Att nyttja infiltration bidrar positivt till att upprätthålla den goda kvantitativa statusen trots bebyggelse och ökad hårdgöringsgrad.

Tabell 11. Sammanställning av föroreningshalter från planområdet samt bedömd total reningseffekt i föreslagna anläggningar

	Föroreningsmängder (kg/år)			Reningseffekt
	Befintlig	Planerad	Planerad med åtgärd	
P	1,8	4,3	2,4	44%
N	28	47	33	30%
Pb	0,07	0,21	0,10	53%
Cu	0,13	0,40	0,28	30%
Zn	0,42	1,30	0,93	28%
Cd	0,003	0,010	0,006	39%
Cr	0,03	0,15	0,07	53%
Ni	0,03	0,13	0,06	52%
Hg	0,0001	0,0006	0,0005	27%
SS	410	1100	430	61%
Olja	2	12	2	87%
BaP	0,0001	0,0009	0,0004	54%

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.

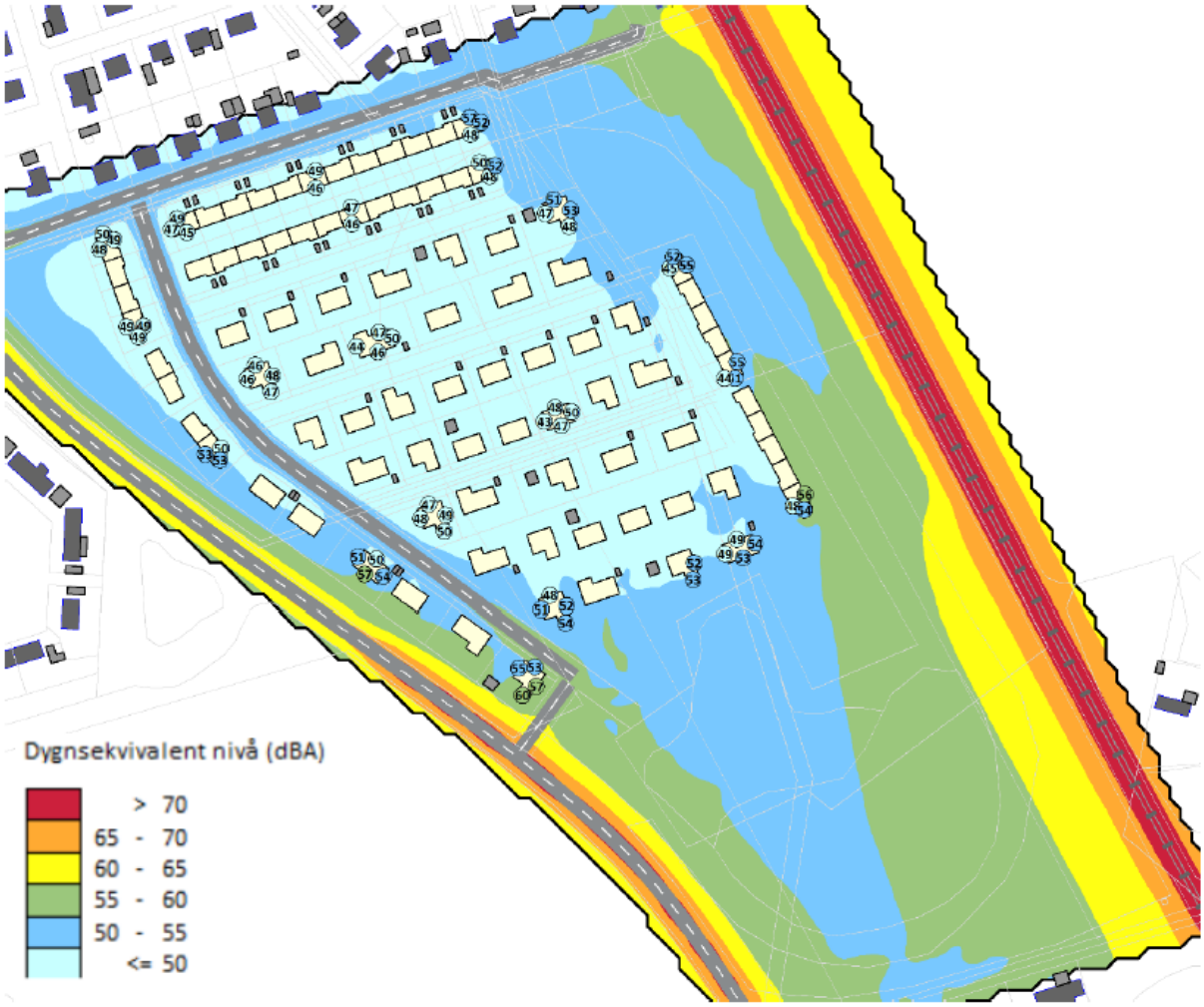
Bedömningen grundar sig i den undersökning om betydande miljöpåverkan som tagits fram för planförslaget. Resultatet visar att viss negativ påverkan kommer ske på allmänt biotopskyddad natur då det finns en fuktäng samt gullviva inom området som kommer att exploateras. Dispens kommer att sökas för fuktängen och gullvivan. Utöver det finns det ett flertal äldre träd som ligger inom natur och som ska bevaras. Resultatet visar att planförslaget medför en positiv påverkan i flera aspekter till exempel en ökad tillgänglighet till rekreationsområden, förbättrad dagvattenhantering, eventuellt minskade bullerstörningar 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 Storgatan och Gränsgatan samt järnvägen öster om området.



Ekvivalent ljudnivå i omgivning och vid fasad. Fasadvärden visar frifältsvärden.

Riktvärden för buller förutsätts enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 med ändringar t.om. SFS 2017:359. Samtliga ljudnivåer avser frifältsvärden. Följande är utdrag ur förordningen:

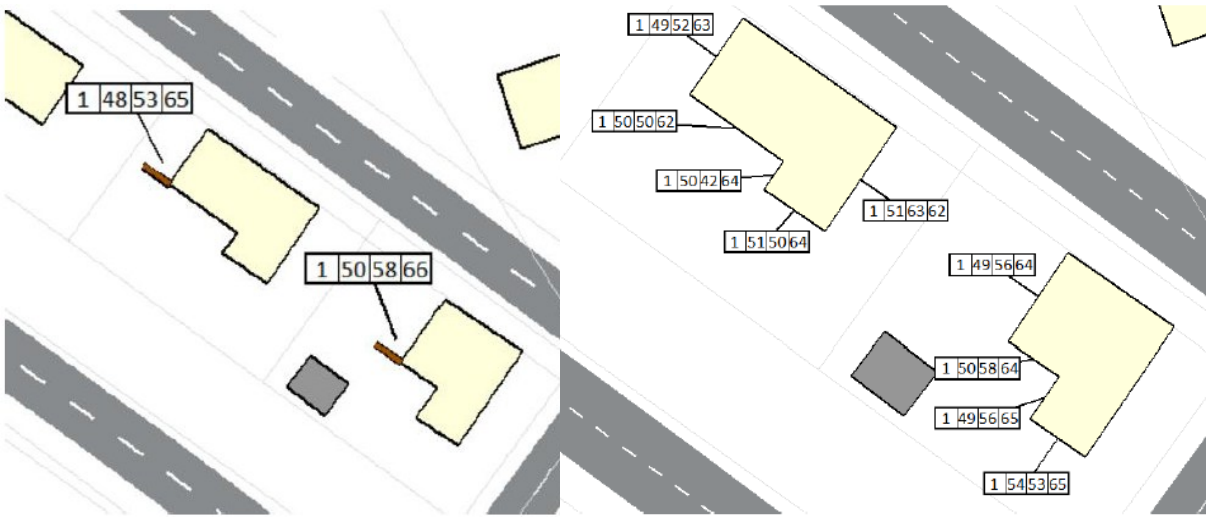
Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå[1]

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 (A) och högst 5 gånger/timme under dagtid kl. 06.00-22.00.

Konsekvenser
För att bedöma bullerpåverkan och säkerställa bullerskyddsåtgärder har en bullerutredning upprättats (Afry 2026-05-20). Enligt beräkningarna för prognosår 2045 klaras riktvärdet i förordningen om trafikbuller för ekvivalent ljudnivå 60 dBA, vid alla fasader. För att klara riktvärdet vid uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA krävs vid två bostäder i söder en åtgärd, förslagsvis lokal bullerskyddsskärm eller sänkt hastighet på Storgatan. Med förlängning 200m och 2,5m ovan RÖK av befintlig bullerskyddsvall, blir ljudnivån lägre i södra delen av området. Förlängningen behövs inte för att klara riktvärden vid bostäder, men skapar en trevligare miljö i närområdet.



Vänstra bilden visar åtgärdsförslag med lokal skärm (brun markering, höjd 2,5m) för att klara riktvärde vid uteplats. Högra bilden visar ljudnivå vid fasad med sänkt hastighet på Storgatan för att klara riktvärde vid uteplats (röda markeringar).

Bullerskyddsåtgärder regleras i plankartan med bestämmelse om att *Bullerskärm ska uppföras mot nordvästra delen av huvudbyggnadens fasad till en höjd av 2,5 meter*.

Med de bullerskyddsåtgärder som föreslås i bullerutredningen och som regleras i plankartan bedöms gällande riktvärden för buller kunna innehållas.

6.6.2 Risk för olyckor

Förutsättningar
Tyrens (2024) har tagit fram en riskutredning för planen och identifierat riskkällor. Primär riskkälla är transport av farligt gods på järnväg förbi planområdet, bandel Teckomatorp-Kävlinge (Trafikverket, 2024).

Utöver detta har inventering genomförts på karta avseende bland annat tillståndspliktiga verksamheter, transportleder samt potentiella målpunkter för farligt gods-transporter. Två ytterligare farligt gods-leder har identifierats, riksväg 17 (>850 m) och järnvägsdragning Teckomatorp-Eslöv (>600 m). Båda dessa är på ett avstånd som inte kräver vidare utredning.

Längs planområdets västra gräns passerar Storgatan. Under riskidentifieringen har potentiella målpunkter eftersökts, såsom industrier som hanterar farligt gods, miljöfarliga verksamheter samt drivmedelsstationer. Inga uppenbara målpunkter som kräver transporter förbi planområdet har kunnat identifieras. Det utesluter inte att enstaka transporter passerar området. Omfattningen bedöms vara ringa och kvalitativt dras slutsatsen att risken från Storgatan är acceptabel, sett till transporter av farligt gods där.

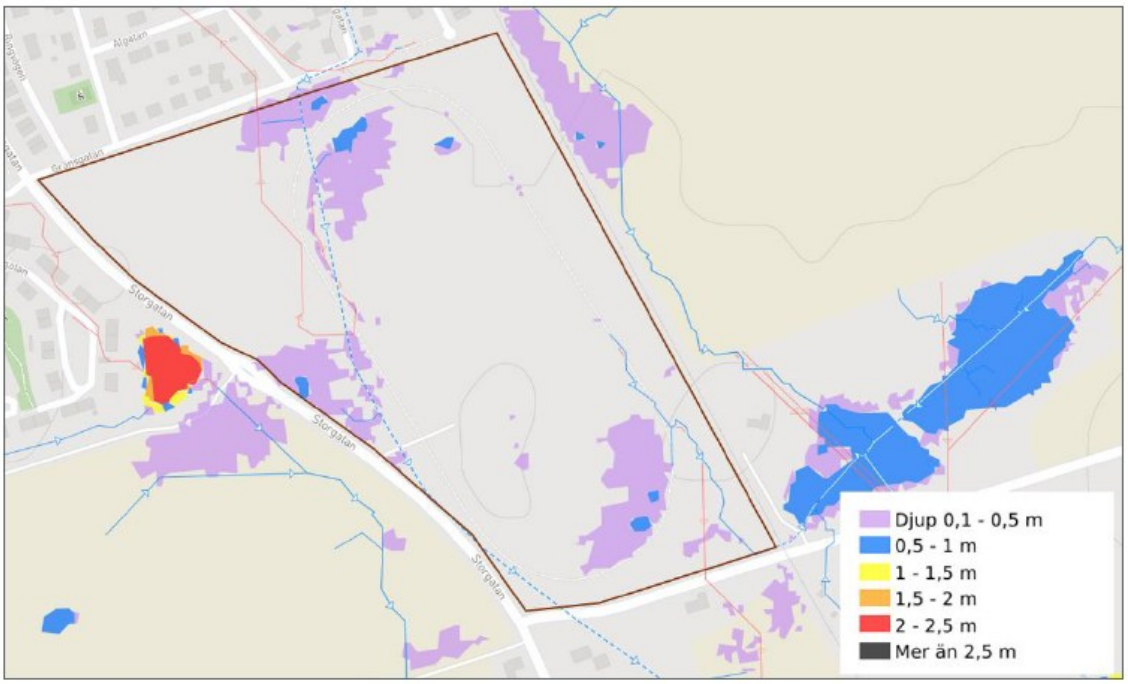
Enbart den primära riskkällan utreds vidare, transporter av farligt gods på järnvägssträckan Teckomatorp-Kävlinge.

Konsekvenser
Riskutredningen har genomförts genom att identifiera riskkällor som sedan bedömts med avseende på akut olycksrisk. Bedömningarna visar att olycksrisken inom planområdet är acceptabel för planerad bebyggelse. Riskreducerande åtgärd består i att upprätthålla angivna avstånd till byggnader från järnvägen. Den vall som finns idag rekommenderas vara kvar för att förhindra att brandfarlig vätska kan rinna in på planområdet. Det är dock inget krav men visar på god riskhänsyn.

Utredningen har utgått från tidigare situationsplan där en förskola var planerad i södra exploateringsområdet, som gränsar till grönområdet. Nu är förskolan ersatt med fler bostäder. Då det inte fanns någon risk för förskolan anser kommunen att det inte finns någon risk för bostäder heller. Det då bostäderna inte ligger närmare järnvägen än förskolan och bullervallen kommer kvarstå och eventuellt förlängas.

6.6.3 Risk för översvämning

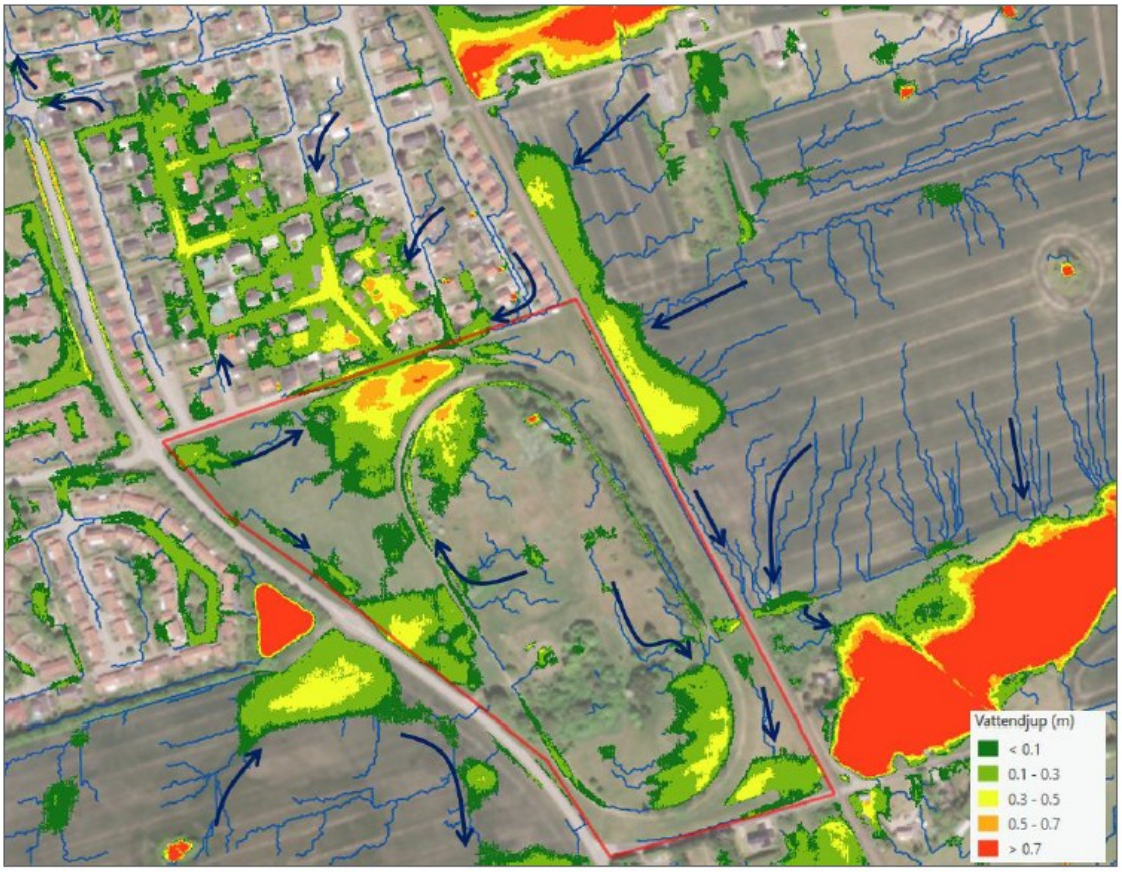
Förutsättningar
I norra delen av planområdet finns en större lågpunkt vilket tydligt framgår av lågpunktskatering framtagen av Länsstyrelsen Skåne 2016, se Figur 9. Lågpunktskarteringen tar inte hänsyn till en särskild regnmängd, infiltration eller markanvändning utan visar endast lågpunkter med risk för översvämning. Analysen är på en översiktlig nivå och har gjorts med en upplösning på 10x10 m för hela Skåne.



Figur 9. Lågpunktskartering och avrinningsvägar (Vattenatlas, 2024). Planområdet markerat med rött.

För att få en mer detaljerad bild har en översiktlig skyfallsanalys även gjorts i Scalgo Live med en nederbörd på 100 mm vilket ungefär motsvarar ett 100-årsregn med 6 h varaktighet och klimatfaktor 1,25 enligt P110. Höjddata kommer från lantmäteriet och har en upplösning på 1x1 m. Ett schablonmässigt avdrag har gjorts för infiltration och avledning via ledningsnät, se Figur 10.

Enligt analysen finns en omfattande översvämningsrisk även i bostadsområdet norr om planområdet och denna lågpunkt hänger ihop med den som finns i norra delen av planområdet. Det finns därmed risk att förändrade marknivåer inom planområdet kan få direkt påverkan på översvämningsrisken norr om planen vilket är något som måste beaktas vid ny höjdsättning. De större lågpunkterna i västra och sydöstra delen av planområdet framträder även i analysen i Scalgo men utbredningen bedöms vara något större än vad lågpunktskarteringen indikerar. Skillnaden i utbredning beror troligtvis på högre noggrannhet i höjddata då inga större förändringar har gjorts av marknivåer inom området sen lågpunktskarteringen togs fram 2016. Befintliga lågpunkter inom planområdet rymmer ca 6 000 m3 vid undersökt skyfallsscenario.



Figur 10. Resultat från Scalgo Live med 100 mm nederbörd och hänsyn till infiltration (Scalgo Live, 2024).

Konsekvenser

För att säkerställa att översvämningsrisken inte förvärras för befintlig eller planerad bebyggelse föreslås att höjdsättningen av Gränsgatan justeras i östra delen av gatan. Genom att ändra skevningen av vägen och sänka den något i östra delen mot befintliga höjder kan ytlig avrinning styras mot nordöstra hörnet av planområdet. Här föreslås att en ny lågpunkt skapas för att delvis kompensera den som ligger där ny bebyggelse planeras. Från lågpunkten föreslås sedan ett öppet dike hela vägen ner till den större fördröjningsytan i söder, se Figur 21. Det möjliggör att när den nya lågpunkten fylls upp sker inte bräddning tillbaka in till bostadsområdet i norr som i dagsläget utan ytlig avrinning kan ske söderut. Det finns önskemål om att behålla befintligt dike, befintlig gångstig och de träd som idag kantar gångstigen. För att skapa en ytlig avrinningsväg måste dock marknivån sänkas med upp emot en meter på delar av sträckan. Det bedöms därför inte möjligt att justera dikesdjup och utbredning av befintligt dike tillräckligt för att kunna avleda erforderliga flöden vid skyfall utan att påverka befintliga naturvärden. I stället föreslås ett nytt öster om befintligt för skyfallsavledning.

Figur 21. Principskiss överföreslagna ytliga avrinningsstråk vid planerad exploatering.

Med föreslagna ytor för fördröjning bedöms det finnas möjlighet att kompensera för de befintliga lågpunkter som byggs bort samt ökad avrinning vid 100-årsregn. Totalt behöver lågpunkterna kunna rymma ca 7 200 m3 vilket bedöms rymmas i föreslagna ytor utan att avrinning sker bort från planområdet. Endast en begränsad del av planområdet bedöms avrinna ytligt mot torrdammen i nordväst utifrån nuvarande höjdsättning och största delen av skyfallet kommer ledas mot den nordöstra och den södra fördröjningsytan.

6.7 Natur och miljö

6.7.1 Grönområden och rekreation

Förutsättningar

Planområdet har fram till cirka år 1970, förutom gårdsbyggnaderna, bestått av jordbruksmark och betesmark. Runt 70-talet anlades en travbana, vilket det än idag finns spår av även om banan inte varit i bruk på många år. Idag finns inte heller gården med de olika byggnaderna kvar, dock finns det fortfarande spår kvar av trädgården som tillhörde boningshuset. Idag används området som motionsslinga för boende i närområdet. Det finns en delvis grusad stig som ligger där travbanan tidigare fanns. Förutom det består området av vall, buskar och träd samt en bullervall längs de norra delarna av järnvägen.

Området sluttar idag för Gissleberga 6:6 mot nordost och för Gissleberga 6:1 främst åt sydost men även norrut mot Gissleberga 6:6.

Konsekvenser

Delar av det grönstråk som finns inom planområdet idag kommer att försvinna i samband med byggnation. Dock ska så mycket som möjligt sparas av den miljö där det finns väl uppväxta träd och exempelvis ängsmark. Då stora delar av grönområdet med motionsslingan sparas anser kommunen att detaljplanen är möjlig och kanske även kan bidra till ett bättre grönområde som är mer lättillgängligt för alla.

6.7.2 Naturmiljö

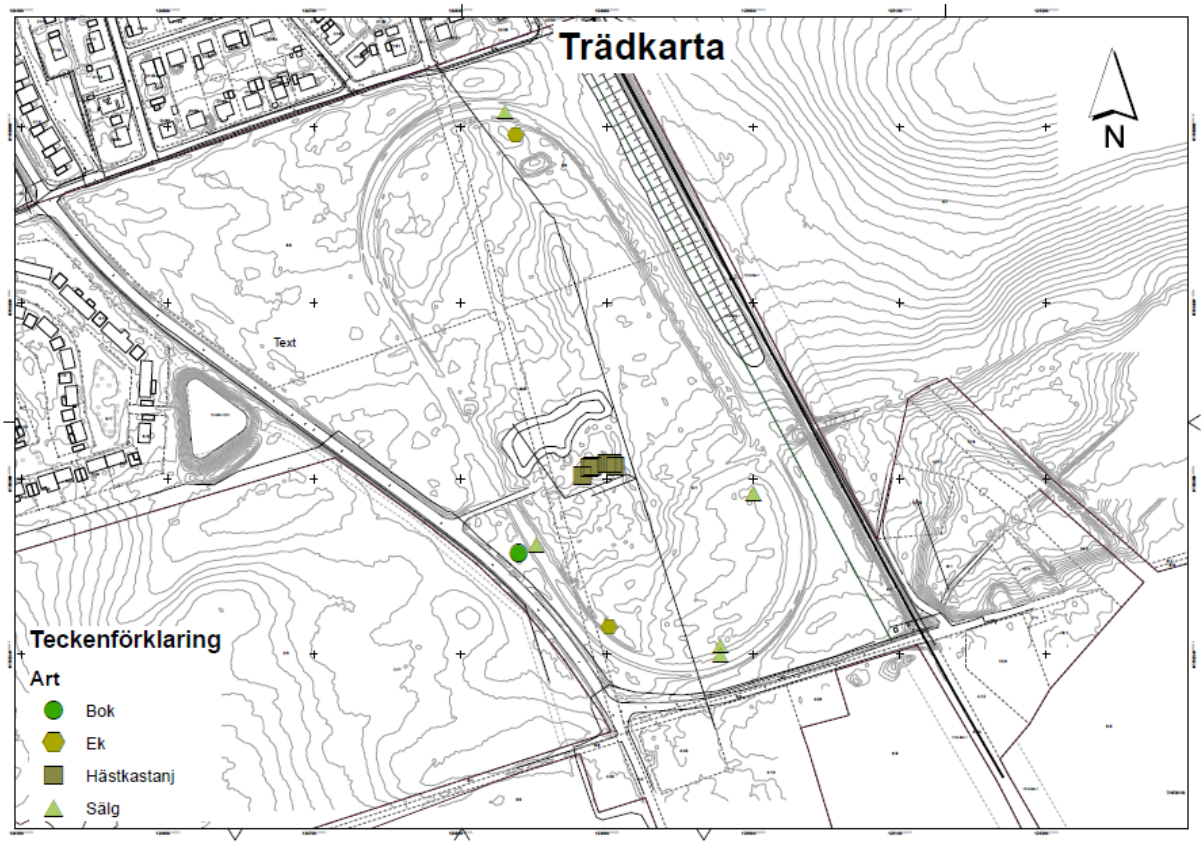
Förutsättningar

Inom planområdet finns det gullvivor och en fuktäng som omfattas av biotopskydd. Gullviva är en fridlyst art som trivs där det finns kalk i marken. Inom planområdet växer även flera arter som gynnas av fuktiga markförhållande. Brunstarr (Carex acutiformes) växer tätt på en cirkelrund, fuktig till blöt yta. Intill denna yta växer madrör (Calamagrostis neglecta) kaveldun och älggräs.

Sydöst om planområdet på andra sidan järnvägen ligger Snobbemosse. Våtmarken omfattas av biotopskyddet. Våtmarker är en viktig livsmiljö för många groddjur, fåglar, insekter och smådäggdjur i odlingslandskapet. De ger både skydd och föda.

Sälgens blomning tidigt på våren ger mycket nektar och pollen till pollinerande insekter. Detta har också betydelse för insektsätande fåglar och fladdermöss. Även hagtorn är en viktig pollen- och nektarbuske. Rönnens och hasselns frukter är viktiga för flera olika fåglar. Almen är rödlistad på grund av att den är hårt drabbad av almsjuka.

Sammantaget har områdets natur fått naturvärdesklass 4. Vilket innebär att området har viss betydelse för den biologiska mångfalden på lokal och regional nivå. Vissa artvärden finns, speciellt värdefullt är torrängsvegetationen i söder och blommande, bärande lövträd och buskar. I Naturvärdesinventeringen har det tagits fram en trädkarta som visar vilka trädsorter som finns och som är skyddsvärda.



Konsekvenser
Va- och dagvattenutredningen med föreslagna dagvattenlösningar har utformats utifrån att alla skyddsvärda träd ska kunna bevaras. Bestämmelsen Natur har också utformats så att alla träd som anses skyddsvärda ligger inom bestämmelsen.

Planförslaget möjliggör för att skydda så mycket som möjligt av befintliga värden men gullvivor samt en fuktäng ligger inom föreslaget exploateringsområde. Vilket innebär att kommunen kommer behöva söka dispenser för exploatering där. Gullvivorna kommer att flyttas eller kompenseras för i andra delar av planområdet.

Då Snobbemosse ligger sydöst om planområdet och på andra sidan spårområdet anses inte planförslaget påverka våtmarken. Dessutom kommer mycket av befintlig uppväxt natur, som även är det som ligger närmast mossen, att sparas.

6.7.3 Landskapsbild

Förutsättningar
Området ligger i södra delen av Teckomatorp, där bebyggelsen möter åkermarken. Dock begränsar trädridån och bullervallen siktlinjen i öster. Även i söder så begränsas siktlinjen till stora delar av träd, men i väster är det till stor del långa siktlinjer över åkermarken.

Konsekvenser
Då området till viss del redan bryter siktlinjer med bullervall och träd och angränsar till befinlig bebyggelse kommer planförslaget inte ha så stor påverkan på landskapsbilden. Dock om möjligt kan siktlinjer från ny bebygglese inom planområdet mot väst och åkermarken med fördel främjas.

6.7.4 Dagvatten

Förutsättningar

Svalövs kommuns dagvattenpolicy med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen. Det är även de krav som VA- och dagvattenutredningar har utgått från. Dagvattenpolicyn benämner bland annat:

- Dagvattensystem ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn.
- Dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.
- Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.
- Förorening av dagvatten ska begränsas vid källan.
- Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån bibehållas.
- Dagvattenflöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
- Ledningar ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens anvisningar och med hänsyn till klimatförändringens effekter.

Figur 11. Befintlig markanvändning inom planområdet. (Google Maps, 2024). Befintliga dagvattenledningar markerat med grönt och dike markerat med blått.

För att säkerställa att planerad bebyggelse inte riskerar att öka översvämningsrisken behöver en stor del av avrinningen som i dagsläget samlas i norra delen kunna avledas söderut. För att möjliggöra exploatering utifrån framtagen situationsplan krävs även att befintligt dikningsföretag omprövas och befintlig betongledning läggas om. Ny ledning kan läggas längs områdets föreslagna huvudgata.

I dagsläget bedöms avrinningen från planområdet vara begränsad då området är flackt. Största delen av det regn som faller inom området kommer infiltrera eller avdunsta/tas upp av växtligheten. En mindre del leds troligen även bort via dränering till befintligt dikningsföretag. Till dikningsföretaget ansluts även delar av bostadsbebyggelsen norr om planområdet. Se figur 11. I områdets östra del finns ett befintligt dike med en trädridå i kanten av den nedlagda travbanan. Diket ansluter ingenstans enligt erhållet underlag utan vatten antas enbart samlas i diket vid nederbörd och sedan infiltrera.

Enligt framtagen VA- och dagvattenutredning (2026) där beräkning av befintliga flöden har gjorts med rationella metoden enligt Svenskt Vattens publikationer P110 och P104 har avrinningskoefficienter för befintlig markanvändning bedömts till 0,1. Dimensionerande varaktighet har i det aktuella fallet bedömts till 30 minuter. Dimensionerande flöde vid olika återkomsttid vid befintlig markanvändning kan ses i Tabell 3.

Tabell 3. Dimensionerande flöde vid befintlig markanvändning

Avrinningsområde	Area [ha]	φ	Reducerad area [ha]	Rinntid (min)	$Q_{5\text{-årsregn}}$ [l/s]	$Q_{20\text{-årsregn}}$ [l/s]	$Q_{100\text{-årsregn}}$ [l/s]
Befintlig markanvändning	13,3	0,1/0,3*	1,3	30	120	190	990

* Ökad avrinningskoefficient vid 100-årsregn

Konsekvenser

Dagvattenhantering vid planerad bebyggelse har delats upp i fyra delavrinningsområden, se Figur 13. Delområde 1-3 omfattar planerad bebyggelse och planeras avledas till dagvattennätet. Delområde 4 omfattar endast naturmark där ingen ny bebyggelse planeras. Delavrinningsområdena bygger på den höjdsättning som krävs för att klara avledning av spillvatten med självfall samt för att säkerställa att översvämningsrisken vid skyfall inte förvärras vid planerad bebyggelse. Skyfallssituationen beskrivs vidare i avsnitt 7.

Redovisade avrinningsområden är en principskiss och vidare utredning krävs i samband med projektering för att finna en optimal uppdelning mellan avrinningsområdena som ger minsta behov av markhöjning men fortsatt klarar erforderlig täckning på ledningsnätet.

Figur 13. Delområden för beräkning av dimensionerande dagvattenflöden och erforderliga fördröjningsvolymer vid planerad bebyggelse

Uppdelning av markanvändning vid planerad bebyggelse samt avrinningskoefficient per avrinningsområde redovisas i Tabell 5.

Tabell 5. Markanvändning per delområde vid planerad bebyggelse.

Markanvändning	Avrinnings-koefficient	Delområde 1	Delområde 2	Delområde 3	Delområde 4	Totalt
Gata	0,8	0,57	0,12	0,28	-	0,9
Grönyta	0,1/0,3*	0,33	0,45	0,73	5,74	6,4
Villa	0,35	2,49	0,30	0,96	-	3,3
Radhus	0,4	0,17	0,10	0,97	-	0,9
Summa		**3,56**	**0,97**	**2,94**	**5,74**	**13,3**

* Ökad avrinningskoefficient vid 100-årsregn

Dagvattenflöden har beräknats enligt rationella metoden precis som för befintlig markanvändning och kan ses i Tabell 6. Inga flöden har beräknats för delområde 4 då det ej planeras anslutas till dagvattensystemet. Rinntiden har antagits vara 10 minuter utifrån avledning via ledningsnät. Beräkningarna för dimensionerande flöde vid planerad bebyggelse har även inkluderat en klimatfaktor på 1,25 för att ta höjd för förväntad ökad nederbörd i samband med klimatförändringar.

Tabell 6. Dimensionerande flöde vid planerad bebyggelse

Avrinningsområde	Area [ha]	φ	Reducerad area [ha]	Rinntid (min)	$Q_{5\text{-årsregn}}$ [l/s]	$Q_{20\text{-årsregn}}$ [l/s]	$Q_{100\text{-årsregn}}$ [l/s]
Delområde 1	3,6	0,4	1,4	10	324	512	913
Delområde 2	1,0	0,3	0,3	10	65	103	230
Delområde 3	2,9	0,35	1,0	10	232	366	713
Totalt	**13,3**	**0,27**	**3,6**		**620**	**981**	**1857**

I samband med planerad bebyggelse bedöms avrinningen inom planområdet öka jämfört med dagsläget. Avledning planeras fortsatt till ledning tillhörande dikningsföretag. Avledning till dikningsföretaget begränsas även vid planerad bebyggelse till 1,7 l/s/ha vilket innebär att det krävs fördröjning av dagvattnet inom planområdet. Erforderliga fördröjningsvolymer per delområdet vid ett 20-årsregn redovisas i Tabell 7.

Tabell 7. Erforderliga fördröjningsvolymer vid planerad bebyggelse och anslutning till dikningsföretag

Avrinningsområde	Reducerad area (ha)	Flöde 20-årsregn planerad markanvändning (l/s)	Tillåtet utflöde (l/s)	Fördröjningsvolym (m^3)
Delområde 1	1,4	512	6	850
Delområde 2	0,3	103	2	151
Delområde 3	1,0	366	5	573

Även i samband med skyfall bedöms det ske en ökning av avrinningen. För att uppskatta storleken på denna ökning har volymen som krävs för att fördröja 100-årflödet vid planerad bebyggelse inklusive klimatfaktor till befintligt flöde vid 100-årsregn utan klimatfaktor beräknats, se Tabell 8. Vid denna beräkning har även delområde 4 inkluderats i den totala arean. Denna volym samt volymen i befintliga lågpunkter måste fortsatt kunna fördröjas inom planområdet för att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas negativt vid skyfall på grund av planerad bebyggelse.

Tabell 8. Erforderliga volymer som behöver finnas inom planområdet för att inte öka avrinning vid 100-årsregn med planerad bebyggelse

Avrinningsområde	Flöde befintlig markanvändning (l/s)	Flöde planerad markanvändning (l/s)	Volym ökad avrinning (m^3)	Volym befintliga lågpunkter (m^3)	Total volym
Planområdet	990	2 910	1 180	6 000	7 180

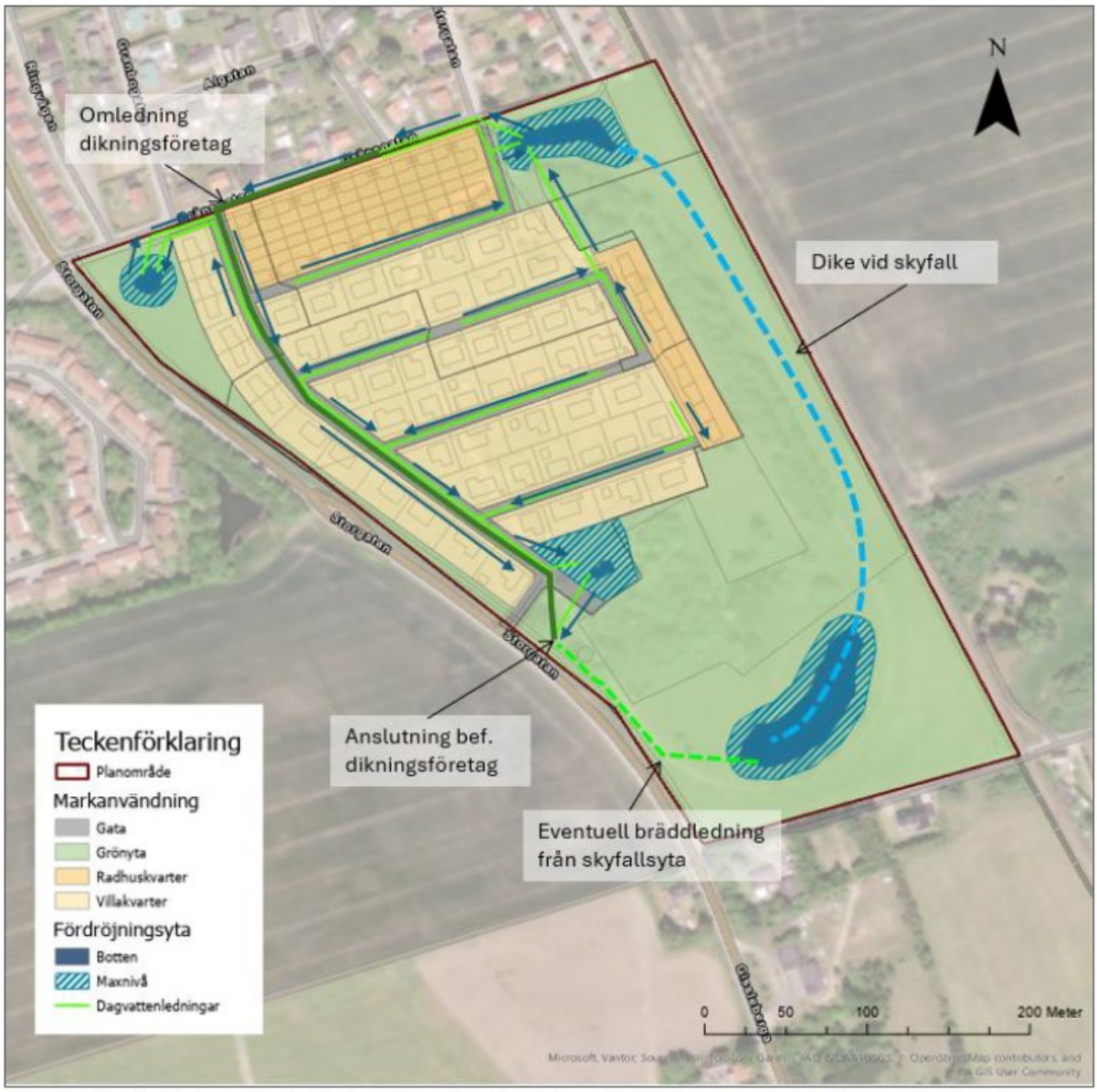
Dagvattenåtgärder inom området har främst utformats med hänsyn till fördröjning, då dikningsföretaget innebär en kraftig begränsning av tillåtet utflöde från området, men de bedöms även bidra med viss rening av dagvattnet. Föreslagen dagvattenlösning i detta skede är ett exempel på vilka anläggningstyper och vilken renings- och fördröjning som kan vara lämplig i området. I Figur 14 redovisas en översikt av föreslagna dagvattenanläggningar i form av torrdammar/infiltrationsytor.

Dagvattenåtgärder inom området har främst utformats med hänsyn till fördröjning, då dikningsföretaget innebär en kraftig begränsning av tillåtet utflöde från området, men de bedöms även bidra med viss rening av dagvattnet.

Dagvatten antas avledas direkt till ledning och vidare till redovisade fördröjningsytor. Möjligheten finns även att nyttja regnbäddar inom planerade gator för att öka reningen av dagvatten från gatumarken. Regnbäddar i gata kommer troligen endast kunna hantera avrinning från gatumark vilket utgör en liten del av den totala bebyggelsen.

Vid planerad bebyggelse kommer även befintlig ledning tillhörande dikningsföretaget behöva läggas om. Inom vissa sträckor i området kommer dikningsföretagets ledning gå parallellt med dagvattensystemet eftersom dagvatten först måste avledas mot fördröjningsytor innan de kan ansluta till dikningsföretagets ledning. På en sträcka i norra delen kommer dagvattensystemet även ha motsatt lutning mot dikningsföretagets ledning.

Dikningsföretagets ledning styrs av vattengång på befintliga brunnar mellan vilka omläggning sker, vilket resulterar i att den ligger djupare än övriga planerade dagvattenledningar samt med lägre fall. För att bibehålla samma kapacitet som i dagsläget trots lägre lutning krävs att den befintliga 600 ledningen byts mot en 800 ledning i samband med omläggning, alternativt att befintlig betongledning byts mot en ledning i plast med samma dimension då plastledningen har lägre råhetstal och samma kapacitet då kan behållas fast med lägre fall.



Figur 14. Principskiss över föreslaget dagvattensystem inom planområdet. Nya dagvattenledningar markerat med ljusgrönt, omledning av dikningsföretag med mörkgrönt och dikesstråk för avledning vid skyfall med ljusblå streckad linje.

Planerad bebyggelse inom delområde 1 föreslås avledas till en torrdamm söder om planerad bebyggelse och öster om ny planerad väg. Totalt behöver ca 850 m3 fördröjas inom delområde 1. För att rymma ca 850 m3 krävs att en stor del av ytan nyttjas vilket ger en vattennivå på ca +29 och ett totalt vattendjup på ca 1,8 meter.

Delområde 2 föreslås avledas till en torrdamm i planområdets nordvästra hörn. Totalt krävs en fördröjningsvolym på ca 150 m3 vid ett 20-årsregn. För att rymma ca 150 m3 krävs ett vattendjup på ca 0,5 m vilket innebär att vatten inte bedöms dämma bakåt i ledningsnätet vid dimensionerande regn.

Delområde 3 föreslås ledas till en torrdamm öster om planerad bebyggelse. Förutom att hantera dagvatten behöver denna yta även utformas för att kunna avleda skyfall söderut för

att kunna kompensera för den lågpunkt som byggs bort inom området. Totalt behöver ca 570 m3 fördröjas vid ett 20-årsregn. För att rymma ca 570 m3 krävs ett vattendjup på ca 0,6 m.

Delområde 4 omfattar endast naturmark och beräknas endast behöva användas vid ett 100-årsregn. Inga andra flöden har beräknats då det ej planeras anslutas till dagvattensystemet.

Som tidigare nämnt bedöms det med föreslagna ytor för fördröjning finnas möjlighet att kompensera för de befintliga lågpunkter som byggs bort samt ökad avrinning vid 100-årsregn. Totalt behöver lågpunkterna kunna rymma ca 7 200 m3 vilket bedöms rymmas i föreslagna ytor utan att avrinning sker bort från planområdet.

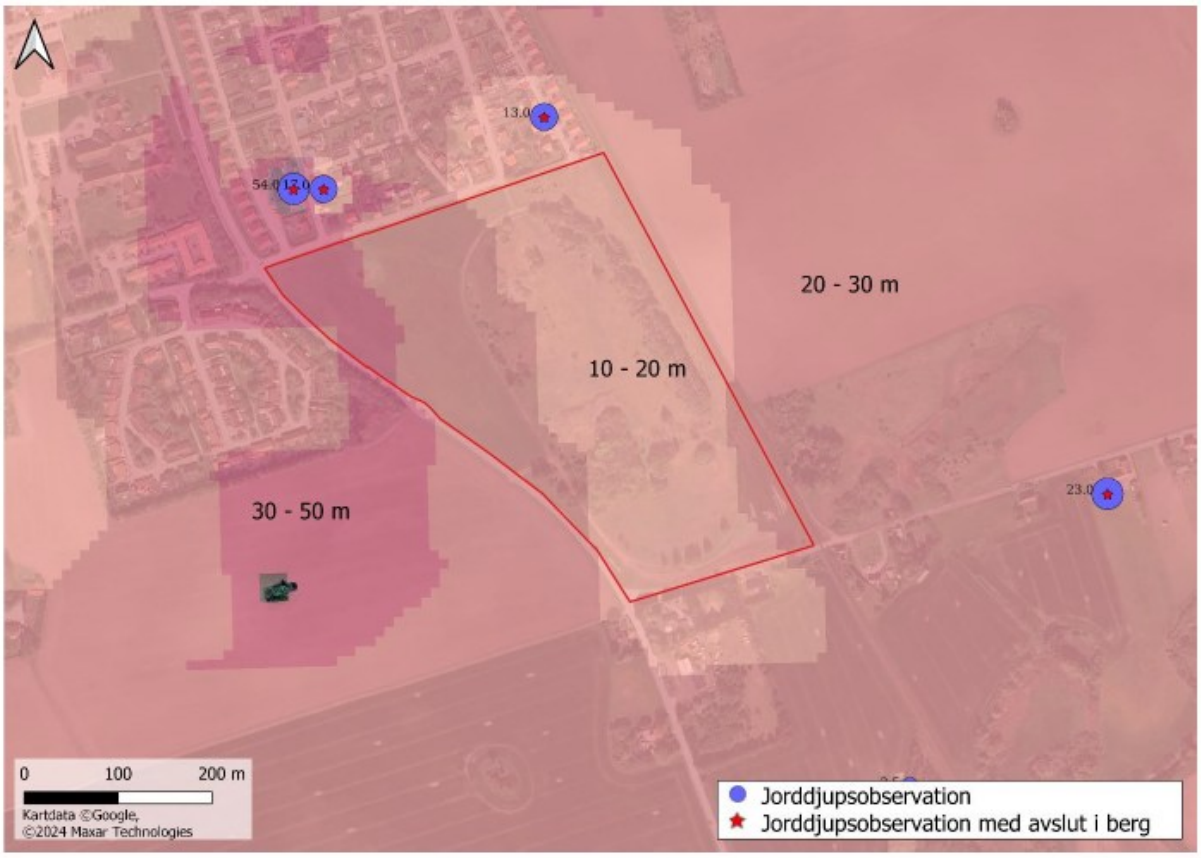
Norconsult håller under våren 2026 på med en separat utredning för att utreda förutsättningarna för avveckling och omprövning av dikningsföretag som berörs av planen. Föreslaget system behöver verifieras mot resultat i dikningsföretagsutredningen innan vidare projektering.

6.8 Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta domineras detaljplaneområdet av isälvssediment av sand och lermorän, se Figur 3. Större delen av planområdet består av isälvssediment av sand som har en hög genomsläpplighet. Resterande del av området består av lermorän som har en låg genomsläpplighet. Skattat jorddjup är mellan ca 10 och 30 meter, med de djupare delarna i väster, enligt SGU:s jorddjupskarta, se Figur 4.

Figur 3. SGU:s jordartskarta med bakgrundskarta hämtad från Google Satellite (2024-09-11).



Figur 4. SGU:s jorddjupskarta med bakgrundskarta hämtad från Google Satellite (2024-09-11).

6.8.1 Förorenad mark

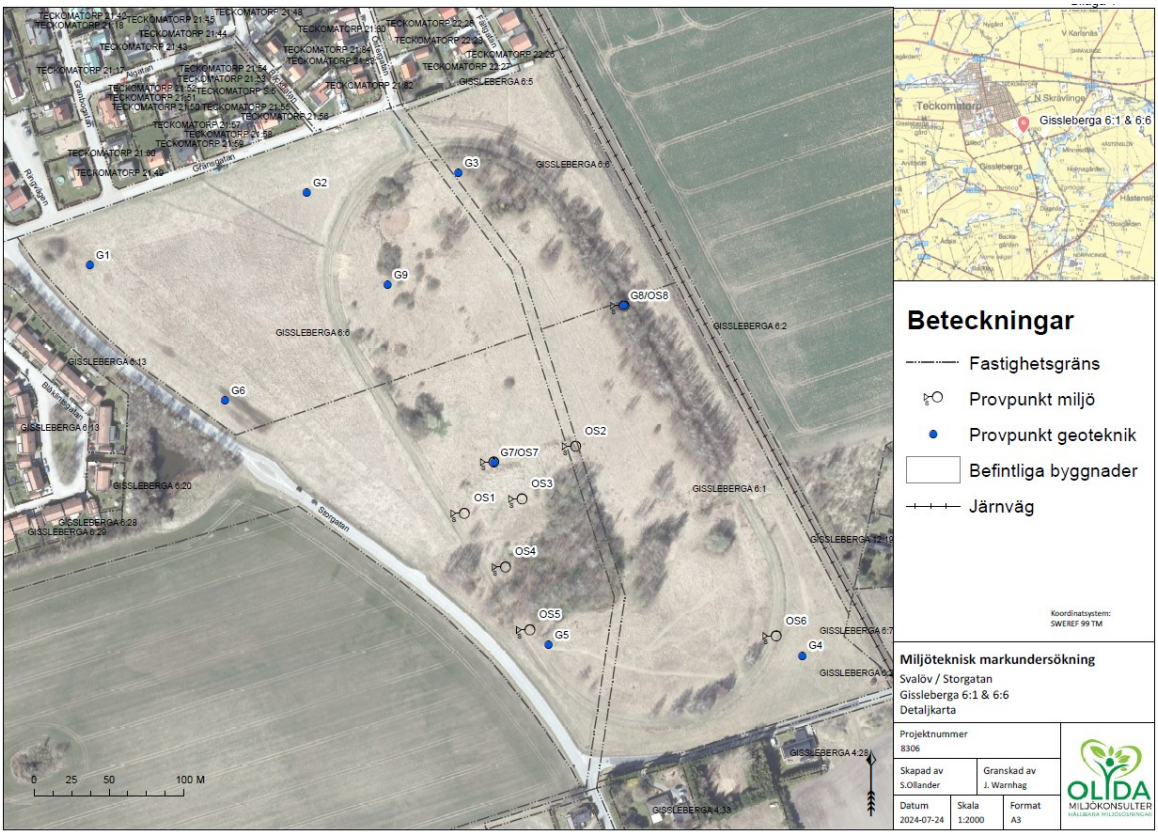
Förutsättningar

Vid mätning med direktvisande PID-instrument indikerades ingen förekomst av lättflyktiga kolväten. Inga andra visuella eller luktavvikelser noterades heller under den översiktliga miljötekniska markundersökningen.

Halter av PAH-H överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM har uppmätts i provpunkterna OS1 nivå 0–0,4 m.u.my, OS6 0,3–1 m.u.my och 0S7 0–0,4 m.u.my. Uppmätta PAH-halter understiger dock Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM. Föroreningen är avgränsad i djupled i provpunkt OS7 av underliggande jordprov taget från nivå 0,4–1 m.u.my. Halter överstigande MRR men understigande KM har noterats avseende kadmium i provpunkterna OS1, OS2, OS3 och OS4, samt PAH-M i OS1 och PAH-H i OS4. Inga halter över laboratoriets rapporteringsgränser har påträffats i de inskickade jordproverna avseende PFAS/PFOS, bekämpningsmedel eller PCB.

Resultatet visar att halt av PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM, vilket även är de tillämpade riktvärdet för aktuella fastigheter, har uppmätts i totalt tre punkter (nivån 0–0,4 meter i punkterna OS1 och OS7 samt nivån 0,3–1 meter i punkt OS6). Föroreningen har konstaterats i det översta skiktet, i fyllnadsmassorna. I underliggande jord i provpunkt OS7 på nivån 0,4–1 m.u.my har inga PAH-halter överstigande riktvärdena för KM påvisats, vilket innebär att föroreningen avgränsats i djupled i den provpunkten. Dock är föroreningen inte avgränsad i djupled i dem övriga två punkterna OS1 och OS6. De påträffade föroreningarna är heller inte avgränsade i sidled. Prov OS1 och OS7 är uttagna

inom område för den tidigare gården, medan OS6 är uttaget inom den västra delen av fastigheten Gissleberga 6:6. Då aktuell provtagning är en stickprovstagning går det inte att utesluta att förorening över KM kan förekomma även på andra platser inom de berörda fastigheterna.



Konsekvenser
I punkterna OS1 och OS7 kommer massorna att avhjälpas inför exploatering. En bestämmelse om *Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markföroreningar har avhjälpts* har lagts in på plankartan. I planförslaget ligger punkterna inom område för kvartersmark villabebyggelse samt dagvattenhantering. För punkt OS6 kommer marken inte att exploateras utan kvarstå som natur och då den ligger inom riktvärden för MKM anser kommunen att marken kan förbli orörd. Således anser kommunen att planförslaget är möjligt att genomföra efter det att föroreningar i punkterna OS1 och OS7 är avhjälpta.

Vid framtida markarbete, där hantering av förorenade massorna kan bli aktuella, ska en anmäla om avhjälpande åtgärder enligt 28 § Förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inskickas till tillsynsmyndigheten innan avhjälpandeåtgärder påbörjas.

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.

En markteknisk undersökning har gjorts av Breccia (2024) för planområdet. Radondetektorer har installerats i tre undersökningspunkter i detaljplaneområdet. Resultatet av utförda mätningar har sammanställts i Tabell 10.

Tabell 10. Radonmätningar.

Detektor	Undersökningspunkt	Mätperiod	Mätdjup [m]	Radonhalt [kBq/m^3]
LE12473	G3	2024-07-24 – 2024-08-07	0,7	19,1 ± 2,7
LE12497	G6	2024-07-24 – 2024-08-07	0,5	37,2 ± 5,2
LE12180	G9	2024-07-24 – 2024-08-07	0,6	12,6 ± 2,3

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m3, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m3 är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m3 är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Mätvärdena tyder på markradonhalter inom normalriskintervallet. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Grundvattenförekomst i området är Kågeröd WA54002168. Grundvattenförekomsten utgörs av en sedimentär bergförekomst. Grundvattenrör installerades i samband med genomförande av geoteknisk utredning (Breccia, 2024). Grundvattennivåer mättes vid två tillfällen under september månad 2024. Det finns inga längre mätesserier av grundvattennivåer i området. I tabellen nedan redovisas uppmätta grundvattennivåer i respektive grundvattenrör. Grundvattennivåer varierar under året och beroende på nederbörd men generellt ligger de som lägst under sensommaren och tidig höst och högre under vintern och våren innan växtupptaget kommer i gång. Nedan mätningar indikerar alltså att grundvatten tenderar att ligga som mest ca 2 m under befintlig markyta undantaget längst i sydväst där de bedöms ligga något lägre.

Undersökningspunkt	Metod	Mättillfälle	Djup under markyta [m]	Nivå [RH2000]
G1	GV-rör	2024-09-11	2,2	+27,2
G1	GV-rör	2024-09-17	2,2	+27,2
G2	GV-rör	2024-09-11	1,6	+26,9
G2	GV-rör	2024-09-17	1,8	+26,7
G3	GV-rör	2024-09-11	1,6	+27,9
G3	GV-rör	2024-09-17	1,6	+27,8
G4	GV-rör	2024-09-11	1,3	+27,0
G4	GV-rör	2024-09-17	1,7	+26,6
G5	GV-rör	2024-09-11	3,4	+26,5
G5	GV-rör	2024-09-17	3,4	+26,4

Enligt SGU:s jordartskarta domineras detaljplaneområdet av isälvssediment av sand och lermorän, se Figur 3 under 6.8. Den nordvästra delen av området består av moränfinlera. Större delen av planområdet består av isälvssediment av sand som har en hög genomsläpplighet. Resterande del av området består av lermorän som har en låg genomsläpplighet. Enligt SGU:s jorddjupskarta är djupet till underliggande berggrund 10–50 meter inom området.

I figur nedan presenteras en modell av hur ytavrinningen sker inom området, den huvudsakliga strömningsriktningen bedöms vara syd/sydöst mot Saxån som ligger cirka 500 meter bort.

Under nu aktuell markundersökning påträffades fyllnadsmassor från markytan och ner till som mest 1,5 meters djup. Fyllnadsmassorna utgjordes främst utav mullhaltig jord, sand och grus. Fyllnadsmassorna underlagdares av naturligt förekommande sand och på sina ställen av siltig lera.

6.10 Bebyggelse

6.10.1 Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse. Det som utmärker gatumiljön i Teckomatorp är en tydlig rumslighet och att man kan orienterar sig lätt i det strikta rutnätssystemet. Kvarterstrukturen gör att bebyggelsen upplevs enhetlig trots att husen är högst individuellt utformade med exempelvis frontespis (gavelliknande partier på långfasaden) och mönstermurningar.

Merparten av de äldsta husen i centrala Teckomatorp är i tegel och uppförda i början av 1900-talet med karaktärsdrag som avfasade byggnadshörn i korsningar. I övrigt består bebyggelsen främst av villor och lägre flerfamiljshus i upp till tre våningar, byggda under 1960-1970 talet. Teckomatorps första fyravåningshus uppfördes 2018.

Området ansluter i norr till småhusbebyggelse från 1960 till 1970-talet i tydliga rutnätskvarter. Utmed Storgatan liksom utmed järnvägen finns rader med enhetliga kedjehus med röda tegeltak. I övrigt består bebyggelsen av fribyggarvillor, i huvudsak i 1 – 1½ plan med varierande karaktär. I väst på andra sidan Storgatan består bebyggelsen av parhus från 1980 till 1990-talet. I söder på andra sidan väg 1194 mot Norra Skrävlinge ligger några enstaka enfamiljshus.

Konsekvenser
Planförslaget möjliggör för cirka 90 villor och radhus i upp till två våningar. Planförslaget föreslår en tydlig gatustruktur som anspelar på det strikta rutnätssystemet som finns i stora delar av Teckomatorp. Vidare finns bestämmelser i planen om att huvudbyggnadens fasad ska utformas med inslag av tegel. Vilket också finns för att knyta ihop Teckomatorps gamla delar med de nya. Vidare sparas stora delar av grönytorna för att värna om den tätortsnära natur som finns och för att skapa en naturlig gräns mellan tätort och landsbygd.

6.10.2 Gestaltning

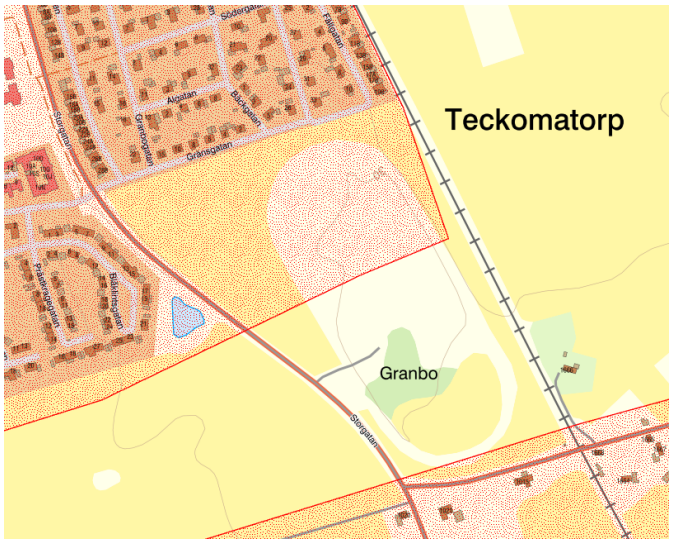
Förutsättningar
Inom planområdet finns det ingen befintlig bebyggelse.

Arkitekturpolicy för Svalövs kommun (2022) beskriver vikten av att låta den nya bebyggelsen ta avstamp i den befintliga men ändå spegla vår tids arkitektur. Policyn beskriver hur det är viktigt att värna om byggelsens skala, volym och enhetliga stadsmässiga karaktär, med byggnader i två till tre våningar, i rött och gult tegel, avfasade hörn m.m. i Teckomatorp. Vidare beskrivs viktiga drag bestå av rutnäsplanen, gatukaraktären med hus placerade i gatulinjen med trädgård och uthus på baksidan, slutna gatufasader och ibland trädrader. Värna kontakten med det omgivande landskapet. Placera ny bebyggelse så att värdefulla utblickar bevaras och nya utblickar skapas. Utöka möjligheterna att röra sig ut i landskapet samt utveckla grönstråk och vandringsstigar. Tillskapa nya parker och rekreationsområden som utökar utbudet och kompletterar de platser som finns i Teckomatorp idag.

Konsekvenser
Planförslaget förhåller sig till arkitekturpolicyn genom att möta befintlig bebyggelse norr om planområdet med viss rutnätstruktur samt bestämmelse om att inslag av tegel ska finnas i huvudbyggnadens fasad. Längre in i området finns ingen bestämmelse om att tegel ska finnas. Även det för att skapa större variation, precis som det finns inom befintlig bebyggelse.

6.11 Kulturmiljö

Förutsättningar
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, läs mer under *6.2 Riksintressen – 6.2.1 Kulturmiljövård.*



Planområdet ingår i norr i Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Teckomatorp och i söder Kulturmiljöprogram för Dagstorp-Södervidinge-Västra Karaby-Norrvidinge.

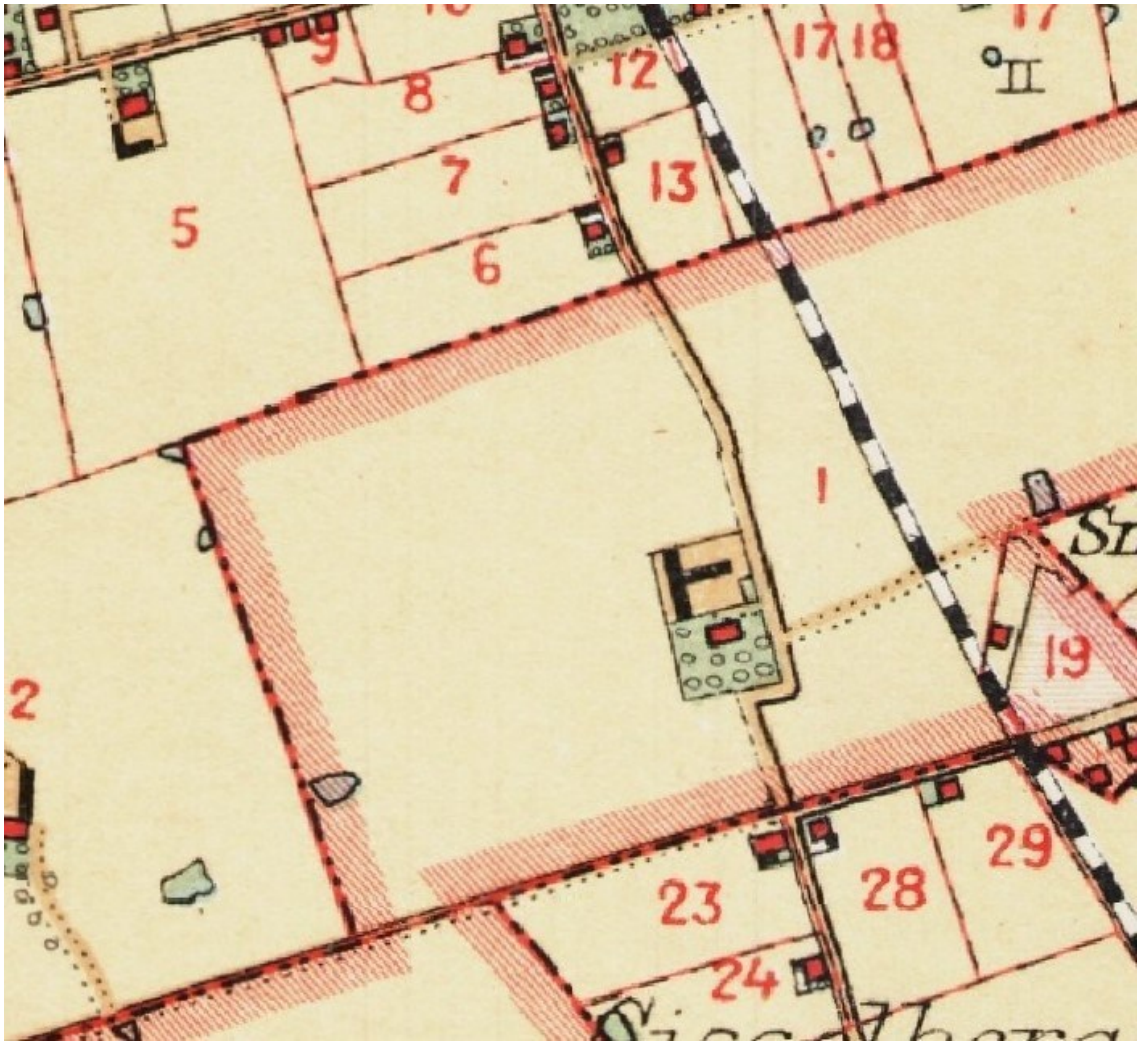
Kulturmiljöprogram för Teckomatorp
Teckomatorp är belysande för de skånska stationssamhällena, landsbygdens nya centralorter, där såväl bebyggelse som stadsplan illustrerar de kring sekelskiftet 1900 rådande idealen. Byggnadernas placering i gatulinjen är av betydelse för ortens karaktär liksom tegelarkitekturen. Folkets hus är ett bra exempel på folkrörelsens samlingslokaler.

Kulturmiljöprogram för Dagstorp-Södervidinge-Västra Karaby-Norrvidinge
Planområdet gränsar i söder till Kulturmiljöprogram för Dagstorp-Södervidinge-Västra Karaby-Norrvidinge. Området visar en landskapsutveckling sedan förhistorisk tid, vilket bland annat framgår av det rika fornlämningsbeståndet. Samlade höggravfält är sällan förekommande i den skånska fullåkersbygden. Byarna visar olika delar av utvecklingen. Kyrkorna är exempel på 1800-tals arkitektur och ideal. Kyrka, prästgård och skola illustrerar genom läget den för äldre kyrkbyar vanliga strukturen. Gissleberga är ett monumentalt och industrihistoriskt intressant kvarnkomplex.

Svalövs kommuns arkitekturpolicy
I Svalövs kommuns arkitekturpolicy beskrivs det hur Teckomatorp tydligt speglar det stora inflytande som järnvägen fick på samhället. Vidare beskrivs orten ha en rutnätsplan och tydligt stadsmässig karaktär, en småstad i slättbygden.

Från att ha bestått av två gårdar växte Teckomatorp i snabb takt när järnvägen etablerades på 1860-talet. År 1877 upphöjdes den från början obemannade hållplatsen till järnvägs- och poststation. I och med att västkustbanans sydligaste del, Billesholm-Malmö, stod färdig år 1885 så utvecklades Teckomatorp som ort och blev en tydlig järnvägsknut. Vid Bantorget låg vid denna tid ortens centrum och här fanns förutom järnvägsstationen även hotell och skola. Karlsgatan är ortens affärsgata och har varit så sedan sekelskiftet.

På en karta från 1912 kan man se gården med mangårdsbyggnad från år 1891 som idag är riven. Skogsdungen tycks vara på ungefär samma plats idag som på illustrationen på kartan från 1912.



Flygfoto från år 1960

Flygfoto från år 1975

År 1916 köpte Arvid Hansson gården som då bestod av 48 hektar mark, managårdsbyggnad uppförd 1891, ekonomibyggnad uppförd 1889 samt ett svinstall, hönshus och magasin som uppfördes mellan år 1927 och 1930. Gården bedrev både lantbruk och hade ett flertal olika

djur. Arvids son Per-Axel övertog sedan gården 1962. Strax efter det att Per-Axel övertog gården byggdes Teckomatorp ut i söder, vägen förbi gården in mot Teckomatorp flyttades och en travbana anlades.

Managårdsbyggnaden var ett 1 1/2 planshus, som renoverades och moderniserades på 1950-talet. Fasaden var i tegel och även taket bestod av tegeltak. Ladugården hade tegelfasad med eternittak.

Konsekvenser
Planområdet gränsar till Kulturmiljöprogram för Dagstorp-Södervidinge-Västra Karaby-Norrvidinge men anses inte ha någon påverkan på det då det inte finns några säregna attribut inom planområdet.

Inom planområdet finns det inga befintliga byggnader. Det närmsta bostadsområdet norr om planområdet och gränsgatan, är inte utformat med byggnader placerade i gatulinje därav har det inte heller varit av viktigt inom planområdet. Precis som tidigare nämnt förhåller sig planförslaget till arkitekturpolicyn genom att möta befintlig bebyggelse norr om planområdet med viss rutnätstruktur samt bestämmelse om att inslag av tegel ska finnas i huvudbyggnadens fasad. Längre in i området finns ingen bestämmelse om att tegel ska finnas. Även det för att skapa större variation, precis som det finns inom befintlig bebyggelse.

De större träden som står i den tidigare gårdens trädgård ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Även resterande uppväxt natur ligger inte inom område för exploatering. Genom att bevara naturen mellan det nya exploateringsområdet och landsbygden tonar tätortens bebyggelse ut i naturen och omgivande landskap.

6.11.1 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.

6.12 Service

Förutsättningar
Cirka 300 meter nordväst om planområdet ligger Parkskolan som har årskurs F-6. Högstadium och gymnasium finns i Svalövs tätort, vilken man kan ta sig till från stationen med buss som tar cirka 20-25 minuter eller med tåg på 5 minuter. Att cykla till stationen från planområdet tar cirka 5-10 minuter.

Äldreboendet Ängslyckan finns i Teckomatorp och i Svalövs tätort finns en vårdcentral och apotek.

Idag ligger merparten av service i Teckomatorp utmed Karlsgatan och i de södra delarna av centrala tätorten. I Teckomatorp finns privat service såsom hotell/pensionat, butiker,

bilverkstad, kiosk, café, pizzeria, frisör och tandläkare. Ortens dagligvaruaffär, med post och bank i butik, ligger ca 300 meter nordväst om planområdet.

Konsekvenser
Fler bostäder innebär ett ökat underlag för exempelvis skola och service i Teckomatorp. I dagsläget finns det platser på Parkskolan men om det skulle vara så att platserna börjar ta slut finns det en detaljplan för skolan som möjliggör utbyggnad.

6.13 Trafik

6.13.1 Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar
Till planområdet finns det inga specifika gång- och cykelbanor, dock går det bra att ta sig till planområdet via omkringliggande villagator. Villagatorna i norr har trottoarer som kan användas för att ta sig till planområdet till fots. Längsmed Storgatan norrut finns där en gång- och cykelbana. Idag finns det inom planområdet en grässlinga, där den gamla travbanan låg, som används för gående och motionärer.

I cykelplanen (2022-06-20) beskrivs det hur det vid planering av nya utbyggnadsområden (detaljplaner) ska planeras så att invånare kan cykla säkert inom, genom och vidare till närliggande målpunkter. Det är viktigt att nya områden kopplas ihop med befintligt cykelnät. I takt med utbyggnaden är det även viktigt att se över cykelförbindelserna i närheten och till närliggande målpunkter för att synliggöra åtgärder som behövs åtgärdas för säkrare och bättre cykling.

Konsekvenser
Föreslagna gator inom planområdet kommer att innefatta gång- och cykelvägar. Planförslaget föreslår även en gång- och cykelväg längs med västra delen av området. Den ska knyta an till befintlig gång- och cykelväg i norr, som går längs med Storgatan, för att förhoppningsvis kunna förlängas söder ut mot Norrvidinge och Kävlinge så småningom.

Omkringliggande gång- och cykelbanor kommer att ses över vid exploatering av planområdet för att säkerställa att det är lätt att ta sig till och från planområdet.

Befintlig grässlinga längs med den gamla travbanan kommer till största del finnas kvar för att värna om den mottionsslingan och naturen kring den.

6.13.2 Kollektivtrafik

Förutsättningar
Då planområdet är lokaliserat i södra Teckomatorp och kollektivtrafiken i norra delen är det cirka 900 meter till tågstationen och busstorget. Möjligheten att resa kollektivt från och till Teckomatorp är mycket god då orten trafikeras av tåg som går mellan Helsingborg och Ystad, via Malmö samt Åstorp och Malmö. Båda linjerna har en turtäthet på en gång i timmen vilket innebär att det går att åka till Malmö två gånger i timmen. Till Malmö är restiden cirka 30 minuter, Lund 20 minuter och till Helsingborg cirka 30 minuter. Till Svalövs station tar det 5 minuter med tåg och 20-25 minuter med buss.

Konsekvenser
Planförslaget kommer att innebära ett utökat underlag för kollektivtrafiken. Vilket kanske kan leda till ännu turtätare tågtrafik. Med goda gång- och cykelvägar inom planområdet och till

stationen och busstorget finns det goda möjligheter för boende inom planområdet att resa kollektivt.

6.13.3 Gatunät

Förutsättningar
Det finns inget gatunät inom planområdet men Gränsgatan ligger inom planområdet i norr samt infarten i väst från Storgatan. Kommunen är väghållare för Gränsgatan och Trafikverket för Storgatan, väg 1194 och järnvägen.

Konsekvenser
Det kommer finnas tre infarter till området, två från Gränsgatan i norr samt en från Storgatan i väst. Infarten i väst är där man körde in till den gamla gården när den fortfarande fanns kvar. Därav anser kommunen att det är möjligt att anlägga en ny in- och utfart till området från Storgatan.

Vidare kommer det finnas en större gata i väst, parallellt med Storgatan, med gång- och cykelväg. Resterande mindre villagator inne i området bör utformas med trottoar på en sida utifrån kommunens typgator. Alla gatorna bör utformas med regnbäddar om möjligt. Regnbäddarna kan både användas för klimatanpassning och omhändertagande av dagvatten samt utformas så de är hastighetsreglerande och bidrar till en tryggare trafiksituation i området.

Det har gjorts en trafikalstring för planområdet som även har använts i bullerutredningen, som kan ses i tabell 1. Då det tidigare inte varit trafik inom planområdet kommer det således påverka omkringliggande områden och gator, men inget av större vikt.

Tabell 1: Trafikuppgifter för vägtrafik år 2040, som använts i beräkningarna. Tillkommande trafik från planområdet inkluderat.

Väg	ÅDT	Andel medeltung trafik	Andel mycket tung trafik	Hastighet [km/h]
Storgatan, norr om planområde	5600	4 %	2 %	40
Storgatan, förbi planområde	4150	4 %	2 %	40-70
Gränsgatan	200-500	0 %	0 %	40
Lokalgata	380	0 %	0 %	30

6.13.4 Parkering

Förutsättningar
Det finns inga parkeringsplatser inom planområdet idag.

Enligt kommunen parkeringsriktlinjer (2021) bör det finnas 1 cykelparkering per boende samt 1 bilparkering plus ett utrymme som kan användas för att anlägga en bilparkering till.

Konsekvenser
Planförslaget möjliggör att det kan anläggas cykelparkering samt bilparkering inom varje fastighet, i linje med kommunens parkeringsriktlinjer.

6.14 Teknisk försörjning

6.14.1 Vatten och spillvatten

Förutsättningar
Planområdet gränsar till kommunalt verksamhetsområde och kommer att ingå i det efter exploatering. Det finns ledningar för vatten och spillvatten i både Gränsgatan och Storgatan. Enligt NSVA är trycket 38 mvp vid anslutningspunkterna norr om planområdet och 41 mvp väster om planområdet.

Minsta rekommenderade dimension för en spillvattenledning är enligt Svenskt Vatten (2019) 200 mm. Vidare anger Svenskt Vatten att en dimension om 200 mm ger tillräcklig kapacitet när antalet anslutna personer är färre än 1000.

Utbyggnad av vatten och spillvatten
Föreslaget dricksvattensystem har utformats för att möjliggöra rundmatning och nytt dricksvattensystem föreslås därför anslutas till befintligt ledningsnät i tre punkter. I planområdets nordvästra del går en befintlig dricksvattenledning (150 asbest) vilken föreslås att slopas och läggas om i Gränsgatan/Storgatan. Två anslutningspunkter föreslås i Gränsgatan och en anslutningspunkt föreslås i Storgatan. Anslutningspunkterna framgår av bilaga 2. Dimensionering av dricksvattensystemet föreslås att ske i samband med projektering. Brandvattenförbrukning planeras att tillgodoses via brandposter placerade med ett avstånd om 150 meter.

Erforderlig trycknivå har bedömts enligt rekommendationer från Svenskt Vattens publikation P114 (2020) för respektive anslutningspunkt. Beräkningarna har utgått ifrån att befintliga vattenledningar är förlagda 1,1 m under marknivå (frostfritt djup). Högsta marknivå inom delområdena har antagits baserat på föreslagen princip för höjdsättning enligt bilaga 2 samt antagande om att kvartersmarken är belägen 0,3 m högre än gatan. Vidare har beräkningarna baserats på 2-planshus med en våningshöjd om 2,8 m med bottenvåningens golv 1 m över befintliga marknivå samt högsta tappställe 2 m över översta våningens golv.

För samtliga delområden bedöms marginalen mellan erforderlig trycknivå och trycknivå i befintligt nät som god men uppdaterade beräkningar krävs om höjdsättning eller om bebyggelsetypen förändras. Notera att erforderlig trycknivå har beräknats utan hänsyn till friktionsförluster i ledningsnätet.

Föreslaget spillvattensystem har utformats som ett självfallssystem med anslutning i Storgatan via Gränsgatan i norra delen av området. Eftersom området planeras för färre än 1000 boende föreslås samtliga spillvattenledningar inom planområdet att vara av innerdimension 200 mm (servisledning kan vara av mindre dimension).

6.14.2 Värme

Förutsättningar
Det finns ingen befintlig bebyggelse med tillhörande värmesystem inom planområdet.

Konsekvenser
Vilket värmesystem som kommer att användas för bostäderna kommer att fastställas vid projektering.

6.14.3 El

Förutsättningar
El- och bredbandsledningar finns inom eller i anslutning till planområdet, i Gränsgatan och Storgatan. Det är E.ON som är ansvarig eldistributör inom planområdet. Skanova har också ledningar inom området.

Eventuell flytt/ombyggnation av eller skada på ledningar i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.

Konsekvenser
Ny bebyggelse innebär en ökad belastning på elnätet men det finns kapacitet för det. Anläggning av solceller är något som uppmuntras och som kan bidra till att minska belastningen på elnätet.

6.14.4 Bredband och fiber

Förutsättningar
Fiberledning finns i Gränsgatan norr samt Storgatan väster om planområdet och nätägare är Skanova.

Konsekvenser
Utbyggnad av fibernätet bedöms vara möjligt. Utbyggnad initieras av exploatören i samråd med nätägaren och bekostas av exploatören.

6.14.5 Avfall

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

Konsekvenser
Inom planområdet finns utrymme för placering av sopkärl och miljöhus i anslutning till gatorna. Gatorna har utformats så att de är framkomliga för sopbil och så att backrörelser kan undvikas.

6.15 Sociala frågor

Förutsättningar
Planområdet ligger cirka 900 meter från Teckomatorp station vilket ger goda möjligheter för kollektivt resande. Trafiksäkra gång- och cykelvägar som ansluter till befintliga planeras inom området. Detta bidrar till god tillgänglighet och en möjlighet att bo i området utan att ha tillgång till bil, vilket både främjar jämställdhet, jämlikhet och barnperspektivet.

Konsekvenser
Ett genomförande av planen bedöms således ge goda möjligheter för positiva sociala konsekvenser.

6.15.1 Barn

Förutsättningar
Parkskolan ligger cirka 300 meter nordväst om planområdet. Parkskolan har årskurser mellan F-6.

I Teckomatorp finns det idrottsplats, idrottshall, kombiplan, beachvolleybollplan, boulebana, elbelyst motionsslinga och minigolf för den sportintresserade. Idrottsplatsen har goda förutsättningar att kompletteras med ytterligare aktiviteter. Här finns också parkområden, lekplatser och en utemiljö som uppmuntrar till fysiska aktiviteter.

I nordvästra Teckomatorp ligger natur- och rekreationsområdet Norra Vallarna, som anlades år 2009. När södra delarna av BT Kemi-området är färdigsanerat kommer även det att anläggas som natur- och rekreationsområde. Det kommer då att vara möjligt att röra sig i ett grönstråk från Norra Vallarna i norr till Förskköningsparken i söder. Stråket ger Teckomatorp ett välbehövligt närrekreationsområde. Även inom planområdet idag används den gamla travbanan och skogsdungarna för rekreation och lek.

Konsekvenser
Planområdets närhet till skola, idrottsaktiviteter och lekplatser utgör en bra grund för barns självständighet. För att ta sig väst så behöver dock Storgatan korsas. Där finns ett övergångsställe idag men trafiksäkerheten även till och från området kommer att ses över vid utbyggnad. Planområdets rekreationsytor kommer till stor del kvarstå och kan på så sätt forsätta vara områden för lek och rekreation.

7 Planeringsunderlag

7.1 Kommunala

7.1.1 Detaljplan

Stadsplan för del av Teckomatorps municipalsamhälle, kommunens aktbeteckning 131, lantmäteriets aktbeteckning 12-TEC-246, laga kraft 1939-01-20, lagringsplats: fysiskt arkiv Svalövs kommun

7.1.2 Grundkarta

Grundkarta för fastighet, Sweco 2026-05-25, 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 Gissleberga 6:6 m.fl., 2026-06-03, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan, SBN 2026-06-10 § 83, 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 2018-10-29, 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- och dagvattenutredning

VA- och dagvattenutredning Gissleberga 6:6 (Granbo), Norconsult, daterad 2026-05-06, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.2 Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering för del av fastigheten Gissleberga 6:6 m.fl., Granbo, Svalövs kommun, daterad 2024-09-20, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.3 Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo) Gissleberga 6:6 m.fl., Breccia Konsult AB, daterad 2024-09-26, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.4 Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Gissleberga 6:6 samt del av fastigheten Gissleberga 6:1 i Svalövs kommun, Olida Miljökonsulter AB, daterad 2024-09-11, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.5 Bullerutredning

Trafikbullerutredning Gissleberga 6:6 GranboTeckomatorp, Afry, daterad 2026-05-20, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.6 Riskutredning

Riskutredning Gissleberga 6:6, Tyréns, daterad 2024-10-01, lagringsplats: Svalövs kommuns diarium

7.2.7 Trafikalstring

Trafikalstring Granbo, Svalövs kommun, daterad 2026-05-06, 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 planarkitekt Clara Ek, Sektor Samhällsbyggnad. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Hjalmar Christensen, planarkitekt Anna Heyden, trafikplanerare Linda Bäcklin och Matilda Sandqvist, ekolog Charlotte Lundberg, verksamhetschef teknik Mattias Wiman, plan- och exploateringschef Sofia Tjernström.

Svalövs kommun den 3 juni 2026

Sofia Tjernström
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Clara Ek
Planarkitekt
plan@svalov.se