

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400



**Skurups
kommun**

PLANBESKRIVNING

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR ÖRMÖLLA 1:40 OCH DEL AV ÖRMÖLLA 3:29, I ABBEKÅS, SKURUPS KOMMUN



Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
Inledning	6
1.1. Vad är en detaljplan?.....	6
1.2. Planprocessen	6
1.3. Bakgrund	6
1.3.1. Plansökande.....	6
1.4. Planhandlingar.....	7
1.5. Övriga handlingar	7
1.6. Plandata.....	7
1.6.1. Lägesbestämning.....	7
1.6.2. Areal	8
1.6.3. Markägoförhållanden	8
2. Detaljplanens syfte och huvuddrag	8
2.1. Syfte.....	8
2.2. huvuddrag	8
3. Tidigare ställningstaganden	9
3.1. Översiktsplan	9
3.2. Gällande detaljplaner	10
3.3. Övriga kommunala planeringsunderlag	11
3.3.1. bostadsförsörjningsprogram.....	11
3.4. Riksintressen	11
3.4.1. Riksintresse för högexploaterad kust.....	11
3.4.2. Riksintressen för kulturmiljövård.....	12
3.4.3. Riksintresse för friluftsliv.....	12
3.5. Strandskydd.....	12
3.6. Fornlämningar	12
4. Förutsättningar och förändringar	14
4.1. Bebyggelse.....	16
4.1.1. Bostäder	16

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

4.1.2.	Service och arbetsplatser	16
4.1.3.	Tekniska anläggningar	16
4.2.	Natur.....	17
4.2.1.	Landskap	18
4.2.2.	Vegetation	19
4.2.3.	Grönstruktur	21
4.2.4.	Djurliv	21
4.3.	Mark och miljö.....	23
4.3.1.	Miljö kvalitetsnormer för luft.....	23
4.3.2.	Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	23
4.3.3.	Markföroreningar.....	23
4.3.4.	Radon	24
4.4.	Geotekniska förhållanden	24
4.4.1.	hydrogeologiska förhållanden	24
4.4.2.	Rekommendation grundläggning.....	24
4.5.	Störningar och risker	24
4.5.1.	Buller	24
4.5.2.	Lukt.....	24
4.5.3.	Ljus	24
4.5.4.	Översvämningsrisk, ras, skred och höga vattenstånd.....	25
4.5.5.	Transport av farligt gods	28
4.6.	Gator och trafik	28
4.6.1.	Utformning av gatunät.....	28
4.6.2.	Biltrafik.....	29
4.6.3.	Gång- och cykeltrafik.....	29
4.6.4.	Kollektivtrafik	29
4.6.5.	Parkering, varumottagning och utfarter	29
4.7.	Teknisk försörjning	30
4.7.1.	Vatten.....	30
4.7.2.	Spillvatten	30
4.7.3.	Dagvatten	30
4.7.4.	Energi	32
4.7.5.	El, tele och data.....	32

Planbeskrivning

4 (43
)

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

4.7.6.	Avfall	32
4.8.	Sociala frågor	32
4.8.1.	Barnperspektivet	32
4.8.2.	Tillgänglighet	33
5.	Motiv till detaljplanens regleringar	33
5.1.	Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap	34
5.2.	Allmän plats med enskilt huvudmannaskap	34
5.3.	Kvartersmark	35
6.	Detaljplanens genomförande	38
6.1.	Organisatoriska frågor	38
6.1.1.	Tidplan	38
6.1.2.	Genomförandetid	38
6.1.3.	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	38
6.2.	Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser	38
6.2.1.	Fastighetsbildning	38
6.2.2.	Gemensamhetsanläggningar	40
6.2.3.	Servitut och ledningsrätt	40
6.3.	Ekonomiska frågor	40
6.3.1.	Planekonomi	40
6.3.2.	Avtal	41
7.	Konsekvenser av planens genomförande	41
7.1.	Miljökonsekvenser	41
7.1.1.	Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till mkb-förordningen	41
7.1.2.	Miljö kvalitetsnorm luft	41
7.1.3.	Miljö kvalitetsnorm vatten	41
7.1.4.	Nationella och regionala miljömål	41
7.1.5.	Riksintressen	41
7.2.	Sociala konsekvenser	42
7.2.1.	Mål med bostadsförsörjningen	42
7.2.2.	Befolkning och hushållssammansättning	42
7.2.3.	Kopplingar till omgivning	42
7.2.4.	Fritid och folkhälsa	42
7.2.5.	Mötesplatser	42

Planbeskrivning

5 (43
)

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

7.2.6.	Säkerhet och trygghet	42
7.2.7.	Tillgänglighet	42
7.2.8.	Service	42
7.2.9.	Barnperspektivet	42
8.	Medverkande	43

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

INLEDNING

1.1. VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

1.2. PLANPROCESSEN

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen om förslaget ska handläggas med standard- eller utökat förfarande. Den här planen tas fram med standardförfarande enligt figur 1 nedan:



Figur 1: Illustration över planprocessen.

Alla som är berörda av planen ges möjlighet att yttra sig under samrådet och under granskningen. Förslaget till detaljplan har kommit till skedet samråd.

1.3. BAKGRUND

2019 ansökte OBOS Mark AB i samarbete med Abbekås golfklubb om planbesked för att utveckla bostadsbebyggelse inom delar av golfklubbens markinnehav. Ansökan omfattade aktuellt planområde samt marktytor väster om Kroppsmarksvägen och öster om Skivarpsån. Målet var att skapa en blandad bebyggelse med både friliggande hus och rad-, par-, eller kedjehus samt med blandade upplåtelseformer så som äganderätt och bostadsrätt.

2019-09-23 KS §350 beslutade Kommunstyrelsen om positivt planbesked för att undersöka möjligheten att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Örmölla 1:31.

Nuvarande markägare för Örmölla 1:40 (tidigare del av Örmölla 1:31) förvärvade marken 2024.

BESLUT	Samhällsbyggnadsberedningen	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
Planbesked	-	2019-09-23	-
Beslut om samråd	2025-12-02	-	-
Beslut om granskning		-	-
Beslut om antagande			

1.3.1. PLANSÖKANDE

Fastighetsägaren till Örmölla 1:40, Derome Bostad AB

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

1.4. PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

1.5. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Fågelinventering Örmölla 1:40, Ekologigruppen 2025-09-15
- Naturvärdesinventering Örmölla 1:40, Ekologigruppen 2025-09-15
- VA- och dagvattenutredning, Ramböll 2025-10-16
- Översiktlig Projekterings PM Geoteknik, Sweco 2025-06-11
- Översiktlig Miljöteknisk Markundersökning, Sweco 2025-04-14

1.6. PLANDATA

1.6.1. LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget vid Abbekås golfbana, ca 1,5 km nordost om Abbekås. I väst avgränsas planområdet av golfbanan, villabebyggelse och Kroppsmarksvägen. I norr, öst och söder avgränsas planområdet av naturområdet Bongska naturmarken. Genom Bongska naturmarken rinner Skivarpsån.



Figur 2: Översiktsbild av planområdet. Flygfoto från Lantmäteriet

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

1.6.2. AREAL

Planområdets areal är ca 5,6 hektar (ha).

1.6.3. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Örmölla 1:40 ägs av Derome Bostad AB. Fastigheten Örmölla 3:29 (Kroppsmarksvägen) ägs av Skurups kommun.

2. DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1. SYFTE

Detaljplanen syfte är att möjliggöra ett nytt småskaligt bostadsområde inom fastigheten Örmölla 1:40. Detaljplanen syftar även till att säkerställa ytor för en breddning av Kroppsmarksvägen genom att planlägga mark för allmän plats gata.

2.2. HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med ca 45 bostäder uppförs på den före detta övningsbanan intill Abbekås golfbana. Bostadsområdet är en del av planerad utveckling av Abbekås österut som föreslås i gällande översiktsplan.

Bostadsområdet uppförs i en småskalig och luftig struktur med en blandning av villor och radhus i 1–2 våningar. Bebyggelsen följer gränsdragningar i det omgivande landskapet och underordnar sig de vegetationsridåer som finns utmed planområdesgränsen. Kvartersindelning med gator och grönstråk är utformad för att underlätta en etappvis utbyggnad av bostadsområdet över tid.

Tillfart till bostadsområdet sker via Kroppsmarksvägen som ansluter till Kustvägen i söder. Mellan fastigheten Örmölla 1:40 och Kustvägen är Kroppsmarksvägen ca 4,5 meter bred och har en begränsad kapacitet. Planförslaget innebär att den berörda sträckan av Kroppsmarksvägen planläggs som allmän plats gata för att möjliggöra en breddning av vägen. Lämplig utformning av Kroppsmarksvägen och anslutningen till Kustvägen kommer att studeras under den fortsatta planprocessen.

Inom bostadsområdet anläggs ett gatunät krökta gaturum för att uppmåna till låga hastigheter. För att bidra till ökad framkomlighet och trafiksäkerhet är gatunätet utformat för att underlätta rundkörning. Gaturummen är minst 6 meter breda för att underlätta möten mellan fordon och gående/cyklister.

Inom planområdet planläggs naturmark i enlighet med föreslagen markanvändning i översiktsplanen. Den allmänna platsmarken bidrar till att stärka allmänhetens tillgänglighet till natur- och rekreationsområdet Bongska naturmarken utmed Skivarpsån. Planförslaget är anpassat för att bevara och skydda identifierade naturvärden i området, och bedöms ge förutsättningar för utveckling av nya naturvärden genom planläggning av naturmark med planerad torrdamm och trädmiljöer.

Planförslaget är utformat med hänsyn till fornlämningar i planområdets västra och norra del. Fornlämningsområdena ingår i föreslagen naturmark där befintlig grönska bevaras som skydds zoner runt lämningarna.

Bostadsområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, men inte för dagvatten. För att skapa en god dagvattenhantering inom området föreslås en torrdamm för infiltration anläggas i planområdets södra del, dit dagvatten från området leds via dagvattenledningar. Dammen dimensioneras även för att kunna omhänderta skyfallsregn.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

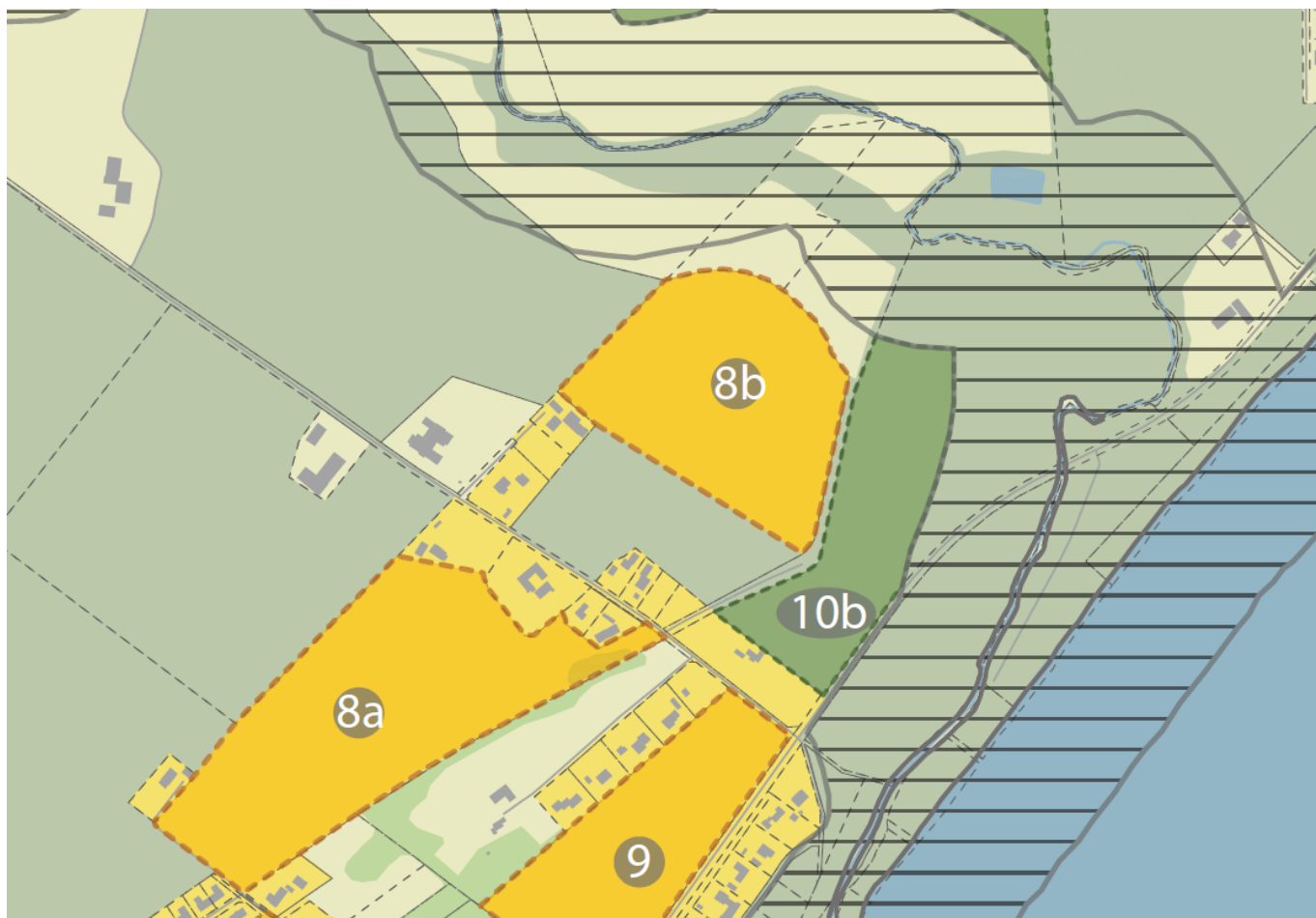
Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1. ÖVERSIKTSPLAN

I Översiktsplan 2035 för Skurups kommun (antagen 2022-11-28) är marken för planerat bostadsområde utpekad som område för ny mångfunktionell bebyggelse (8b), framför allt avsedd för bostadsbebyggelse. Grönområdet mellan område 8b och Kroppsmarksvägen är utpekad som område för natur och friluftsliv. Marken öster om planområdet ingår i Bongska naturmarken och är planlagd som ny yta för natur och friluftsliv (10b). Ytterligare utbyggnadsområden för bostäder finns väster om Kroppsmarksvägen (8a och 9).



Figur 3: Utsnitt från markanvändningskartan i översiktsplanen. Det planerade bostadsområdet ligger inom område 8b som är planlagt för mångfunktionell bebyggelse. Grönytan mellan område 8b och Kroppsmarksvägen är utpekad som område för natur- och friluftsliv. Område 10b är utpekad som ny yta för natur- och friluftsliv. Streckat område avser strandskyddat område utmed Skivarpsån.

I översiktsplanen listas sju utvecklingsförslag som bedöms vara centrala för Abbekås utveckling och som berör aktuellt planområde:

1. Arbeta proaktivt för att rusta stranden och kustområdet mot havsnivåhöjningar, erosion, stormar och att strandens naturliga dynamik inte störs eller inskränks

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

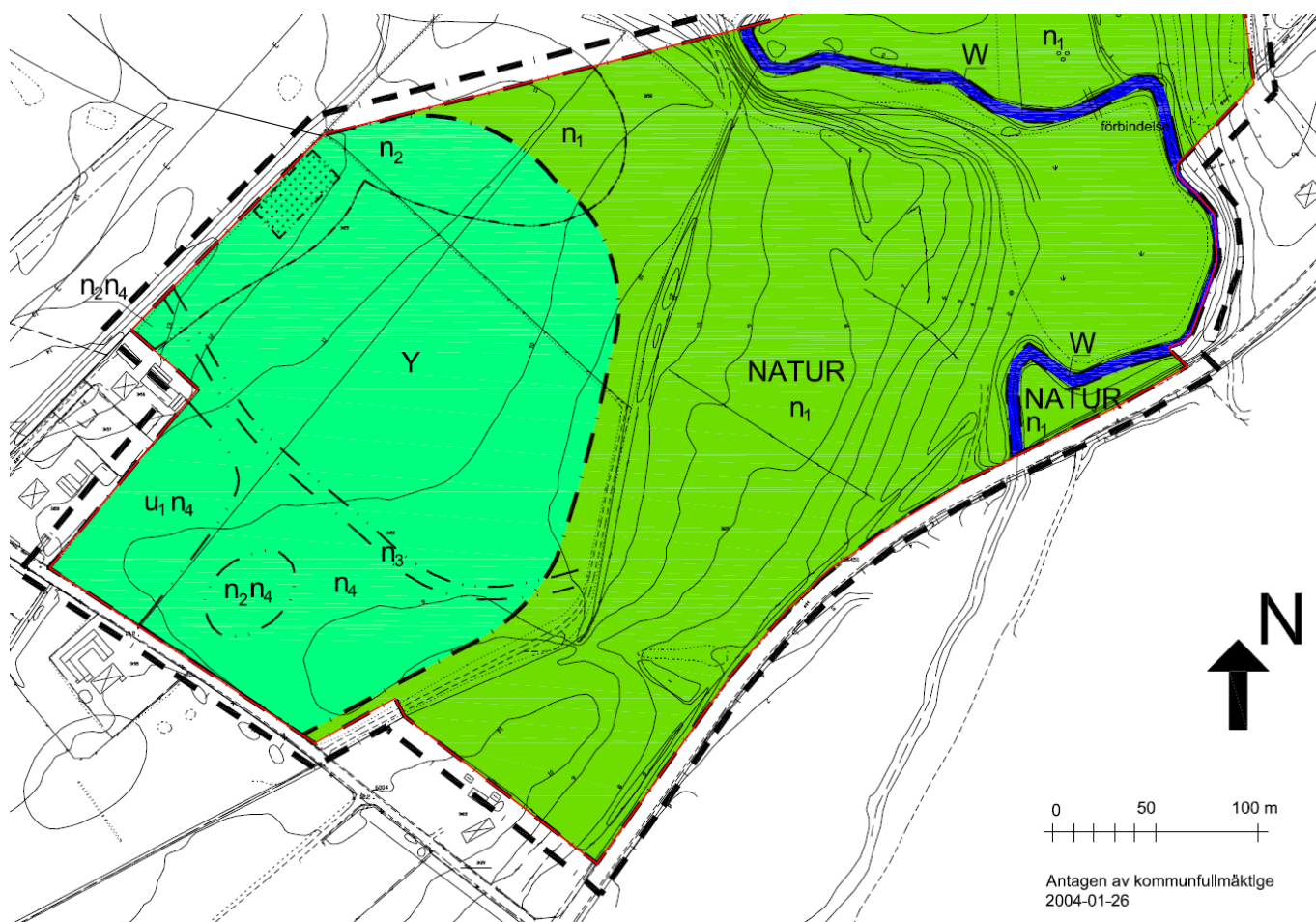
KS 2025.1400

2. Utveckla 240 nya attraktiva klimatsäkrade boenden som anpassas efter ortens bebyggelsestruktur, skala och täthet
3. Inga nya bostäder på mark som ligger lägre än +3 meter över havet
4. Utveckla Abbekås och Sydkusten som besöksmål
5. Utveckla det kust-och havsanknutna näringslivet
6. Knyta ihop sydkustleden med Skurups tätort via Skivarp
7. Utveckla rekreationsområdet kring Skivarpsån

Planförslaget bedöms vara förenlig med markanvändningen i gällande översiktsplan, och exploatering bedöms bidra till att uppnå de utvecklingsförslag som föreslås för Abbekås. Skurups kommun gör bedömningen att Översiktsplan 2035 fortfarande är aktuell. En aktualitetsprövning av översiktsplanen planeras att genomföras efter det kommande valet hösten 2026.

3.2. GÄLLANDE DETALJPLANER

Merparten av aktuellt planområde (fastigheten Örmölla 1:40) omfattas av *Detaljplan för Örmölla 3:25 och 3:52 mfl, utökning av Abbekås golfbana* som antogs 2004-01-26. Marken är huvudsakligen planlagd som Golfbana (Y) som ej får bebyggas annat än inom särskilt angivet område. I den västra delen av planområdet möjliggörs uppförande av ekonomibygnader. Marken mot Bongska naturmarken norr och öst är planlagd som allmän plats Natur. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Figur 4: Utsnitt från plankartan för gällande Detaljplan för Örmölla 3:25 och 3:52 mfl. Fastigheten Örmölla 1:40 är huvudsakligen planlagd som golfbana (Y).

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Den övre sträckan av Kroppsmarksvägen som ansluter till det nya bostadsområdet ingår i två detaljplaner: *Detaljplan för Golfbana Å Mossby 27:1 mfl.* som vann laga kraft 1988-06-27, samt *Detaljplan för delar av Örmölla 1:31, 3:52 mfl* som vann laga kraft 2008-09-22. I detaljplanerna är Kroppsmarksvägen planlagd som Genomfart respektive Lokalgata. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.

Den nedre sträckan av Kroppsmarksvägen mot Kustvägen omfattas inte av någon detaljplan.

3.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

3.3.1. BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Skurups kommun har för närvarande inget gällande bostadsförsörjningsprogram. Enheten för Tillväxt och utveckling håller på att revidera Bostadsförsörjningsprogrammet vilket var ute på samrådsremiss under december 2024 till och med den 31 januari 2025. I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar {2000:1383} meddelas att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen för att skapa förutsättningar för alla att leva i bra bostäder. Planeringen ska möta behovet och efterfrågan på bostäder för att få en bostadsmarknad i balans.

I samrådsversionen för revideringen av riktlinjerna för bostadsförsörjning (*Bostadsförsörjningsprogram för Skurups kommun 2025–2027*) presenteras att ett mål är att bygga cirka 100 bostäder om året för att nå Översiktsplanens förväntade invånarantal på 19 000 år 2035.

Det finns ytterligare föreslagna mål i relation till behovet av småhus. Dels att kommunen ska säkerställa att det finns fribyggartomter för den som vill bygga sitt eget hus, dels att eftersträva flexibla detaljplaner som möjliggör olika typer av byggnation och boendeformer.

3.4. RIKSINTRESSEN

3.4.1. RIKSINTRESSE FÖR HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet omfattas av riksintresse för *Högexploaterad kust* enligt 4 kap. MB 1§ och 4§. Kustzonen är utpekad som riksintresse med hänseende till de samlade natur- och kulturvärden som finns längs kusten, vilka är viktiga för friluftslivet och turismen. Inom riksintresseområdet får natur- och kulturvärdena inte påtagligt skadas vid exploatering och andra ingrepp.

Bestämmelserna om exploatering och andra ingrepp inom riksintresseområdet ska enligt Miljöbalken (4 kap. 1 § andra stycket) inte utgöra ett hinder när det kommer till utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Planområdet utgör ett av de 10 utvecklingsområden för Abbekås som föreslås i gällande översiktsplan för Skurups kommun 2035. Kommunen anser att undantag från bestämmelserna för riksintresset kan tillämpas för samtliga 10 områden eftersom de tillhör en tätort.

Planförslaget bedöms inte medföra en påtaglig skada på de naturvärden som finns i området. Planförslaget bedöms inte påverka viktiga siktlinjer i landskapet, och reglering i plankartan säkerställer att bebyggelsen inte medför en negativ påverkan på landskapsbilden, varken i det öppna odlingslandskapet eller från havet. Framtagen naturvärdesinventering visar att planförslaget inte bedöms medföra en negativ påverkan på identifierade naturvärden. Rekommenderade skyddsavstånd till biotopskyddad allé och naturvärdesbiotop med högt naturvärde säkerställs i plankartan. Planförslaget bedöms ge förutsättningar för utveckling av nya naturvärden inom planområdet genom planläggning av naturmark med planerad torrdamm och trädmiljöer.

Planförslaget bedöms inte medföra en påtaglig skada på de kulturvärden som finns i området. Planläggning av naturmark bildar skyddszoner runt fornlämningsområden inom planområdet. Reglering i plankartan säkerställer att bebyggelsen anpassas efter

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Abbekås bebyggelsestruktur, med volymer som följer ortens karaktärsdrag som placerats med varsamhet i den värdefulla natur- och kulturmiljön.

3.4.2. RIKSINTRESSEN FÖR KULTURMILJÖVÅRD

Vid Kustvägen i söder angränsar planområdet till riksintresse för *Kulturmiljövård* enligt 3 kap MB. I motiveringen till riksintresset står: "Kustnära odlingslandskap med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet där by- och godspräglade miljöer speglar kustområdets sociala och ekonomiska utveckling fram till 1900-talets mitt, samt kyrkans framskjutna roll. (Kustlandskap, bymiljö, slottsmiljö, fornlämningsmiljö).

Planförslaget bedöms inte påverka upplevelsen av de värden som uttrycks i riksintresse för Kulturmiljövård. Planförslaget är anpassat för att inordna sig i de strukturer som råder i landskapet och kommer inte få en framträdande roll i landskapsbilden. Planbestämmelser i plankartan reglerar att planerad bebyggelse utformas med hänsyn till kulturmiljön och den övergripande stadsbilden i Abbekås.

3.4.3. RIKSINTRESSE FÖR FRILUFTSLIV

Vid Kustvägen i söder angränsar planområdet till riksintresse för *Friluftsliv* enligt 3 kap MB. Områden av riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder som kan påtagligt skada värdena som är betydelsefulla ur allmän synpunkt och som inte kan återskapas eller ersättas om de en gång förstörs. Riksintresseområdet utmed kusten utmärker sig med ett öppet hedlandskap med dynområden och forn lämningar som inbjuder till rikliga möjligheter till natur- och kulturupplevelser. De långa sandstränderna och fritidsfisket är ytterligare tillskott till friluftslivets värden.

Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för utökad tillgänglighet till riksintresseområdet söder om Kustvägen genom att möjliggöra en breddning av Kroppsmarksvägen, samt genom att stärka tillgängligheten till rekreationsområdet Bongska naturmarken utmed Skivarpsån. Inom planområdet planläggs allmän platsmark som ansluts till gångstigar och vandringsleder inom rekreationsområdet. Regleringar i plankartan säkerställer att skyddsavstånd uppnås till identifierade naturvärden, och förutsättning för tillskapande av naturvärden stärks genom planläggning av naturmark.

Införande av allmän platsmark ökar tillgängligheten till fornlämningsområden inom och norr om planområdet. Planförslaget är anpassat för att inordna sig i de strukturer som råder i landskapet. Bebyggelsen kommer inte få en framträdande roll i landskapsbilden och bryter inte viktiga siktlinjer eller utblickar över det öppna odlingslandskapet. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra en negativ påverkan på den värden som uttrycks i riksintresse för Friluftsliv.

3.5. STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd, se figur 3.

3.6. FORNLÄMNINGAR

Planområdet berör forn lämningen L1989:6339 (boplats) samt mindre del av forn lämning L1989:6469 (boplats). Arkeologisk förundersökning inklusive provgrävningar har genomförts i området 1987–1988 i samband med framtagande av *Detaljplan för Golfbana Å Mossby 27:1 mfl*.

Forn lämning L1989:6339 finns utmed Kroppsmarksvägen i planområdets västra del. Fornlämningsområdet är ca 45x30 m stort. Vid förundersökningen påträffades härdar och gropar inom området. Frånsett träkol var anläggningarna fyndtomma. I samband med framtagande av *Detaljplan för delar av Örmölla 1:31, 3:52 mfl* meddelade Länsstyrelsen (2007-11-23) att inga ytterligare undersökningar bedöms som nödvändiga inom området då planområdet inte bedömts beröra fornlämningsområdet.

Planbeskrivning

13 (
43)

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Fornlämning L1989:6469 är huvudsakligen belägen inom golfbanan och naturmarken norr om planområdet. Vid förundersökning påträffades stolphål, gropar, kokgropar, härdar samt fynd av keramik, flinta och kol.

Om fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och fynden ska omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt i enligt med 2 kap 10§ lagen om kulturminnen.



Figur 5: Översiktsbild av fornlämningar (rödmarkerade ytor) i området. Planområdet är markerat med streckad vit linje. Kartunderlag: Riksantikvarieämbetet

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att ett bostadsområde med ca 45 bostäder kan uppföras inom det före detta övningsområdet invid Abbekås golfbana. Bostadsområdet uppförs mellan två träddråer som avgränsar fastigheten mot golfbanan i väster och Bongska naturmarken och Skivarpsån i norr, öster och söder.

Planerat bostadsområde har en småskalig och luftig struktur med en blandning av villor och radhus i 1–2 våningar. I den yttre husraden föreslås bostäderna placeras med entré mot gata, medan och trädgårdar och uteplatser vänds med utblickar mot den omgivande naturen. I områdets centrala del föreslås radhusbebyggelsen samlas runt gemensamma grönytor medan villabebyggelsen omges av trädgårdar. Kvartersindelning med gator och grönstråk är utformat för att underlätta en etappvis utbyggnad av bostadsområdet över tid.



Figur 6: Modellvy över planerat bostadsområde (Bild: Liljewall)

I den västra och norra delen av bostadsområdet kommer grönskan bevaras som naturmark för natur- och friluftsliv i enlighet med översiktsplanens intentioner. Genom att planlägga mark som allmän plats natur stärks allmänhetens möjlighet att röra sig från Kroppsmarksvägen, genom området via natur- och gatumark till Bongska naturmarken. Inom naturmarken i söder föreslås en torrdamm anläggas som ska omhänderta dagvatten och skyfallen från området, samt lekplats och rekreationsmiljöer som blir en tillgång för boende i området. Inom naturmarken i norr och öster föreslås gångvägar anläggas som ansluter till befintliga

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

gångstigar i den omgivande naturmarken. Fornlämningsområden inom planområdet ligger inom den planerade naturmarken och vegetationen inom området bevaras som en skyddszon runt lämningarna.



Figur 7: Illustrationsplan för området

Bostadsområdet angörs från Kroppsmarksvägen i väster där naturmarken bidrar till att skapa en grön entré till området. Utmed infartsgatan planeras en gemensam parkering för den boende i området. Kroppsmarksvägen har idag en begränsad kapacitet och för att möjliggöra en framtida breddning av vägen planläggs Kroppsmarksvägen ner till Kustvägen som allmän plats gata.

Gatunätet inom bostadsområdet är utformat med krökta gaturum för att uppmäna till låga hastigheter. Gaturummen är minst 6 meter breda för att underlätta möten mellan fordon gående/cyklister. För att bidra till ökad framkomlighet och trafiksäkerhet är gatunätet utformat för att underlätta rundkörning. Placering av fastighetsutfarer mot gator regleras genom bestämmelse om utfartsförbud.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

4.1. BEBYGGELSE

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Utmed Kroppsmarksvägen och vidare västerut mot Abbekås finns villabebyggelse i 1–2 våningar. Bebyggelsen har uppförts under olika tidsperioder med varierande stildrag.

Bebyggelsen i Abbekås består huvudsakligen av låg bebyggelse i 1–2 våningar med varierande ålder. Den äldre bebyggelsen med fiskarlängor med putsade fasader återfinns utmed kusten och i anslutning till hamnen. Utmed Kustvägen finns bostadshus från början av 1900-talet. Norr om vägen finns större bebyggelsegrupper från 1960- och 1970-talen.

4.1.1. BOSTÄDER

Inom planområdet föreslås ca 45 bostäder i form av villabebyggelse och radhus. Villabebyggelse föreslås huvudsakligen i bostadsområdets norra del, medan radhus föreslås i områdets centrala och södra del. Radhusen föreslås uppföras som enskilda fastigheter alternativt som en bostadsrättsförening på en större fastighet med gemensamma grön- och parkeringsytor.

Planerade villor uppförs i 1 – 2 våningar likt befintlig villabebyggelse i närområdet. Radhusen föreslås uppföras i 1 våning och utformas i vinkel för att skapa en privat atriumgård mot trädgård eller den gemensamma grönytan. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är reglerad till 8,5 meter vilket medför att bebyggelsen är längre än de vegetationsridåer som omger området. Högst nockhöjd för komplementbyggnad är begränsad till 4,5 meter.

För att anpassa villabebyggelsen till Abbekås bebyggelsestruktur ska villatomter i områdets norra och östra del vara minst 700 m² stora. Största byggnadsarea för friliggande villor är begränsad till 220 m² per fastighet. Detta ger goda möjligheter till att rama in bebyggelsen med större träd och trädgårdar. För planerade radhus är största byggnadsarea reglerad till 170 m² per bostadslägenhet.

För att skapa en luftig bebyggelsestruktur ska huvudbyggnad för friliggande villor placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Utöver placeringsbestämmelse finns pricksmark som reglerar hur byggnader får placeras mot allmän plats och mot omgivande fastigheter.

Med hänsyn till kulturmiljön och befintliga karaktärsdrag i Abbekås ska huvudbyggnader utföras med fasader i stenmaterial, tegel eller puts. Inslag av annat material kan tillåtas till maximalt 35 % av fasadytan.

4.1.2. SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I norr angränsar planområdet till Abbekås golfklubb med bland annat restaurang och hotellverksamhet.

Planområdet ligger ca 1,5 km nordost om Abbekås och ca 3,5 km sydost om Skivarp. I Abbekås finns förskola, bibliotek och restauranger, hotell och småbåtshamn. I Skivarp finns mer utvecklad service med bland annat förskolor, skola, bibliotek, livsmedelsaffär och restauranger.

Inom planområdet möjliggörs ingen service eller arbetsplatser.

4.1.3. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Behov av tekniska anläggningar i området för att möjliggöra föreslagen bebyggelse kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

4.2. NATUR

Marknivån inom Örmölla 1:40 varierar från ca +13 meter vid den norra gränsen mot golfbanan, till ca +9 meter i fastighetens södra del. För Kroppsmarksvägen inom Örmölla 3:29 varierar marknivåerna från ca +11 meter i planområdets västra del till ca +8 meter vid anslutningen till Kustvägen.

Marken inom fastigheten Örmölla 1:40 består idag huvudsakligen av öppna flacka gräsytor. Utöver lågvuxna gräs och örter förekommer en del buskar. I östra delen av fastigheten finns en buskmark där högre gräsvegetation dominerar. I både norra och södra kanten finns trädridåer av inbördes helt olika karaktär och ålder.



Figur 8. Kartbilden visar hur allmänhetens tillgänglighet till angränsande naturmark stärks genom planläggning av allmän plats inom planområdet. Nya gångvägar utformas så att de knyts ihop med befintliga gångstigar inom Bongska naturmarken. Inom planområdet anläggs lek- och rekreativmiljöer som kan bidra till ökad social samvaro för boende i området. (Flygfoto från Lantmäteriet).

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Grönytor mullen Kroppsmarksvägen och planerad bostadsbebyggelse planläggs som allmän plats natur i enlighet med översiktsplanens intentioner. För att stärka allmänhetens tillgänglighet till omgivande naturmark och rekreationsområdet utmed Skivarpsån, planläggs även naturmark och naturstråk mot angränsande fastigheter i öst och norr. Den norra naturmarken är avgränsad efter fornlämningsområde och bildar därmed en naturlig skyddszon runt fornlämningen. Även den västra fornlämningen mot Kroppsmarksvägen är placerad inom föreslagen naturmark.

Inom naturmarken i söder ska en torrdamm anläggas för omhändertagande av dagvatten och skyfallsregn. Inom naturmarken förslås även lekmiljöer och rekreationsstråk anläggas som blir en mötesplats för boende i området.

4.2.1. LANDSKAP

Planområdet omges i norr och väster av ett flackt odlingslandskap med inslag av vegetationsridåer utmed vägar och åkergränser. Närmast planområdet finns Abbekås golfbana och Bongska naturmarken med Skivarpsåns dalgång som tillsammans bidrar till att rama in det planerade bostadsområdet.

Planförslaget innebär att ett småskaligt bostadsområde möjliggörs inom nuvarande gränser för fastigheten Örmölla 1:40. Befintliga trädrader i norr och söder bevaras för att inordna planerad bebyggelse i den struktur som råder i det omgivande landskapet. Planbestämmelser reglerar så att bebyggelsen underordnar sig omgivande vegetationsridåer (se figur 9). Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på landskapsbilden, varken från odlingslandskapet eller från havet.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka viktiga siktlinjer eller landskapets läsbarhet. Inom bostadsområdet är siktlinjer mot havet idag blockerade av omgivande vegetationsridåer i öst-västlig riktning samt vegetation inom omgivande naturmark. Siktlinjen utmed Kroppsmarksvägen mot havet är idag blockerad av topografin utmed vägen (se figur 19). Planerad byggnation inom planområdet är placerad minst 50 meter från vägen.



Figur 9: Kartbild som visar hur bostadsområdet placerats mellan befintliga vegetationsridåer i landskapet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

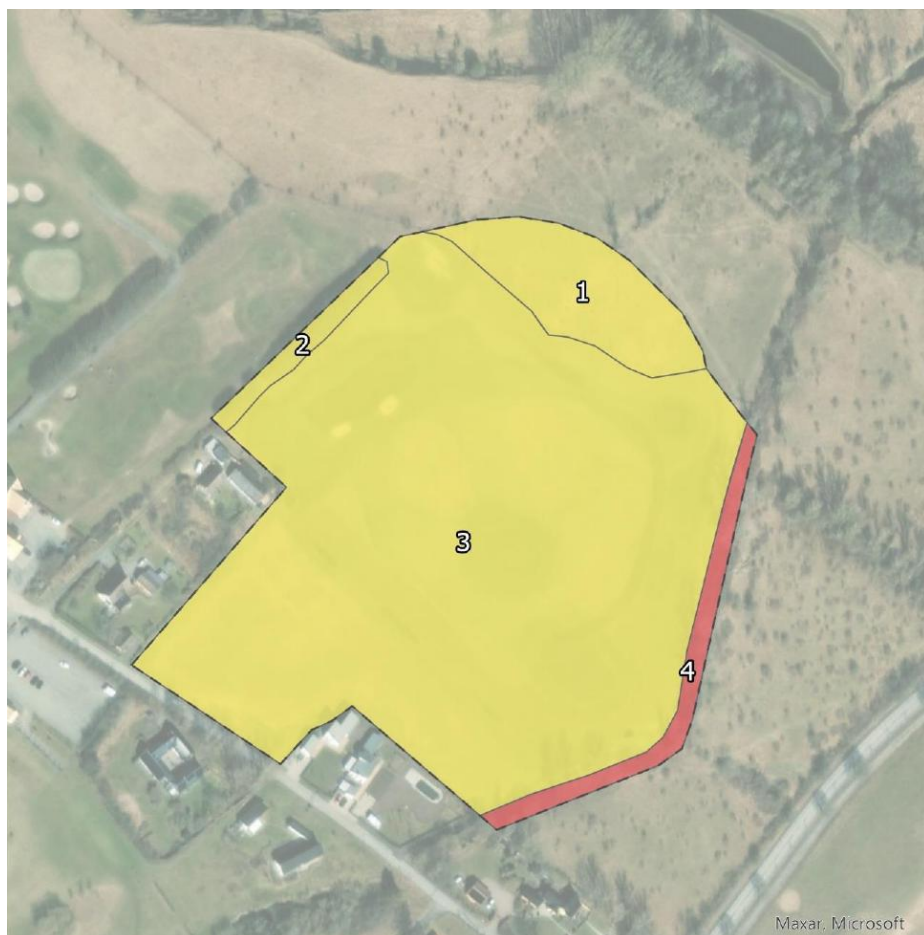
Planarkitekt

2025-11-25

4.2.2. VEGETATION

En naturvärdesinventering har genomförts under vår/sommar 2025 (Ekologigruppen 2025-09-15). Inventeringsområdet omfattade fastigheten Örmölla 1:40 inklusive del av Örmölla 3:52 (se figur 10) samt en buffertzon på 200 meter. Inom inventeringsområdet identifierades 4 naturvärdesbiotoper:

- *Naturvärdesbiotop 1* utgörs av buskmark i planområdets östra del mot Bongska naturmarken. Biotopen bedöms uppnå naturvärdesklass 4 – visst naturvärde.
- *Naturvärdesbiotop 2* består av ett hundratal oxlar i alléformation i planområdesgräns mot golfbanan i norr. Allén omfattas av generellt biotopskydd (allé). Runt om allén finns en oklippt gräsvall. Biotopen bedöms uppnå naturvärdesklass 4 – visst naturvärde.
- *Naturvärdesbiotop 3* utgörs av sandigt gräsfält i fastighetens centrala del. Biotopen bedöms uppnå naturvärdesklass 4 – visst naturvärde.
- *Naturvärdesbiotop 4* består av en träd- och buskrad med sju stora popplar och en stor ask inom fastigheten Örmölla 3:52 söder/öster om planområdet. Fyra av popplarna är mer än 1 meter i diameter och har därmed status som jätteträd. Några av träden har riklig påväxt av lavar och den grova barken är mycket värdefull för till exempel skalbaggar. Den tidigare rödlistade arten bokoxe, som är signalart för gamla trädmiljöer och förekomst av död ved, sågs vid inventeringen på en skogsalm. Biotopen bedöms uppnå naturvärdesklass 2 – högt naturvärde.



Figur 10: Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesbiotoper. Område 1–3 (gula områden) bedöms ha visst naturvärde medan område 4 (rött område) bedöms ha högt naturvärde.

Bild: Ekologigruppen 2025-09-15

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400



Figur 11 och 12: Naturvärdesbiotop 4 (till vänster) med ett flertal mycket grova popplar. Naturvärdesbiotop 2 (till höger) utgörs av en mycket tät ridå av yngre oxlar. Bilder: Ekologigruppen 2025-09-15



Figur 13 och 14: Naturvärdesbiotop 1 (till vänster) är en buskmark med bland annat rosor och hagtorn och en huvudsakligen högvuxen gräsvegetation. Naturvärdesbiotop 3 (till höger) har mer kortvuxen vegetation med en rik men huvudsakligen trivial örtflora. Bilder: Ekologigruppen 2025-09-15

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

BIOTOPSKYDD

Mark- eller vattenområden som anges i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken omfattas av generellt biotopskydd enligt första stycket 7 kap. 11 § MB. Länsstyrelsen prövar frågor om dispens och får besluta om de åtgärder som behövs för att vårda områdena.

Enligt genomförd naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2025-09-15) omfattas oxelallén i naturvärdesbiotop 2 av generellt biotopskydd. Oxelallén består av ca 100 träd. Dessa träd är relativt unga, men då mer än hälften av träden är minst 20 cm i stamdiameter uppfyller de definitionen av allé. Likaså uppfyller trädraden definitionen av allé trots att den ej står vid väg då den står i "övrigt öppet landskap" vilket innebär fri sikt i de flesta riktningar. Lämpligt skyddsavstånd mellan planerad bebyggelse och allén är stammens diameter gånger 15 eller två meter utanför kronans översta ytterhäng.

Popplarna i naturvärdesbiotop 4 bedöms inte utgöra en allé då avståndet mellan flera av träden är för stort, och självsådda träd och buskar inte skötts på ett sätt som tyder att en eventuell allé ska bevaras som en sådan. Träden bedöms därmed inte omfattas av generellt biotopskydd.

PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ NATURVÄRDEN I OMRÅDET

Planförslaget innebär att bebyggelse huvudsakligen placeras inom den sandiga gräsmarken inom naturvärdesbiotop 3 samt en mindre del av naturvärdesbiotop 1. Båda naturvärdesbiotoperna uppnår visst naturvärde och inom dessa naturvärdesbiotoper har inga rödlistade eller fridlysta växter hittats. I övrigt finns här inga naturvärden som är ovanliga i ett lokalt eller regionalt perspektiv. Inom naturmarken i väster föreslås dagvattenanläggning och trädmiljöer anläggas som på sikt kan ge upphov till nya naturvärden, på de ytor som idag huvudsakligen består av ytor med triviala gräs och örter.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturvärdesbiotop 2 som ligger inom allmän plats natur och fornlämningsområde utmed gränsen mot golfbanan. Planerad bebyggelse ligger minst 9 meter från allén vilket medför att erforderligt skyddsavstånd uppnås.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på Naturvärdesbiotop 4 som ligger utanför planområdet. De utpekade träden inom naturvärdesbiotopen är placerade minst 5 meter utanför planområdesgräns. För att exploateringen inte ska medföra en negativ påverkan på träden bör ett skyddsavstånd om minst 15 x stamdiameter säkerställas mot träden. Detta uppnås genom en 10 meter bred zon med prickmark utmed planområdesgräns i öster.

4.2.3. GRÖNSTRUKTUR

Enligt genomförd naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2025-09-15) bedöms planområdet med sin naturliga gräsvegetation inte ingå i ett större sammanhängande landskapsområde. Den sandiga gräsmarken bedöms inte utgöra ett landskapsområde med särskild betydelse för biologisk mångfald.

4.2.4. DJURLIV

Inventeringsområdet bedöms inte utgöra en lämplig livs- eller fortplantningsmiljö för grodor då inget vatten finns inom området eller dess omedelbara närhet (Ekologigruppen 2025-09-15).

En fågelinventering har genomförts i området under vår/sommar 2025 (Ekologigruppen 2025-09-15). I samband med inventeringen påträffades 16 fågelarter som har uppvisat häckningskriterium i eller så nära inventeringsområdet att deras revir kan antas sträcka sig in i det. Av dessa bedöms två arter vara naturvårdsrelevanta. Ytterligare sex naturvårdsrelevanta arter har setts födosöka i området eller hörts sjunga, men på sådant avstånd att de inte bedöms ha revir som sträcker sig in i inventeringsområdet. Av de naturvårdsrelevanta arterna bedömdes två arter sannolikt ha häckat inom eller mycket nära detaljplaneområdet under 2025.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

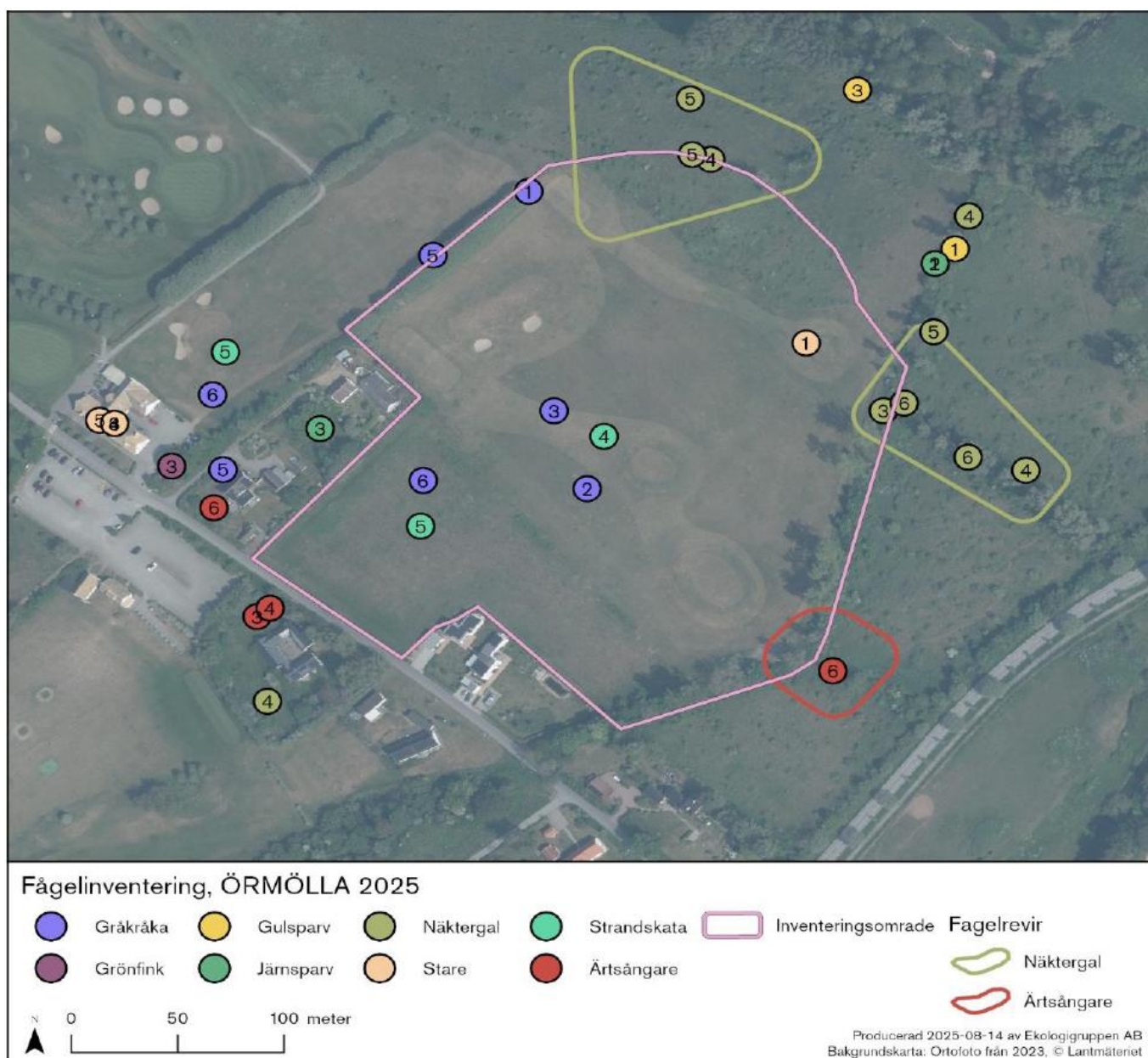
KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Inga ytterligare naturvårdsrelevanta arter har hittats vid sökning i Artportalen. Många rapporter finns från närliggande Bongska naturmarken, arter som man kan höra sjunga från inventeringsområdet. Bongska naturmarken har andra förutsättningar för flera fågelarter varför de i många fall ej anses relevanta för genomförd inventering.

Merparten av planområdet består av naturvärdesbiotop 3 som saknar träd. I princip inga fåglar bedöms häcka inom detta område. De allra flesta fåglar som uppvisat häckningskriterium har noterats inom naturvärdesbiotop 4.



Figur 15: Karta över fynd av naturvårdsrelevanta arter samt uppskattade revir av ärtsångare och näktergal, de enda två naturvårdsrelevanta arter som bedöms ha revir inom inventeringsområdet. Siffrorna refererar till vilket besök som respektive observation gjordes. (Ekologigruppen 2025-09-15).

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ DJURLIV

Planförslaget bedöms medföra en begränsad påverkan för livsmiljön för fåglar i området. Merparten av den mark som bebyggs ligger inom naturvärdesbiotop 3 där i princip inga fåglar bedöms häcka. Exploateringen medför att trädmiljöer tillskapas inom naturvärdebiotop 3 vilket på sikt kan bidra till nya livsmiljöer för fåglar inom området.

Naturvärdesbiotop 4, som bedöms som viktig häckningsmiljön, ligger utanför planområdet. Planförslaget är anpassat för att ej påverka naturvärden inom biotopen.

Uppskattade fågelrevir för de naturvårdsrelevanta arterna Näktergal och Årtsångare, är huvudsakligen lokaliserade utanför planområdet. Det norra fågelreviret är placerat inom naturmark där inga förändringar planeras.

4.3. MARK OCH MILJÖ

4.3.1. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxider. Skurups kommun ligger långt under miljökvalitetsnormerna för kväveoxider och partiklar.

Planförslaget innebär att trafikmängden kommer att öka sett till dagens trafik. Trafikmängden bedöms inte bli så hög att den kommer orsaka att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

4.3.2. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet är beläget ovan grundvattenförekomsten *SV Skånes kalkstenar* samt grundvattenförekomsten *Alnarpsströmmen*. Grundvattenförekomsterna ligger djupare än uppmätta grundvattennivåer inom planområdet. Det är därmed mycket sannolikt att recipienten för infiltrerande dagvatten utgörs av en akvifär i de övre jordlagren som inte klassas som vattenförekomst. Mest troligt har denna akvifär kontakt med havet. I närheten av planområdet återfinns två ytliga vattenförekomster, *Skivarpsån* samt *Ö Syd kustens kustvatten* som förmodligen belastas med den avrinning från området som inte infiltrerar (Ramböll 2025-10-16).

Utförda föroreningsberäkningar (Ramböll 2025-10-16) visar att föroreningsmängderna och halterna ökar efter exploateringen och majoriteten av undersökta ämnen överskrider befintliga värden även efter rening. Föroreningarna efter rening bedöms dock vara överskattade. Då den föreslagna dagvattenlösningen inte medför direktutsläpp till någon av planområdets avrinningsområdes ytvattenförekomster bedöms det inte föreligga någon risk för negativ påverkan på MKN för dessa. Planområdets recipient är troligen en lokal grundvattenakvifär varpå risk för påverkan av de klassade grundvattenförekomsterna inte heller bedöms föreligga. Det vatten från planområdet som indirekt kommer nå identifierade grund- och ytvattenförekomster kan antas ha mycket låga koncentrationer av föroreningar varpå eventuell påverkan bedöms vara försumbar.

4.3.3. MARKFÖRORENINGAR

I samband med geoteknisk undersökning har en miljöteknisk markundersökning genomförts inom fastigheten Örmölla 1:40 (Sweco 2025-04-11). Ingen av provtagningspunkterna visar halter över känslig markanvändning (KM). Lätt förhöjda halterna av kadmium inom området, strax över MRR är mycket vanligt i gammal åkermark och kan härledas till naturliga bakgrundshalter eller genom tillförsel av exempelvis gödsel eller luftdeposition.

Baserat på undersökningsresultaten bedöms risken för förorening vara låg. Några saneringsåtgärder bedöms därmed inte vara nödvändiga för att göra planområdet lämpligt för bostadsbebyggelse.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

4.3.4. RADON

Utförda radonmätningar (Sweco 2025-06-11) visar att radonhalten i området ligger inom intervallet för normalradonmark. Blivande byggnader ska därför minst utföras som radonskyddade byggnader, vilket bl.a. medför att golv- och väggkonstruktioner görs täta mot mark samt att rörgenomföringar i byggnaders bottenplatta tätas.

4.4. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom fastigheten Örmölla 1:40 utgörs de ytliga jordlagren huvudsakligen av ett tunt vegetationsskikt följt av något humushaltig sand ner till djup ca 0,1 – 0,4 meter. I den södra delen av fastigheten (vid planerad torrdamm) har ett mäktigare skikt med något humushaltig sand påträffats ner till djup ca 0,8 meter. Den humushaltiga ytjorden vilar på ett lager av sand med varierande grusinhåll, som sträcker sig ner till djup ca 2,0 – 3,0 meter. Detta lager övergår till siltig sandig morän/lermorän. Lokalt har sandskikt noterats under moränen på djup ca 3,5 till 7,7 meters djup.

4.4.1. HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Två grundvattenrör har installerats inom undersökningsområdet. Grundvattenytan uppmättes till ca +6,3 meter motsvarande ca 3 meter under markytan.

På grund av rådande förhållanden med relativt "vattengenomsläppliga" (permeabla) jordlager bör den naturliga infiltrationen inom planområdet förväntas vara relativt god. För den planerade torrdammen finns lager av sand och sandig morän som ska anses vara genomsläppliga.

4.4.2. REKOMMENDATION GRUNDLÄGGNING

Grundläggningsförutsättningarna bedöms generellt sätt som goda inom området förutsatt att ytskikt med vegetation och eventuell humushaltig jord banats av. Sand kan ha lägre lagringstäthet i de övre jordlagren. Innan grundläggning rekommenderas packning av terrassytorna, speciellt i områdets östra del.

Inom området bedöms byggnader kunna grundläggas på konventionellt sätt med yttlig platta på mark utan specifika förstärkningsåtgärder, efter föregående vegetationsavtagning och eventuell schakt för terrasseringsarbeten enligt ovan.

4.5. STÖRNINGAR OCH RISKER

4.5.1. BULLER

Utifrån de befintliga förutsättningarna samt det begränsande antalet tillkommande bostäder bedöms risken för trafikbuller som överskrider gällande riktvärden osannolik för planområdet.

I närområdet finns inga verksamheter som bedöms bidra till industri- och verksamhetsbuller över gällande riktvärden inom planområdet.

4.5.2. LUKT

Planförslaget bedöms inte ge upphov till störningar gällande lukt.

4.5.3. LJUS

Planförslaget bedöms inte ge upphov till störningar gällande bländande ljus.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

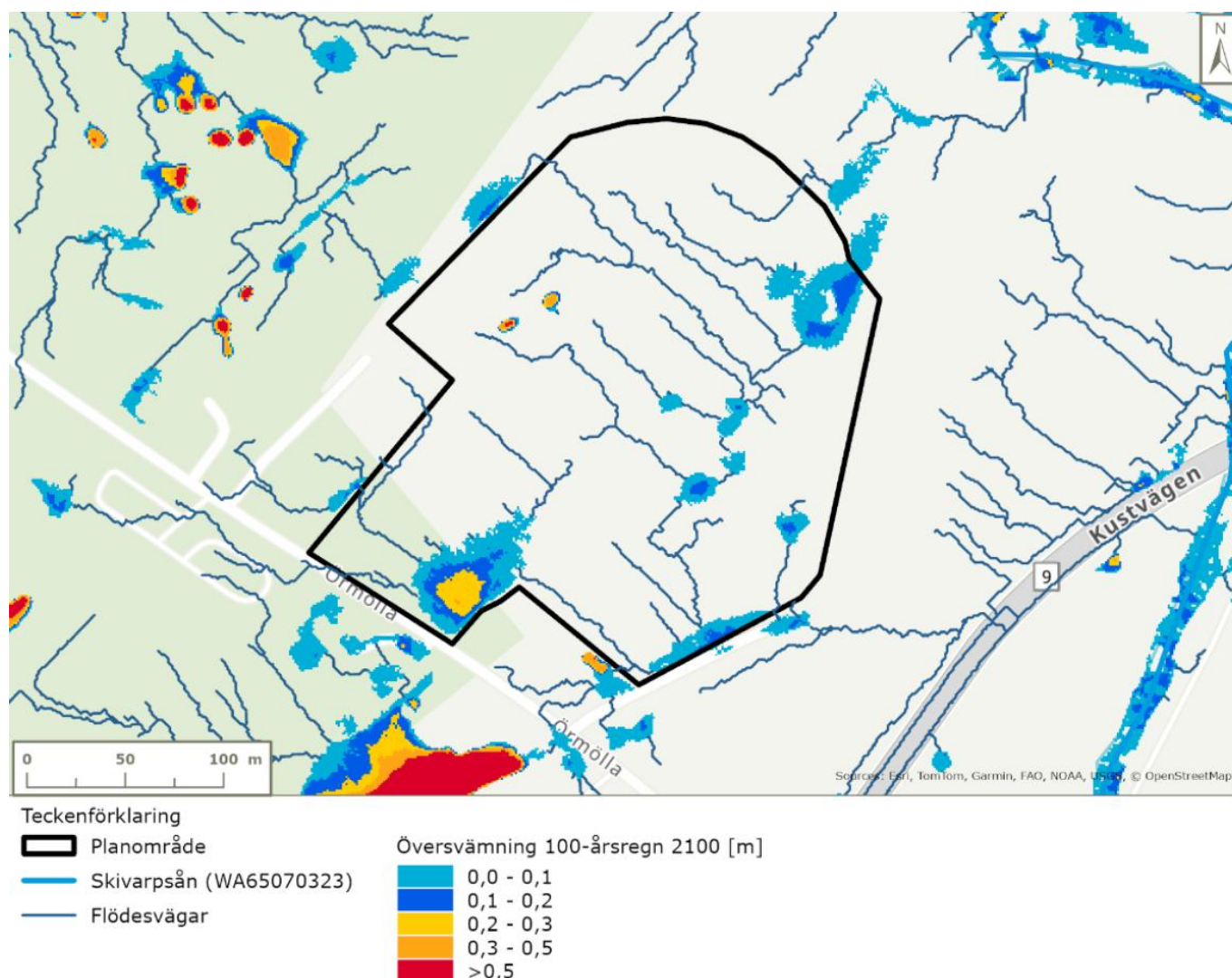
KS 2025.1400

4.5.4. ÖVERSVÄMNINGSRISK, RAS, SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Analys av potentiella översvämningsområden baserat på skyfall, havsnivå och höga flöden har utförts i samband med VA- och dagvattenutredningen (Ramböll 2025-10-16).

Översvämningsproblematiken inom planområdet vid händelse av skyfall har studerats för ett 100-årsregn med 6 h varaktighet för år 2100. Vid en sådan skyfallshändelse visar analysen att befintliga lågpunkter i planområdets västra, södra och östra del fylls med vatten med en total volym på ca 380 m³.



Figur 16: Flödesvägar och vattendjup i lågpunkter vid ett 100-årsregn (Ramböll 2025-10-16).

Detaljplanens genomförande innebär en påverkan av befintliga lågpunkter och flödesvägar inom området. För att säkerställa en säker skyfallshantering efter genomförd exploatering föreslås skyfallsvägar anläggas utmed planerade gator mot torrdammen i planområdets södra del (se figur 17). Avledningen mellan gata och torrdammen föreslås ske via ett dagvattendike som anläggs inom naturmark. Anläggande av diket regleras genom planbestämmelse i plankartan.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

För att inte påverka nedströms liggande områden negativt vid händelse av skyfall behöver den befintliga lågpunktsvolymen på 380 m³ bevaras inom planområdet efter exploatering. Med hänsyn till att en torrdamm med en volym på över 1 500 m³ ska anläggas inom planområdet bedöms ingen ytterligare kompensation krävas. Torrdammens kapacitet regleras med planbestämmelse i plankartan.

Regn som överskrider dammens kapacitet kommer att brädda över dammkrönet mot befintliga rinnvägar i söder förutsatt att ingen annan bräddanordning anläggs. För att säkerställa en säker avledning av skyfall genom och ut från planområdet behöver tröskelnivån +8,97 bevaras i områdets södra delar.

Vid höjdsättning av vägarna är det viktigt att säkerställa framkomlighet för räddningstjänst varpå vattendjup på gatorna bör begränsas till 20 cm vid skyfall. För att säkerställa att bostadsbyggnader inte tar skada vid skyfall föreslås byggnader anläggas med en färdig golvnivå på ca 20–30 cm över gata och övriga skyfallsvägar, och att erforderlig lutning mellan planerad bebyggelse och omgivande mark skapas.



Teckenförklaring

- Planområde
- Skyfallsväg
- Befintlig lågpunkt

Torrdamm

- Botten
- Slänter

Planerad markanvändning

- Grönyta
- Tak
- Väg
- Marksten
- Grus

Figur 17: Föreslagen framtida skyfallshantering i området (Ramböll 2025-10-16)
Samrådshandling 2025

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

HÖGA VATTENSTÅND OCH FLÖDEN

Då planområdet ligger relativt nära havet, ca 230 m, har risken för översvämning vid ett framtida extremvattenstånd undersökts (Ramböll 2025-10-16). Ett framtida havsvattenstånd vid Abbekås har inte studerats, vilket innebär att lokala vattenstånd kring aktuell kuststräcka ej finns tillgänglig. Dock har ett framtida extremvattenstånd studerats i Ystad, ca 13,5 km öster om planområdet. Enligt en studie av SMHI uppgår ett extremvattenstånd till mellan +2,37 – 3,03 beroende på studerat scenario.

Då planområdet ligger på en nivå över +8,9, ca 5 meter över beräknat högsta havsvattenstånd, bedöms det inte föreligga en risk för översvämning inom planområdet till följd av extremvattenstånd i havet.

Höga flöden i Skivarpsån kan medföra att markområdena utmed vattendraget periodvis översvämmas. En analys av topografin kring Skivarpsån visar att ån ligger på en plusnivå kring +2 meter strax norr om planområdet. Detta är ca 6 meter under planområdets lägsta punkt. Att planområdet skulle påverkas av höga flöden i ån ses därmed som mycket osannolikt (Ramböll 2025-10-16).

RAS OCH SKRED

Lantmäteriets kartunderlag visar ett skredriskområde utmed Skivarpsån. Föreslagen byggrätt för bostäder ligger minst 27 meter utanför utpekade skredriskområde och minst 110 meter från Skivarpsån. Enligt genomförd geoteknisk utredning (Sweco 2025-06-11) bedöms det inte förekomma några stabilitetsproblem inom planområdet. De öppna jordlagren av sand kan dock medföra förhöjt grundvattenstryck inom området vid eventuellt högvatten i Skivarpsån.



Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

4.5.5. TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet ligger inte i anslutning till rekommenderade vägar för transport av farligt gods.

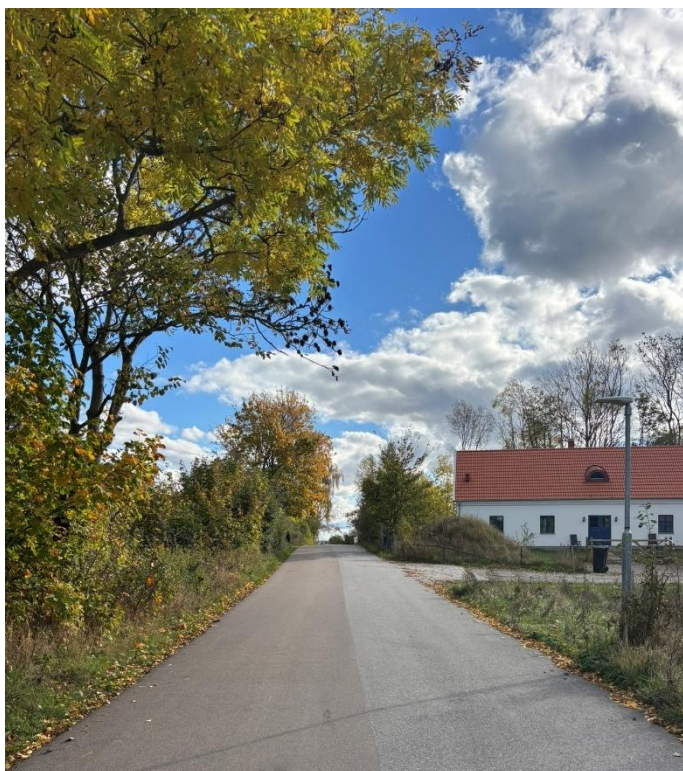
4.6. GATOR OCH TRAFIK

Det planerade bostadsområdet angörs via Kroppsmarksvägen som ansluter till Kustvägen i söder. Kroppsmarksvägen används idag för angöring till bostadsbebyggelse och gårdar utmed vägen samt till Abbekås golfklubb. Norrut ansluter vägen till Öremöllavägen som går vidare mot Skivarp. Mellan Kustvägen och infarten till det planerade bostadsområdet är Kroppsmarksvägen ca 4,5 meter bred, och utmed vägsträckan finns ett flertal utfarter från bostadsfastigheter. Norr om Abbekås golfklubb är vägbanan bredare, ca 6 meter. Hastighetsbegränsningen på Kroppsmarksvägen är idag 40 km/h.

Kustvägen mellan Trelleborg och Ystad är tillsammans med Öremöllavägen en del av huvudnätet för biltrafik i Abbekås. Vid Kroppsmarksvägens anslutning till Kustvägen är Kustvägen rak med goda siktförhållanden åt båda håll vid utfart. Hastighetsbegränsningen på Kustvägen är idag 70 km/h. Ca 300 meter västerut sänks hastigheten till 60 km/h genom Abbekås. Trafikverket är huvudman för Kustvägen.

4.6.1. UTFORMNING AV GATUNÄT

För att stärka framkomligheten mellan Kustvägen och planerat bostadsområde möjliggör detaljplanen en framtida breddning av Kroppsmarksvägen. För att säkerställa mark för breddning av vägen planläggs den aktuella sträckan av Kroppsmarksvägen och fastigheten Örmölla 3:29 som allmän plats gata. Utformning av Kroppsmarksvägen och anslutningen till Kustvägen kommer att studeras vidare under den fortsatta planprocessen.



Figur 19 och 20: Bilden till vänster visar den nedre sträckan av Kroppsmarksvägen som inte är planlagd idag. Bilden till höger visar den sträcka av Kroppsmarksvägen där infartsvägen till det nya bostadsområdet föreslås.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Inom det planerade bostadsområdet anläggs ett gatunät som möjliggör rundkörning i området. Gaturummen inom allmän plats gata är ca 6 meter breda för att säkerställa god framkomlighet vid mötande trafik. För att stärka trafiksäkerheten vid korsningar och svängar föreslås utfartsförbud som reglerar placering av utfarter från planerade bostadsfastigheter.

Inom kvartersmark kan smalare kvartersgator anläggas för angöring till gemensamma parkeringsytor, exempelvis vid planerad radhusbebyggelse.

I den södra delen av bostadsområdet finns bestämmelse som reglerar att en serviceväg ska anläggas mellan gata och den befintliga grusvägen inom kommunens fastighet Örmölla 3:52. Servicevägen kommer att användas vid skötsel av torrdammen, som angöringsväg till parkeringsytor inom kvartersmark och som en alternativ räddningsväg till bostadsområdet ifall infartsvägen är blockerad. Servicevägen kommer även bidra till att koppla samman gatumarken till entrén till Bongska naturmarken i söder.

4.6.2. BILTRAFIK

Biltrafik möjliggörs inom allmän platsmark gata inom området. Hastighetsgränsen på Kroppsmarksvägen är idag 40 km/h, vilket bedöms som en lämplig hastighetsgräns även inom planerat bostadsområde.

Planförslaget kommer att medföra att antalet trafikrörelser på Kroppsmarksvägen ökar. Beräkning av trafikflöden och kapacitetsbehov för Kroppsmarksvägen kommer att studeras under den fortsatta planprocessen.

4.6.3. GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom markytor för planerat bostadsområde finns inga anlagda gångstråk idag. Inom kommunens fastighet utmed den södra planområdesgränsen finns en grusväg som ansluter Kroppsmarksvägen med Bongska naturmarken. Inom Bongska naturmarken finns upptrampade gångstigar mot Skivarpsån och ner mot havet.

Utmed Kroppsmarksvägen samsas gång- och cykeltrafik med biltrafik. Allmän gång och cykelväg mot Abbekås finns utmed den södra sidan av Kustvägen. Gång- och cykelvägen är en del av turismcykelleden Sydkustleden som löper längs hela kommunens kuststräcka. Väster om planområdet finns en grusväg/stig över fastigheten Örmölla 1:31 som gör det möjligt för gående och cyklisterna att ta sig från Kroppsmarksvägen västerut till Vindarnas väg vidare mot Abbekås utan att behöva korsa Kustvägen i söder.

Gång- och cykeltrafik utmed kommer även i framtiden ske i blandtrafik utmed Kroppsmarksvägen. En breddning av vägen kan bidra till mer ytor för gång- och cykeltrafik vilket stärker trafiksäkerhet utmed vägen.

I det nya bostadsområdet kommer gång- och cykeltrafik ske på planerade lokalgator. Inom föreslagna grönytor och mellan bostäder kan ett nätverk med gångvägar anläggas som gör det möjligt att röra sig i området separerat från biltrafik. För att stärka tillgängligheten till golfklubben i norr och den omgivande naturmarken är planförslaget utformat så att gångvägar kan anläggas inom naturmark mellan gata och ut mot omgivande fastigheter (se figur 8).

4.6.4. KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns vid korsningen Kustvägen/Kroppsmarksvägen ca 200 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjetrafik Trelleborg- Ystad.

4.6.5. PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH UTFARTER

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet alternativt på en gemensam yta inom kvartersmarken. Erforderligt antal parkeringsplatser för bostadsändamål ska redovisas och säkerställas i bygglovsansökan.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Vid infarten till bostadsområdet planläggs kvartersmark för parkeringsändamål. Genom att placera den gemensamma parkeringen vid infarten till området begränsas antalet trafikrörelser inom bostadsområdet. Parkeringen avses nyttjas gemensamt av de boende och omfattas därför av markreservat för gemensamhetsanläggning. Parkeringen dimensioneras för att kunna omhänderta större fordon som exempelvis husbilar och husvagnar.

För att underlätta framkomlighet för bland annat leveranser, renhållningsfordon och färdtjänst är planerat gatunät utformat för att möjliggöra rundkörning i området. Möjlighet till angöring ska redovisas och säkras i bygglovet.

Angöring för utfart från kvartersmark ska följa Skurups kommuns parkeringsnorm. Inom bostadsområdet finns bestämmelse om utfartsförbud vilket bidrar till att reglera lämplig placering av utfarter.

4.7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.7.1. VATTEN

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkt för vatten finns utmed Kroppsmarksvägen.

Vattenledningar inom planområdet kommer att läggas utmed planerad gatumark och anslutas till befintlig ledning i Kroppsmarksvägen. Under den fortsatta planprocessen kommer tryck i befintligt ledningsnät utredas. Eventuellt krävs en uppdimensionering av ledningen utmed Kroppsmarksvägen för att säkerställa uttag av brandvatten inom planområdet.

4.7.2. SPILLVATTEN

Anslutningspunkt för spillvatten finns utmed Kroppsmarksvägen. Utmed den norra plangränsen finns en servisledning från befintlig bostad som går via planområdet mot anslutningspunkt i Kroppsmarksvägen. Ingen förändring planeras för servisledningen. Ledningen är placerad inom mark som planläggs som allmän plats natur.

Ledningsnät för spillvatten inom bostadsområdet kommer liksom vattennätet anläggas under planerade gator och anslutas till befintlig spillvattenledning utmed Kroppsmarksvägen. För att möjliggöra självfall i systemet föreslås ledningsnätet anläggas med fall mot lågpunkten i bostadsområdets södra del. Från lågpunkten anläggs en ledning via den kommunala fastigheten Örmölla 3:52 till anslutningspunkt i Kroppsmarksvägen (Ramböll 2025-10-16).

Kapaciteten i befintligt spillvattennät och eventuellt behov av omläggning av ledningen kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

4.7.3. DAGVATTEN

Bostadsområdet kommer inte ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att enskild hantering av dagvatten kommer att krävas inom planområdet. Den framtida dagvattenhanteringen kommer i första hand behöva ske genom infiltration, och i andra hand med avledning enligt befintliga flödesvägar. Eftersom planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten föreslås planerade dagvattenanläggningar inom bostadsområdet utgöras av gemensamhetsanläggningar.

Föreslagen dagvattenhantering inom bostadsområdet (Ramböll 2025-10-16) innebär att dagvatten leds från tomter och allmän platsmark via dagvattenledningar till en fördröjningsanläggning inom naturmark vid lågpunkten i planområdets södra del. Fördröjningsmagasinet har inget utlopp utan vattnet som når magasinet infiltreras i marken.

Fördröjningsmagasinet föreslås att utformas som en torrdamm vilket är en nedsänkt yta som vid torrväder inte har något stående vatten men som vid regn används för fördröjning. Vid större nederbörd kommer en vattenspegel bildas i dammen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

Vidare kan dagvattenbrunnarna anläggas med perforerad bottendel och toppslitsade dräneringsrör anläggas istället för vanliga dagvattenledningar för att möjliggöra infiltration i hela systemet.

Beräkningar av fördröjningsbehov har genomförts för ett dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Beräkningarna visar att torrdammens fördröjningskapacitet bör uppgå till minst 1500 m². I plankartan regleras dammens placering, ytanspråk och kapacitet genom planbestämmelse.



Figur 21: Föreslaget dagvattennät och ytanspråk för torrdamm Ramböll 2025-10-16

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400



Figur 22: Exempel på torrdamm. Bild: Ramböll 2025-10-16

4.7.4. ENERGI

I den västra delen av planområdet finns idag ett område med jordvärmekablar som tillhör angränsande bostadsfastigheter. Området med jordvärmekablar föreslås vara kvar även efter detaljplanens genomförande. Ledningarna ligger inom område som planläggs som allmän plats natur.

4.7.5. EL, TELE OCH DATA

Planområdet kommer att kunna anslutas till el, tele och fiber. Ledningar finns framdragna utmed Kroppsmarksvägen.

Eventuellt behov av ytterligare nätstationer för områdets elförsörjning kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

4.7.6. AVFALL

Avfallshantering ska följa kommunens renhållningsordning.

4.8. SOCIALA FRÅGOR

4.8.1. BARNPERSPEKTIVET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Inom området föreslås bostadsbebyggelse som kan attrahera barnfamiljer. Genom att fler barn flyttar till området skapas underlag för förskolor/skolor i Abbekås. Fler barn inom området bedöms ge positiva effekter för den sociala samvaron för både barn och vuxna. Inom planområdet föreslås lek- och grönytor som kan bli mötesplatser för boende i området.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

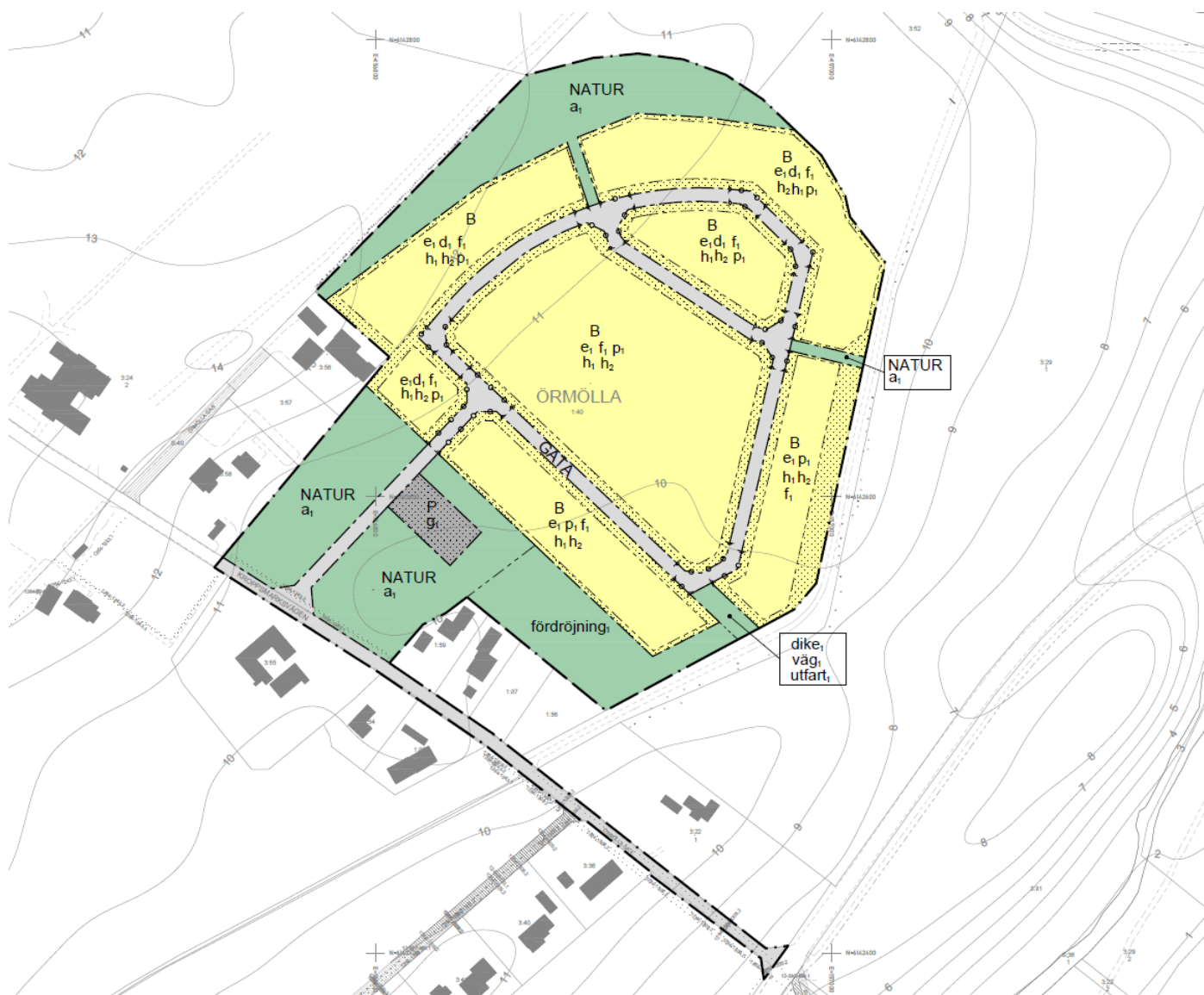
Ansvarig
PlanarkitektSenast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

4.8.2. TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten inom planområdet och Bongska naturmarken i öster stärks genom planläggning av allmän platsmark och anläggande av gator och gångvägar inom planområdet. Marken är flackt med få nivåskillnader vilket underlättar för personer med funktionsvariation att röra sig i området.

5. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Figur 23: Utsnitt av plankartan för planområdet

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

5.1. ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

MARKANVÄNDNING	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">GATA</div>	<p>Gata</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för nya lokalgator inom bostadsområdet och anslutning till Kroppsmarksvägen. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa ytor för breddning av Kroppsmarksvägen ned till Kustvägen. Inom området gata ryms även gång- och cykelväg, dagvattenanläggningar, belysningsstolpar etc. för gatans funktion.</p> <p>Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa ytor för tillfart till planerade bostäder och allmänhetens möjlighet att röra sig genom området. Bestämmelsen motiveras även av behovet att öka kapaciteten för Kroppsmarksvägen.</p>

5.2. ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

MARKANVÄNDNING	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">NATUR</div>	<p>Natur</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för naturmark i planområdets västra och norra del.</p> <p>Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa ytor för anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering, grönytor för natur- och friluftsliv i enlighet med gällande översiktsplan samt skyddszon runt befintliga fornlämningsområden. Enskilt huvudmannaskap införs för naturmark inom området.</p>
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	
Huvudmannaskap	
a ₁	<p>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att införa enskilt huvudmannaskap för den del av den allmän platsmark som inte ska ägas och skötas av kommunen.</p> <p>Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera lämplig förvaltning för den föreslagna naturmarken inom planområdet med hänsyn till föreslagna dagvattenanläggningar, serviceväg etc.</p>
Utformning av allmän plats	
födröjning ₁	<p>Födröjningsmagasin för dagvatten ska finnas med en minsta volym av 1500 m³</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa minsta kapacitet för planerad torrdamm.</p> <p>Bestämmelsen motiveras av behovet av att uppnå en god dagvatten- och skyfallshantering inom området genom att säkerställa tillräcklig kapacitet, markanspråk och placering för planerad torrdamm.</p>

Planbeskrivning

35 (43)

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

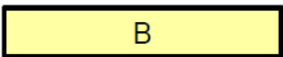
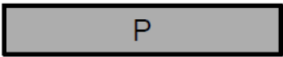
KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

väg₁	Serviceväg ska finnas mellan gata och planområdesgräns Syftet med bestämmelsen är att säkerställa anläggande av en mindre väg för service- och räddningsfordon mellan gata och befintlig grusväg utanför planområdesgräns. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa alternativa angöringsvägar till bostadsområdet för räddningstjänst, serviceväg till anläggningar inom naturmark samt angöringsväg till parkering inom kvartersmark.
dike₁	Dagvattendike ska finnas Syftet med bestämmelsen är att säkerställa anläggande av dike inom naturmark. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa en säker avledning av dag- och skyfallsvatten mellan allmän plats gata och föreslagen torrdamm.
utfart₁	Körbar utfart får anordnas Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöringsväg till kvartersmark över mark som planläggs som allmän plats NATUR. Motiv till bestämmelsen är att samordna planerad serviceväg inom naturmark med angöring till parkering inom kvartersmark. Därmed begränsas antalet utfarter till gata vilket är positivt för trafikmiljön.

5.3. KVARTERSMARK

MARKANVÄNDNING	
	Bostäder Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mark för ny bostadsbebyggelse inom planområdet Bestämmelsen motiveras av behovet av att planlägga ny mark för bostadsbebyggelse i anslutning till Abbekås i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan.
	Parkering Syftet med bestämmelsen är att säkerställa mark för gemensam parkering i planområdets västra del. Bestämmelsen motiveras av behovet av att planlägga mark för gemensam parkering för som kan nyttjas av de boende i området. Parkering föreslås att dimensioneras för större fordon som exempelvis husbil och husvagnar.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

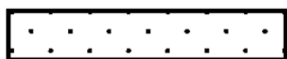
Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**Begränsning av markens utnyttjande****Marken får inte förses med byggnad**

Syftet med bestämmelsen är att reglera ytor som inte är lämpliga att bebygga samt styra placering av bebyggelse inom kvartersmark och mot allmän plats.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa lämplig placering av bostadsbebyggelse med hänsyn till omgivande stadsbild samt att säkerställa ytor för skötsel av allmän platsmark. Att marken inte får förses med byggnader innebär däremot inget förbud mot att uppföra andra anläggningar såsom trappor, parkering, plank/staket/murar, belysningsstolpar, cykelställ och liknande.

Fastighetsstorlekd₁**Minsta fastighetsstorlek är 700 m²**

Syftet med bestämmelsen är att reglera minsta fastighetsstorlek för de ytor inom bostadsområdet där villabebyggelse planeras.

Bestämmelsen motiveras av behovet av behovet att säkerställa en luftig bebyggelsestruktur mot angränsande fastigheter med hänsyn till den övergripande stads- och landskapsbilden i området.

Höjd på byggnadsverkh₁**Högsta nockhöjd är 8,5 meter**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i 1–2 våningar inom området samt att säkerställa att byggnader inte blir högre än omgivande vegetationsridåer.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för planerade bostadsbyggnader med hänsyn till omgivande bebyggelse och landskapsbilden i området. Bestämmelsen är anpassad till byggnadshöjder för befintlig villabebyggelse i anslutning till planområdet.

h₂**Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter**

Syftet med bestämmelsen är att reglera så att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnader inom området och inte blir för höga mot omgivande bebyggelse.

Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig höjd för komplementbyggnader i området med hänsyn till planerade bostadshus.

Markreservat för gemensamhetsanläggningarg₁**Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Syftet med bestämmelsen säkerställa ytor för de delar av kvartersmarken som ska nyttjas, ägas och skötas gemensamt av de boende i området.

Planbeskrivning

37 (43)

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer


Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

	Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa tillgänglighet, ägande och förvaltning av de markytor och funktioner som ska nyttjas gemensamt av de boende.
Placering	
p ₁	Huvudbyggnad för friliggande villor ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att reglera lämpligt avstånd mellan villabebyggelse i området. Bestämmelsen motiveras av behovet att främja en friliggande villabebyggelse i området som anpassas till den bebyggelsestruktur som råder bland angränsande villabebyggelse.
Utfartsförbud	
	Utfartsförbud Syftet med bestämmelsen är att reglera så att utfarter från kvartersmark inte placeras för nära korsningar och svängar inom bostadsområdet. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera lämplig placering av utfarter från bostadsfastigheter för att främja en god framkomlighet och ökad trafiksäkerhet inom allmän plats gata.
Utformning	
f ₁	Huvudbyggnad ska utföras med fasad i stenmaterial, tegel eller puts. Inslag av annat material kan tillåtas till maximalt 35 % av fasadytan Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadmaterial för planerade bostäder Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera lämpliga fasadmaterial med hänsyn till kulturmiljö och rådande karaktärsdrag för bebyggelsen i Abbekås.
Utnyttjandegrad	
e ₁	För friliggande villor är största byggnadsarea 220 m² per fastighet. Största byggnadsarea är 170 m² per bostadslägenhet för sammanbyggda bostäder. Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig exploateringsgrad inom planområdet. Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa byggrätt för bebyggelse inom området till förmån för grönytor och utemiljöer och för den övergripande stadsbilden i området.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1. TIDPLAN

Samråd förväntas ske Q4 2025/Q1 2026 och följas av allmän granskning Q2/Q3 2026. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige Q4 2026 och får normalt sett laga kraft 3 veckor efter att protokollet har anslagits om inte detaljplanen överklagas.

6.1.2. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

6.1.3. ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark gata. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. I samband med detaljplanens genomförande kommer verksamhetsområde för vatten- och avlopp utökas i motsvarande omfattning som bostadsområdet.

För allmän platsmark natur föreslås enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte ansvarar för skötsel av den föreslagna naturmarken inom området. Enskilt huvudmannaskap bedöms vara motiverat för att uppnå en enhetlig förvaltning av naturmarken, samt då anläggningar inom naturmarken (dagvattenanläggningar, serviceväg, lekplats etc.) huvudsakligen kommer att nyttjas av tillkommande bostadsfastigheter inom planområdet.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

6.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

6.2.1. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Inom planområdet ska fastighetsbildningar ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Nedan redovisas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare. Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning:

KVARTERSMARK

Merparten av planområdet utgörs av fastigheten Örmölla 1:40 som ägs av exploatören. Planförslaget innebär att ca 3,4 ha av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Inom de delar som avses bebyggas med bostäder kommer avstyckning till mindre bostadsfastigheter ske i samband med detaljplanens genomförande. För de delar av kvartersmarken som ska nyttjas för gemensam parkering av avses en gemensamhetsanläggning bildas, *se vidare under 6.2.2 Gemensamhetsanläggning*.

ALLMÄN PLATSMARK

Allmän platsmark inom planområdet utgörs av del av fastigheten Örmölla 1:40 och Örmölla 3:29 som planläggs som allmän plats gata och natur.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

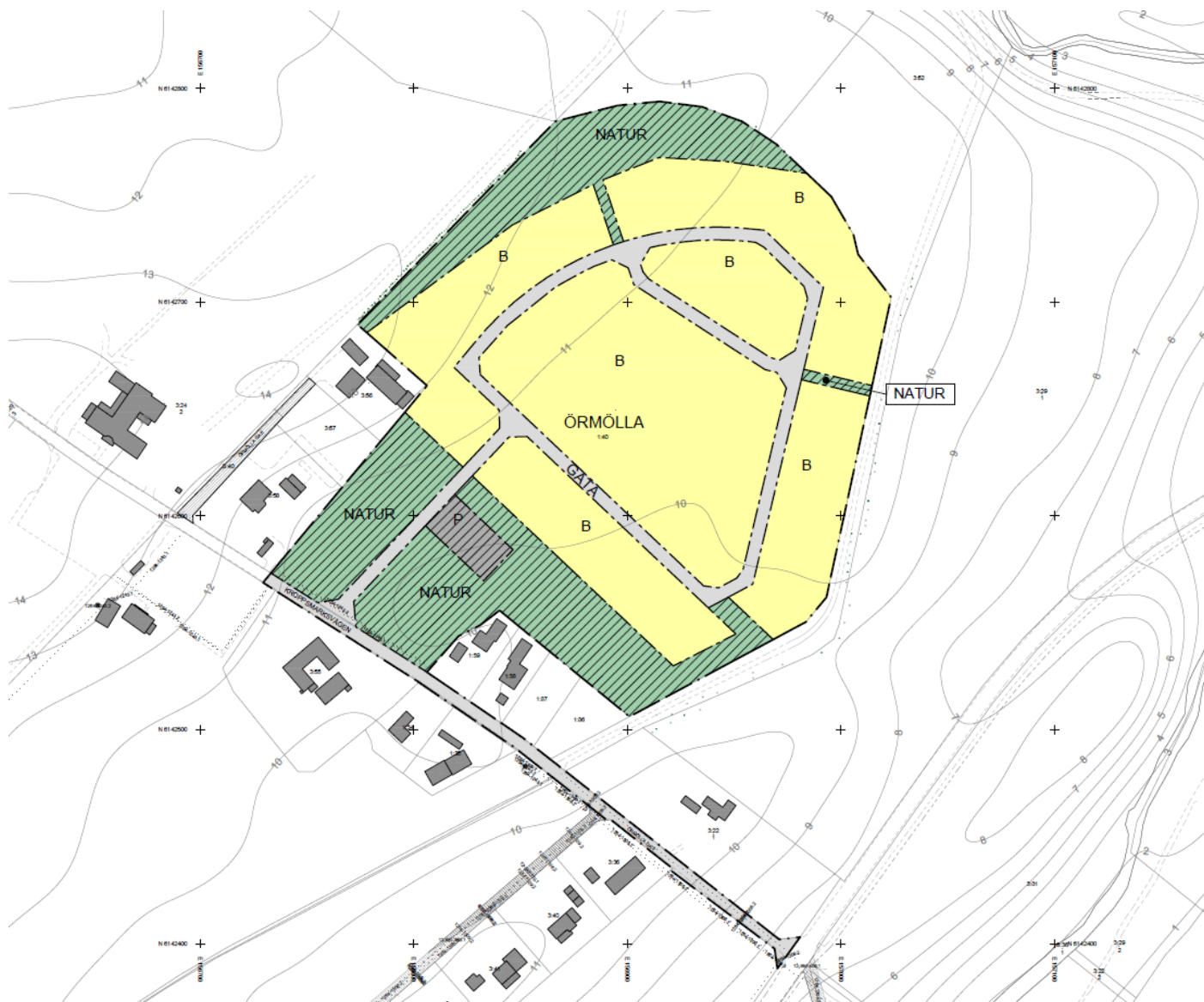
Diarienummer

Ansvarig
Planarkitekt

Senast reviderad
2025-11-25

KS 2025.1400

Den del av Örmölla 1:40 som planläggs som allmän plats gata föreslås att fastighetsregleras till Örmölla 3:29. Den del som planläggs som allmän plats natur föreslås ingå i en ny gemensamhetsanläggning.



Figur 24: Fastighetskonsekvenskarta. Ytor för allmän plats gata (ljusgrå yta) inom fastigheten Örmölla 1:40 föreslås regleras till den kommunala fastigheten Örmölla 3:29 (Kroppsmarksvägen). Streckade ytor (naturmark och parkering) föreslås ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Fastighet	Fastighetskonsekvens	Fastighetsbildning
Örmölla 1:40	Merparten av fastigheten är idag planlagd för GOLFBANA. Utmed den östra gränsen av fastigheten finns en smal remsa planlagd som allmän plats NATUR.	Ca 34 000 m ² planläggs som BOSTÄDER och föreslås avstyckas till mindre bostadsfastigheter. Ca 16 000 m ² planläggs som PARKERING och NATUR och föreslås ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

	Fastigheten föreslås planläggas som kvartersmark för BOSTÄDER och PARKERING, samt som allmän plats GATA och NATUR	Ca 6400 m ² planläggs som GATA och föreslås regleras till den kommunala fastigheten Örmölla 3:29.
Örmölla 3:29	Den del av fastigheten som berörs av planförslaget är idag planlagd som allmän plats GENOMFART och LOKALGATA. Den nedre sträckan av Kroppsmarksvägen är inte planlagd. Den del av fastigheten som berörs av planförslaget planläggs som allmän plats GATA.	Erhåller ca 6400 m ² från fastigheten Örmölla 1:40 som planläggs som GATA

6.2.2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

För naturmarken (inklusive dagvattenanläggningar, serviceväg, lekplats etc.) inom planområdet samt markreservat inom parkeringsytan (g₁) kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Planerade bostadsfastigheter inom planområdet blir alla delägare av gemensamhetsanläggningarna som förvaltas genom en samfällighetsförening.

Exploatören ansöker och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet.

6.2.3. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Ledningsrätt 1264-1243. 1 och 1264-1243. 2 finns utmed Kroppsmarksvägen. Ledningsrätten ligger inom område som planläggs allmän plats natur. Ingen förändring planeras för ledningsrätten.

Planförslagets påverkan på övriga ledningsrätter utmed Kroppsmarksvägen kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

Ledningar för spillvatten och jordvärme inom naturmark planområdets västra del kan fastighetsrättsligt tryggas med ledningsrätter.

6.3. EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1. PLANEKONOMI

SKURUPS KOMMUN

Planförslaget kommer att innebära kostnader för kommunen avseende ersättning för inlösen av allmän plats gata samt drift av den allmänna platsmarken. Planförslaget innebär även ökande kostnader för kommunen för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnät inom planområdet. Kommunen bekostar eventuella lantmäteriatgärder kopplade till breddning av Kroppsmarksvägen.

Planförslaget innebär intäkter för kommunen i form av ökade skatteintäkter från fastighetsägare och anslutningsavgifter till VA-nätet.

EXPLOATÖREN

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen samt tillhörande utredningar. Exploatören bekostar erforderliga lantmäteriatgärder för genomförande av kvartersmarken. Exploatören bekostar all utbyggnad, anslutningsavgifter och

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

ledningsdragningar inom kvartersmark. Exploatören bekostar eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar för genomförande av kvartersmarken. Exploatörens åtaganden regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören får intäkter genom försäljning av tomtmark.

6.3.2. AVTAL

PLANAVTAL

Ett planavtal har upprättats mellan Skurups kommun och exploatören Derome bostad AB.

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtagande kopplade till finansiering av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Skurups kommun ansvarar för att ett exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska tecknas innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. MILJÖKONSEKVENSER

7.1.1. BEHOVSBEDÖMNING I ENLIGHET MED BILAGA 4 TILL MKB-FÖRORDNINGEN

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en undersökning om planen antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas där avgränsning av vilka frågor som belyses framgår tydligt.

Kommunens preliminära ställningstagande avseende behovet av en MKB är att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

7.1.2. MILJÖKVALITETSNORM LUFT

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft negativt. Miljö kvalitetsnormerna för luft i Skurup riskerar inte att överskridas.

7.1.3. MILJÖKVALITETSNORM VATTEN

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna inte kan uppnås.

7.1.4. NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Planförslaget bedöms bidra till att uppnå Sveriges miljömål för *God bebyggd miljö*. Detaljplanen föreslår bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse vilket ger samordningsvinster då befintlig infrastruktur kan användas. En samlad bebyggelse innebär även kortare resvägar och bättre underlag till befintlig kollektivtrafik i området.

7.1.5. RIKSINTRESSEN

Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresse för Högexploaterad kust eller på angränsande riksintressen för Kulturmiljövård och Friluftsliv.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

7.2. SOCIALA KONSEKVENSER

7.2.1. MÅL MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Planförslaget innebär att ca 45 bostäder kan tillkomma inom området vilket bedöms vara ett viktigt tillskott i bostadsförsörjningsprogrammets mål om att bygga ca 100 bostäder per år. Planområdet kommer att byggas ut över tid.

7.2.2. BEFOLKNING OCH HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNING

Detaljplaneförslaget innebär en komplettering med bostäder i närheten till Abbekås, vilket är positivt för tätorten. Det kan bidra till att fler bosätter sig i Skurups kommun. Förslaget innebär även ökad blandning av bostadstyper för orten, vilket gör att en större målgrupp kan hitta ett boende Abbekås.

7.2.3. KOPPLINGAR TILL OMGIVNING

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Planförslaget är en del av den planerade utvecklingen av marken runt Abbekås golfklubb som bidrar till att knyta samman området med Abbekås.

Planförslaget bidrar till att stärka kopplingen till Bongska naturmarken genom ny gatumark och gångstigar, samt kopplingen mellan planområdet och Kustvägen genom en breddning av Kroppsmarksvägen.

7.2.4. FRITID OCH FOLKHÄLSA

Planområdet ligger i angränsning till Skivarpsån, Bongska naturmarken och Abbekås golfbana. Söder om Kustvägen finns gång- och cykelväg och vandringsstråk utmed kusten. Planförslaget innebär att gator och gångstigar anläggs till omgivande rekreationsområden vilket medför att de blir mer tillgängliga för boende i området.

7.2.5. MÖTESPLATSER

Inom planområdet föreslås grön- och lekytor anläggas som blir viktiga mötesplatser i området.

7.2.6. SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget innebär att fler människor kommer att vistas och röra sig genom området under dygnets alla timmar vilket kan bidra till ökad trygghetskänsla.

7.2.7. TILLGÄNGLIGHET

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Planförslaget innebär att Kroppsmarksvägen kan breddas ned till Kustvägen vilket medför ökad tillgängligheten till bostadsområdet och övriga bostäder och verksamheter utmed vägen. Allmänhetens tillgänglighet till Bongska naturmarken stärks genom planläggning av allmän platsmark inom planområdet.

7.2.8. SERVICE

Tillkommande bostäder innebär att fler kan bosätta sig i området vilket kan ge ökat underlag till både kommunal och kommersiell service i Abbekås och Skivarp.

7.2.9. BARNPERSPEKTIVET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Planbeskrivning

43 (
43)

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig

Senast reviderad

KS 2025.1400

Planarkitekt

2025-11-25

8. MEDVERKANDE

Planhandlingarna är framtagna av Gustav Karnell (Liljewall arkitekter), Johan Brinktell och Hans Palmqvist (Derome bostad AB) i samarbete med Enheten för tillväxt och utveckling, Skurups kommun.