

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV SKURUP 48:60, SKURUP, SKURUPS KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Inledning	5
1.1.	Vad är en detaljplan?	5
1.2.	Planprocessen	5
1.3.	Bakgrund	5
1.3.1.	Plansökande	6
1.4.	Planens syfte och huvuddrag	6
1.5.	Planhandlingar	6
1.6.	Övriga handlingar	7
1.7.	Plandata	7
1.7.1.	Lägesbestämning.....	7
1.7.2.	Areal	8
1.7.3.	Markägoförhållanden	8
2.	Tidigare ställningstaganden	8
2.1.	Översiktsplan.....	8
2.2.	Gällande detaljplaner.....	9
2.3.	Övriga kommunala planeringsunderlag.....	9
2.3.1.	Bostadsförsörjningsprogram.....	9
2.3.2.	Lekplatsutredning	9
2.4.	Strandskydd.....	10
2.5.	Fornlämningar	10
3.	Förutsättningar och förändringar	12
3.1.	Bebyggelse	12
3.1.1.	Kulturmiljö.....	12
3.1.2.	Bostäder	13
3.1.3.	Verksamheter.....	14
3.1.4.	Service och arbetsplatser	14
3.1.5.	Tekniska anläggningar	14
3.2.	Natur	14
3.3.	Mark och miljö	15
3.3.1.	Miljö kvalitetsnormer för luft.....	15
3.3.2.	Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	15
3.3.3.	Radon	16

3.4.	Geotekniska förhållanden	16
3.5.	Miljötekniska förhållanden	16
3.5.1.	Åtgärdsförslag	18
3.6.	Störningar och risker	18
3.6.1.	Buller från trafik	18
3.6.2.	Lukt.....	20
3.6.3.	Skyfall, översvämningrisk och höga vattenstånd	20
3.6.4.	Transport av farligt gods	21
3.7.	Gator och trafik	22
3.7.1.	Utformning av gatunät.....	22
3.7.2.	Biltrafik	22
3.7.3.	Gång- och cykeltrafik	26
3.7.4.	Kollektivtrafik	26
3.7.5.	Parkering, varumottagning och utfarter	26
3.8.	Teknisk försörjning.....	27
3.8.1.	Vatten.....	27
3.8.2.	Spillvatten	27
3.8.3.	Dagvatten.....	27
3.8.4.	Energi	28
3.8.5.	El, tele och data.....	28
3.8.6.	Avfall	28
3.9.	Planbestämmelser	29
3.9.1.	Användning av mark och vatten	30
3.9.2.	Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	30
3.9.3.	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	30
3.10.	Sociala frågor	31
3.10.1.	Barnperspektivet.....	31
3.10.2.	Tillgänglighet	31
4.	Detaljplanens genomförande	31
4.1.	Organisatoriska frågor	31
4.1.1.	Tidsplan	31
4.1.2.	Genomförandetid.....	31
4.1.3.	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	32

4.2.	Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser	32
4.2.1.	Fastighetsbildning	32
4.2.2.	Gemensamhetsanläggningar	32
4.2.3.	Dikningsföretag	32
4.2.4.	Fastighetsrättsliga konsekvenser	33
4.3.	Ekonomiska frågor	33
4.3.1.	Planekonomi	33
4.3.2.	Avtal	33
5.	Konsekvenser av planens genomförande	33
5.1.	Miljökonsekvenser	33
5.1.1.	Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till mkb-förordningen	33
5.1.2.	Miljökvalitetsnorm luft	33
5.1.3.	Miljökvalitetsnorm vatten.....	34
5.1.4.	Nationella och regionala miljömål	34
5.1.5.	Riksintressen	34
5.2.	Sociala konsekvenser	34
5.2.1.	Fritid och folkhälsa	34
5.2.2.	Mötesplatser	34
5.2.3.	Säkerhet och trygghet.....	34
5.2.4.	Tillgänglighet	34
5.2.5.	Service	35
5.2.6.	Barnperspektivet.....	35
5.3.	Medverkande tjänstemän.....	35

1. 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 samråds och under granskningskedet. Aktuellt förslag till detaljplan var ute på granskning under våren 2022. Efter granskningskedet låg detaljplanearbetet vilande men återupptogs i januari 2024. Skurups kommun har gjort bedömningen att det är av vikt att göra om granskningskedet innan detaljplanen kan komma vidare i processen då det har skett stora förändringar i utformningen av planförslaget. Detaljplanen kommer att skickas ut på en andra granskning under tre veckor i juni 2025.

1.3. BAKGRUND

Efterfrågan på bostäder i Skurups tätort är fortsatt hög men där finns relativt lite planlagd mark för bostäder, framförallt i de östra delarna av tätorten.

Bostadsbebyggelse på detta område har länge funnits med i kommunens planer och området ses som en naturlig fortsättning på tätortens expansion då planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse. Närheten till centrum och natursköna omgivningar gör att här finns stor potential att skapa en attraktiv boendemiljö.

Nedan visas en tabell med politiska beslut som har tagits i respektive skede i planprocessen.

BESLUT	Samhällsbyggnadsberedningen	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
Planbesked	-	2018-01-31	-
Beslut om samråd	2021-03-09	-	-
Beslut om granskning	2022-04-05	-	-
Beslut om granskning 2	2025-06-03	-	-
Beslut om antagande			

1.3.1. PLANSÖKANDE

För att kunna tillgodose behovet av bostäder ansökte enheten för Tillväxt och utveckling på Serviceförvaltningen år 2018 om planbesked för del av fastigheten Skurup 48:60 med motiveringen att området skulle kunna förse kommunen med minst 50 nya bostäder. Trots att projektet varit igång sedan 2018 ser kommunen fortfarande att det finns ett behov av en utveckling av området och av de östra delarna av tätorten.

1.4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av att bygga cirka 50 bostäder som utgörs av en blandning av villor, radhus och/eller parhus. Syftet är även att möjliggöra för ett grönområde inom planområdets östra delar som ska inrymma en lekplats samt ytor för hantering av dagvatten.

Planförslaget bygger på en kvartersstruktur som hämtar inspiration från enskifteslandskapets raka gränser och knyter an till både kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Enskifteslandskapets uttryck förstärks också med nya trädalléer utmed några av de nya gatorna.

Bebyggelsen föreslås en utformning som inspireras av skånsk bebyggelsetradition med branta takvinklar och med fasader i huvudsak stenmaterial, tegel eller puts.

Nya gator samt gång- och cykelvägar föreslås genom området. Området föreslås ansluta till Östergatan i söder samt till befintliga bostadsområden i väst genom en ny gång- och cykelväg. Inom området prioriteras gång- och cykeltrafikanters framkomlighet genom ett trafikseparerat gång- och cykelvägnät som är lättillgängligt och som skapar en gen och trygg väg till bland annat skola, förskola och Skurups centrum.

Området är i dagsläget inte detaljplanelagt och består av utarrenderad åkermark. Då planområdet ligger i direkt anslutning till tätortsbebyggelse är det ett naturligt område att pröva för bostadsbebyggelse som knyter an till den befintliga. Samtidigt som kommunen har en mycket hög efterfrågan på villor och radhus finns det också ont om områden med befintlig infrastruktur av samma omfattning som kan byggas med en variation av dessa bostadsformer. Detta är det enda området i Skurups tätorts östra del som uppfyller nämnda kriterier.

1.5. PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser (2025-05-26)
- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling) (2025-05-26)
- Granskningsutlåtande (2025-05-26)
- Samrådsredogörelse (2022-03-29)

1.6. ÖVRIGA HANDLINGAR

Nedan presenteras övriga handlingar som ligger till grund för detaljplanen. De flesta utgörs av framtagna utredningar:

- Trafikutredning Skurup 4860, AFRY (2025-05-09)
- VA-utredning, Envidan (2025-04-14)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2022-03-21)
- Trafikutredning Skurup 4860, AFRY (2021-11-08)
- Trafikbullenutredning, Efterklang (2021-10-29)
- Miljöteknisk markundersökning, Ensucon AB (2021-05-12)
- Markteknisk undersökningsrapport, Sigma Civil (2020-11-10)
- Fördjupande arkeologisk förundersökning, Österlen arkeologi (2022)
- Avgränsande arkeologisk förundersökning, Österlen arkeologi (2020)

1.7. PLANDATA

1.7.1. LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i Skurups tätorts östra utkant i anslutning till Östergatan. Planområdet består idag av åkermark som arrenderas och brukas av Skurups Jordbruks AB. Planområdet gränsar till Poppelvägen i norr, väg 768 i öster, Östergatan i söder samt bebyggelse utmed Sulkygatan i väst.



Figur 1: Översikt över Skurups tätort där planområdet är markerat med vitstreckad linje.

1.7.2. AREAL

Planområdet omfattar cirka 6.4 hektar. Efter samrådet tillkom yta i form av mark för gata och gång- och cykelväg längs med Östergatan.

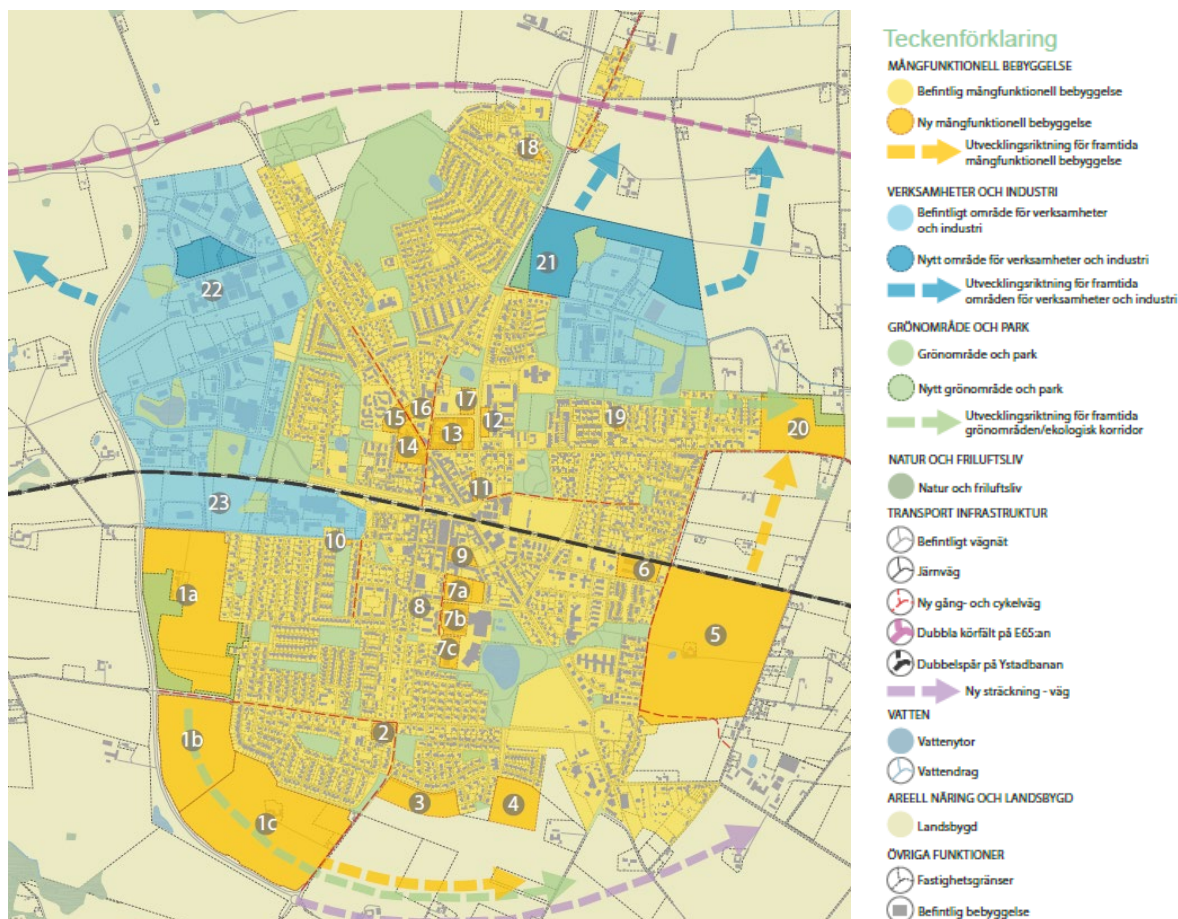
1.7.3. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Skurup 48:60 ägs av Skurups kommun, men arrenderas av Skurups Jordbruks AB och fastigheten Skurup 50:179 ägs av Skurups kommun.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1. ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan Skurups kommun 2035 är området utpekad för ny mångfunktionell bebyggelse och för grönparkområde. Det finns fortsatt en hög efterfrågan på bostäder i kommunen och i översiktsplanen presenteras en förväntad befolkningstillväxt till 19 000 invånare år 2035.



Figur 2: Föreslaget planområde är utpekad med nummer 20 i kartbilden ovan, som är tagen från gällande översiktsplan.

Skurups kommun gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplan för Skurups kommun 2035. Inom området möjliggörs det för både villor, radhus och parhus samt ett grönområde med park, lekplats samt ytor för omhändertagande och fördröjning av dagvatten.

2.2. GÄLLANDE DETALJPLANER

Fastigheten Skurup 48:60 omfattas inte av någon gällande detaljplan.

2.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

2.3.1. 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 och dels att eftersträva flexibla detaljplaner som möjliggör olika typer av byggnation och boendeformer.

Aktuellt planområde fyller en viktig funktion i att uppnå samtliga dessa mål.

2.3.2. LEKPLATSUTREDNING

Kommunen har i sin lekplatsutredning (2013) konstaterat att avståndet till närmsta lekplats bör vara maximalt 500 meter och att 90 % av barnen som bor i tätorterna inte bör ha längre till närmsta lekplats. Lekplatserna ska vara utformade och placerade i omgivningen så att de uppfattas som allmänna och tillgängliga för alla oavsett ålder, kön och funktionshinder.

I planförslaget inom grönområdet i öst planeras det för en lekplats vilket innebär att det kommer att erbjudas både närlek och rekreation inom planområdet.

2.3.3. RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte direkt av något riksintresse, men uttrycken för Mackleans enskiftesreform i Skurup kan likställas med ett riksintresse för kulturmiljövården. Dock är enskifteslandskapet i formell mening inte definierat som riksintresse för kulturmiljövården, men i Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne uppmärksammas dock området för Mackleans enskiftesreform i sin helhet som särskilt värdefull kulturmiljö.

Riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § MB) berörs sekundärt då trafik från planområdet till viss del kommer att använda Väg E65. Väg E65 ligger cirka en kilometer norr om aktuellt planområde. Väg 768 ansluter öster om planområdet med Väg E65. Enligt den trafikutredning som AFRY tagit fram, vilken uppdaterades under våren 2025, förväntas år 2045 1095 fordon per dygn (ÅDT) att köra norrut på Väg 768 mot E65:an. Idag är denna siffra knappt 830 fordon. Utredningen beräknar en förväntad trafikallsträng från planområdet samt tillkommande bebyggelse på Pilgårdens till knappt 120 fordon ytterligare per dygn. Detta anser inte Skurups kommun har någon negativ inverkan på riksintresset för Väg E65.

2.4. STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

2.5. FORNLÄMNINGAR

2.5.1. AVGRÄNSANDE ARKEOLOGISK FÖRUNDESRÖKNING

Under 2020 genomfördes en avgränsande arkeologisk förundersökning för planområdet med anledning av att Hylteberga gamla bytomt (RAÄ Skurup 65:1) delvis ligger inom planområdet. Inom undersökningsområdet togs totalt 14 schakt upp, varav 6 schakt förlades inom Hylteberga bytomt.

Resultatet av den arkeologiska förundersökningen visar att det finns omfattande bebyggelse lämningar i den norra och östra delen av området. Lämningarna, vilka framför allt var koncentrerade till tre ytor (UY 1-3) utgjordes av stolphål, härdar, gropar, eventuella ugnar, diken, en knadderyta, stenläggningar, syll- och grundstenar och lager. Bebyggelse lämningarna är belägna inom och strax utanför Hylteberga bytomt, så som den är markerad på enskifteskartan år 1785.

Merparten av bebyggelse lämningarna, vilka i nuläget är odaterade, härrör sannolikt från gårds- och gatehus lämningar från 1400–1800-tal i Hylteberga by. En del av bebyggelse lämningarna kan även emanera från en yngre järnålders- och/eller tidig och högmedeltida bebyggelse på platsen för Hylteberga historiskt kända bytomt.

I den västra och södra delen av området påträffades endast ett fåtal arkeologiska lämningar. I den sydvästra delen av området fanns en del torviga lager med järnutfällningar, vilket antyder att det funnits en äldre våtmark i området.

Utifrån resultatet av den arkeologiska förundersökningen görs bedömningen att ytterligare arkeologiska åtgärder krävs i form av en fördjupad arkeologisk förundersökning innan den norra och östra delen av planområdet kan tas i anspråk för byggnation. Den fördjupade förundersökningen bör primärt koncentreras till tre undersökningsytor (UY 1–3), se figur nedan.

För mer ingående information hänvisas till den avgränsande arkeologiska förundersökningen.

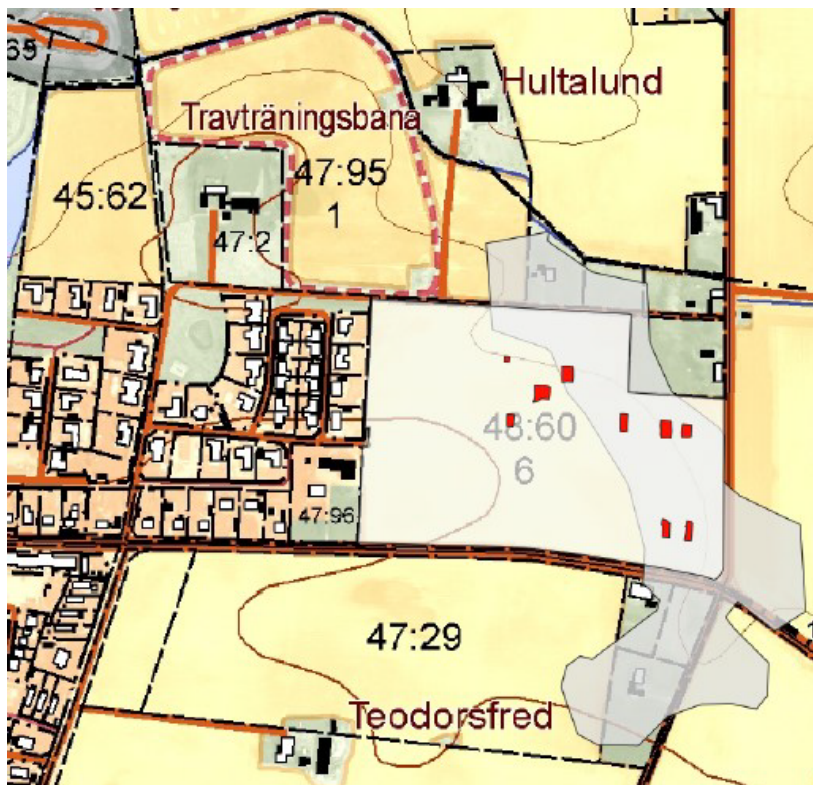


Figur 4: I bilden ovan syns de schakt som undersökts efter arkeologiska fynd. De blåmarkerade områdena rekommenderas att undersökas ytterligare.

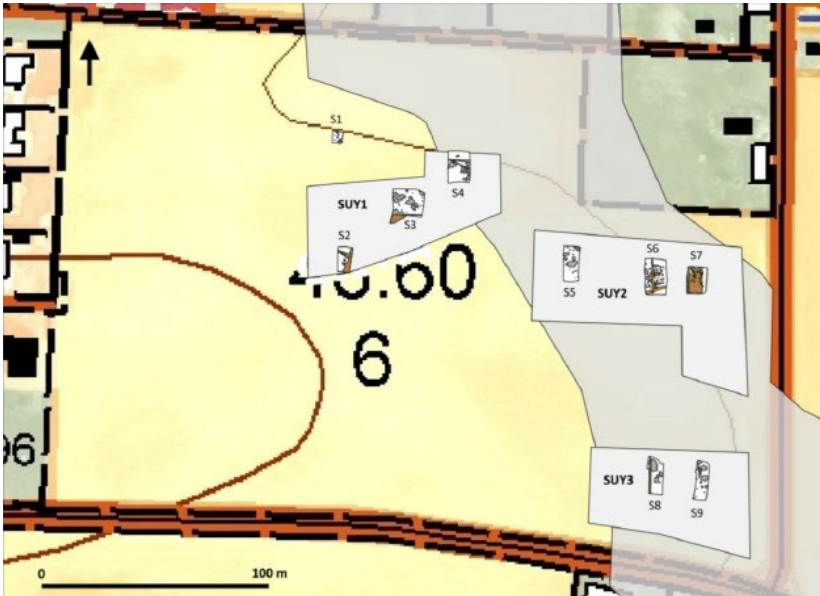
2.5.2. FÖRDJUPAD ARKEOLOGISK FÖRUNDESRÖKNING

I september 2021 genomfördes en fördjupad arkeologisk förundersökning för att fördjupa kunskapen om fornlämningarna och klargöra fornlämningens omfattning, innehåll, datering och vetenskapliga potential. Inom undersökningsytorna togs det upp schakt i anslutning till de vid den avgränsande förundersökningen påträffade lämningarna. Totalt avbanades cirka 1000m² av undersökningsytorna, det vill säga 6%. Inom samtliga förundersökningsytor påträffades fornlämningar, både historiska lämningar och förhistoriska.

Sammanfattningsvis kunde förundersökningen belägga bebyggelseämningar såväl strax väster om Hylteberga historiskt kända bytomt (schakt 3) som på platsen för bytomten (schakt 6 och 7). Fynd av östersjökeramik och äldre rödgods antyder att bebyggelseämningarna väster om bytomten kan härröra från tidig- och högmedeltid. Även på platsen för bytomten (schakt 6) finns bebyggelseämningar i form av stolpburna, vilka kan härröra från medeltiden. I samma område (schakt 7) finns även förmodade lämningar efter ett gathus, markerat på enskifteskartan från 1785. Dateringen av bebyggelseämningarna, i synnerhet de stolpburna husen, är i nuläget oklar, men förhoppningsvis kan analyser kartlägga dateringen av vissa av de arkeologiska lämningarna. I sex av schakten, såväl inom bytomten som strax utanför, framkom även ett stort antal gropar och gropsystem. Merparten av dessa är sannolikt täktgropar, men några av dem har sannolikt en annan funktion. Merparten av groparna och gropsystemen kan sannolikt dateras till tidigmodern tid, men det kan även finnas de som är både äldre och yngre. I schakt 9 finns dock gropar med annorlunda fyllning och ett mer heterogent innehåll än merparten av de övriga groparna. I schaktet påträffades till exempel en kalkberedningsgrop och en eventuell ugnskonstruktion. Kanske ingår dessa i ett produktionsområde från medeltid och/eller tidigmodern tid. Väster om bytomten, i närheten av en äldre våtmark, påträffades dessutom en härd och en härdgrop/ugn. Sannolikt är dessa lämningar förhistoriska.



Figur 5: Översikt över planområdet och de schakt som togs upp inom området. Hylteberga bytomt är gråmarkerad och genomskinlig.



Figur 6: Schakt och föreslagna undersökningsytor (SUY1-3) inom planområdet. Hylteberga bytomt är gråmarkerad och genomskinlig.

Sammanfattningsvis visar resultatet av denna undersökning att en arkeologisk slutundersökning krävs och att den bör genomföras inom de tre undersökningsytor (SUY1-3). En arkeologisk slutundersökning kommer att initieras efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

3.1. BEBYGGELSE

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet idag.

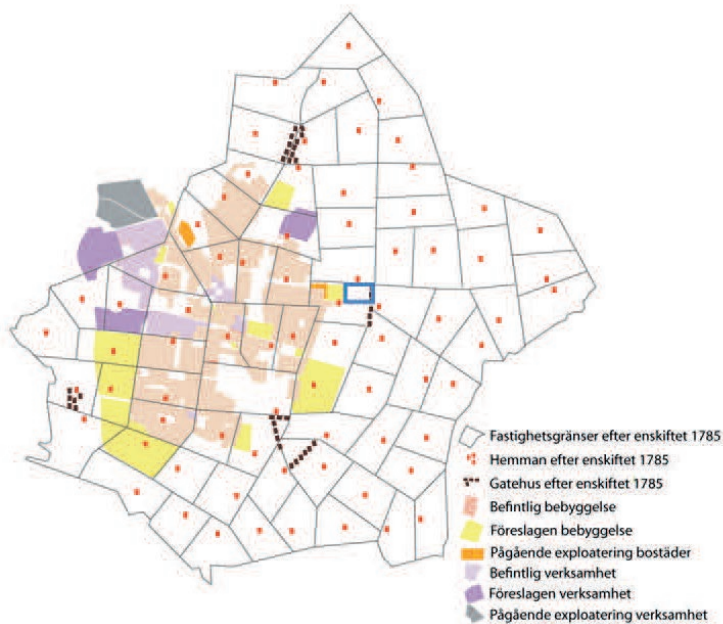
I planförslaget föreslås bebyggelsen fördelas över områdets västra och centrala delar, med ett grönområde i nordost med plats för en lekplats samt hantering av dagvatten. Bebyggelsen föreslås en utformning som innebär en lägre bebyggelse i upp till två plan, med en variation av villor, radhus och parhus för att knyta an till det befintliga området väster om.

3.1.1. KULTURMILJÖ

I utformningen av förslaget till detaljplan har stor hänsyn tagits till att bevara helhetsintrycket av enskifteslandskapet och de delar som är särskilt karakteristiska för enskiftet. De befintliga avstyckade gårdarna, som gränsar till planområdet i sydväst och nordost, kommer att bevaras.

Exempel på hur enskiftets karaktär bevaras i planförslaget är att befintliga gränser bevaras och att alléer/trädtrader kompletteras och förstärker dessa. Befintliga fastighetsgränser, som idag inte är läsbara i landskapet utan bara på fastighetskartan, kommer att förstärkas i landskapet med hjälp av trädalléer och gator.

På kartan nedan illustreras hur planområdet förhåller sig till enskiftet som helhet.



Figur 7: Illustration över gränserna i och kring Skurups tätort efter enskiftet 1785 samt över bebyggelseplaner (från översiktsplanen från 2009). Aktuellt planområde är markerat i blått.

3.1.2. BOSTÄDER

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Den närliggande bebyggelsen utgörs av villor i en eller två våningar som i regel har sadeltak och fasader i puts eller tegel. Invid planområdets sydvästra gräns ligger en avstyckad gård med boningshus från 1920-talet i gul puts med bruna gavelspetsar och komplementbyggnader i vit puts. Invid planområdets nordöstra gräns ligger även där en avstyckad gård, med bostäder byggda omkring förra sekelskiftet med vitputsade fasader och blå gavelspetsar. Bostadsområdet kring Trav, Kusk- och Sulkygatan påbörjades 2010 och färdigställdes 2018. De närmsta bostäderna utmed Östergatan byggdes på 1940- samt 1990-talet och har ljust putsade fasader och olikfärgade gavelspetsar i trä.

Visionen för området är att skapa bostadskvarter med villor och radhus och separerade gång- och cykelvägar som skapar en trygg miljö för oskyddade trafikanter. Området föreslås inrymma cirka 50 bostäder. Området föreslås att kantas med större fribyggartomter som sedan skalas ner till radhus, parhus eller mindre fribyggartomter i mitten av området.

Den nya bebyggelsen föreslås en högsta nockhöjd på 8 meter med en minsta takvinkel på 27 grader, vilket motsvarar möjlighöjden av 1,5-planshus. Syftet med dessa bestämmelser är att knyta an till den befintliga bebyggelsen kring Travgatan, Kuskgatan och Sulkygatan som ligger direkt väster om planområdet.



Figur 8: Illustrationsplan som visar en möjlig utformning av området.

3.1.3. VERKSAMHETER

Det finns inga verksamheter inom planområdet. Närmsta verksamhet är en travträningsbana ett par hundra meter norr om planområdet. Cirka 300 meter nordväst om planområdet ligger Skurups tätorts återvinningscentral.

3.1.4. SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet ligger i Skurups tätorts östra delar med cirka 1.5 kilometer in till Skurups centrum och Skurups station. Inom planområdet föreslås ingen ny service tillkomma utan nya bostäder förväntas vända sig till centrum för dess serviceutbud.

Närmaste förskola (Fasanens förskola) och skolor (Östergårdsskolan och Alléskolan) ligger cirka 1.1 kilometer väst/sydväst om planområdet.

3.1.5. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inga tekniska anläggningar föreslås inom planområdet. Där ligger en transformatorstation invid planområdets västra gräns.

3.2. NATUR

Planområdet består idag av brukad åkermark. Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Tillgången till rekreationsområden i närheten av planområdet är god. I det intilliggande bostadsområdet i väst ligger ett litet fördröjningsmagasin som omges av en mindre grönyta samt en lekplats. Visionen är att knyta aktuellt planområde med Solgårdsparken, via naturremsan i det intilliggande bostadsområdet, så att det kan fungera som en del av ett ekologiskt stråk genom tätorten. Grönområdet Solgårdsparken är lätt att nå till fots och med cykel och det

ligger cirka 500 meter ifrån planområdet. Strax sydväst om Solgårdsparken ligger Stadsparken där det bland annat finns en lekplats och en tennisbana.

Inom planområdet finns idag inga träd eller annan växtlighet. Hela planområdet brukas idag och därför finns med stor sannolikhet heller inte många ängsblommor på platsen. Inom, eller i närheten av planområdet, finns inga utpekade biotopskyddsområden. Där är heller inget som tyder på att där finns något särskilt artskydd inom planområdet.

Utöver de planerade trädrader inom området bör det planeras nya träd och växtlighet inom grönområdet i öst. I den norra delen av planområdet, mot Poppelvägen, ska det planeras växtlighet som ett skydd mot lukt och insyn mot befintlig hästverksamhet norr om planområdet.

3.3. MARK OCH MILJÖ

3.3.1. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt. Skurups kommun ligger långt under miljö kvalitetsnormerna för kväveoxider och partiklar och planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

3.3.2. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status eller god potential samt att statusen för en vattenförekomst inte får försämrats. I Skurups kommun finns miljö kvalitetsnormer för 12 olika vattenförekomster, tre vattendrag, två kustvatten och sju grundvattenförekomster.

Vattenmyndigheten för södra Östersjön beslutar över miljö kvalitetsnormer i Skurups kommun. Detaljplanen är belägen inom området för vattenförekomsten SV Skånes kalkstenar SE615989-133409, inom avrinningsområdet Skivarpsån SE615199-135961 och inom grundvattenförekomsten Sjörup för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Miljö kvalitetsnormer för SV Skånes kalkstenar:

- Kemisk grundvattenstatus – God 2009, God 2015
- Kvantitativ status – God 2009, God 2015
- Skyddade områden – Krav enligt dricksvattenföreskrifterna

Miljö kvalitetsnormer för Skivarpsån:

- Kemisk ytvattenstatus – Uppnår ej god
- Ekologisk status – Måttlig, god 2027

Miljö kvalitetsnormer för Sjörup:

- Kemisk grundvattenstatus – Otillfredsställande
- Kvantitativ status – God

3.3.3. RADON

Enligt kommunens översiktsplan för Skurups kommun 2035 ligger planområdet ligger inom normal-/lågskområde för radon. Nya bostäder ska uppföras radonskyddade.

3.4. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning genomfördes av Sigma Civil AB under hösten 2020. Marken utgjordes vid undersökningstillfället av åkermark. Topografin är relativt flack med marknivåer varierande mellan cirka +46.0 meter och cirka +48.7 meter med undantag från lågnivåer på områdets nordöstra sida där marknivån sjunker till cirka +42.0 meter, samt vid områdets sydöstra sida där marknivån sjunker till cirka +44.2 meter.

De första cirka 0.2 - 0.4 metrarna består till största del av siltig sandig mulljord med inslag av grus vid vissa sonderingspunkter. Jorden under mullagret består främst av lermorän av varierande mängd friktionsmaterial. I det sydvästra hörnet av området förekommer torv cirka 1.7 meter under markytan. Torven underlagras av lerig gyttja cirka 3.3 meter under markytan. Gyttjan övergår till grusig sandig lera med ett tunt torvskikt vid 5 meter under markytan.

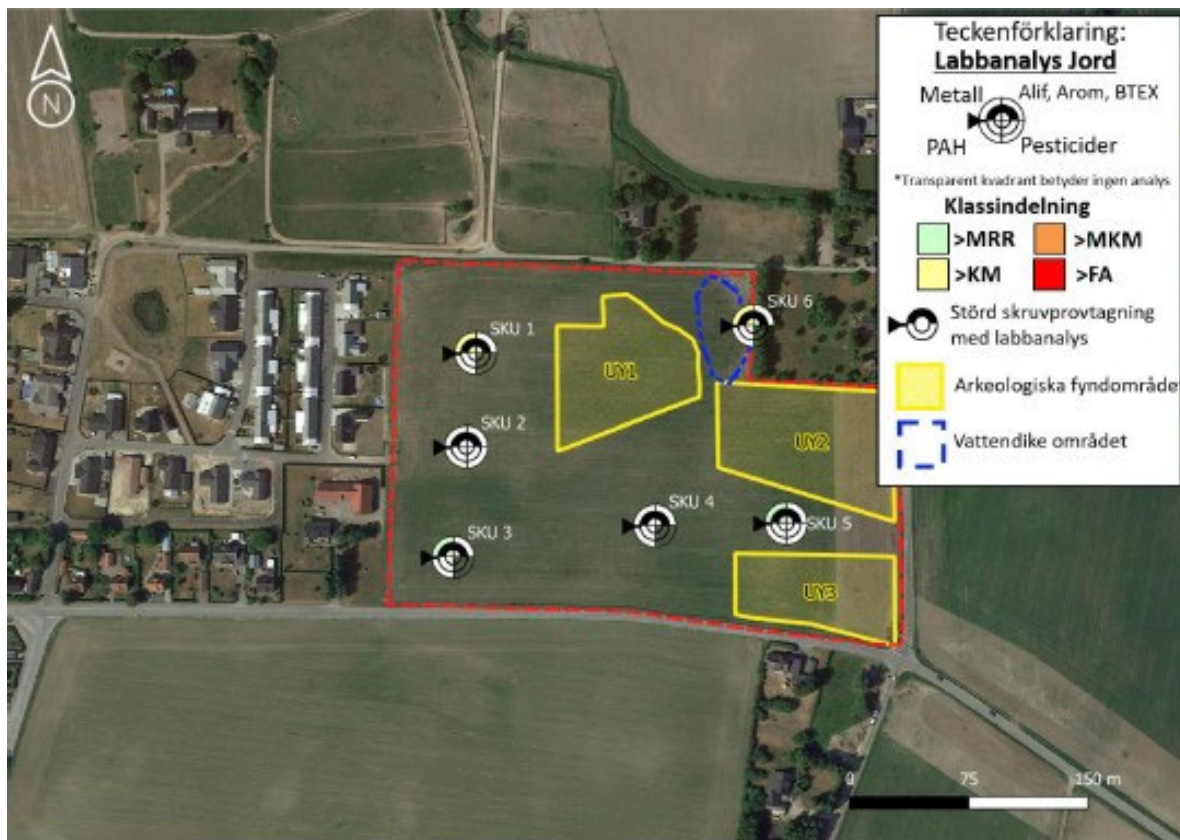
Marken anses stabil för de förhållanden som råder idag samt för de planerade byggnaderna. Om stora koncentrerade laster ska tillföras, exempelvis i form av upplag eller lyftkran ska ytterligare undersökning utföras för att se påverkan på jordens stabilitet. Detta är särskilt aktuellt i den del av området där torv förekommer. Marken inom området anses inte vara sättningsbenägen, undantaget torvområdet. Torvens mäktighet och utsträckning behöver därför undersökas ytterligare i kommande skede.

Se den marktekniska undersökningsrapporten (2020-11-10) för en mer ingående beskrivning av de geotekniska förutsättningarna inom området.

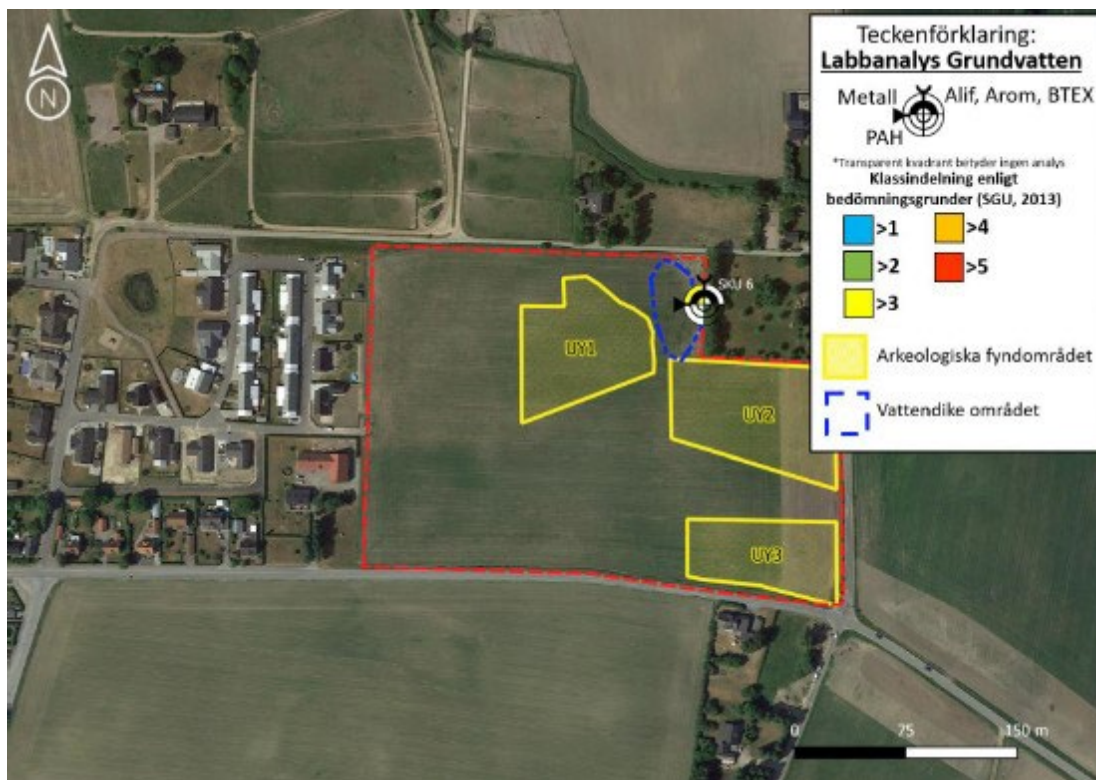
3.5. MILJÖTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En miljöteknisk undersökning genomfördes av EnSuCon AB under våren 2021 för att klarlägga eventuella föroreningssituationer inom planområdet. Totalt etablerades 6 provpunkter inom området och 1 grundvattenrör installerades.

Resultaten av jordproverna visade föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning med avseende på koppar och arsenik. För grundvattenanalysen påträffades det ej några föroreningar. Bedömningen är att inga omfattande saneringsåtgärder kommer att krävas i samband med exploatering.



Figur 9: Karta som visar en klassindelning av föroreningsnivåer i jorden. Symbolen för skruvpunkterna har fyra kvadranter vilka representerar föroreningsnivån för fyra olika grupper av föroreningar som har undersökts.



Figur 10: Karta som visar en klassindelning av föroreningsnivåer i grundvatten. Symbolen för punkterna har fyra kvadranter vilka representerar föroreningsnivån för fyra olika grupper av föroreningar som har undersökts.

3.5.1. ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Då metallföreningar till största del påträffats i ytligt jordbrukslager bedöms det möjligt att genomföra avgränsande och avhjälpande åtgärder i samband med kommande schaktarbeten. I ytligt jordlager i flertalet punkter påträffades föreningar (>MRR) som medför att försiktighet bör iakttas vid återanvändning av massor från området. Det handlar framför allt om metaller som troligtvis uppträder relativt heterogent i de fyllnadsmassor som förekommer ytligt på området.

Vid planering av vattendike ska hänsyn tas till det förorenade lagret som ligger på cirka 1.0-1.6 meters djup. Det bedöms möjligt att lagret kan åtskiljas genom en förberedd masshanteringsplan för kommande schaktarbeten.

Den generella rekommendationen är att omhänderta de jordmassor som uppvisar halter överstigande generella riktvärdet för KM separat och inte blanda jordmassor från hela området.

För att säkerställa att marken inte innehåller några föreningar över KM har en bestämmelse om villkorat lov implementerats på plankartan. För de fastigheter som kommer att säljas som fribyggartomter till kommunens tomtkö kommer kommunen att säkerställa att fastigheten är sanerad och förberedd för byggnation så att ansvaret inte faller på varje enskild fastighetsägare.

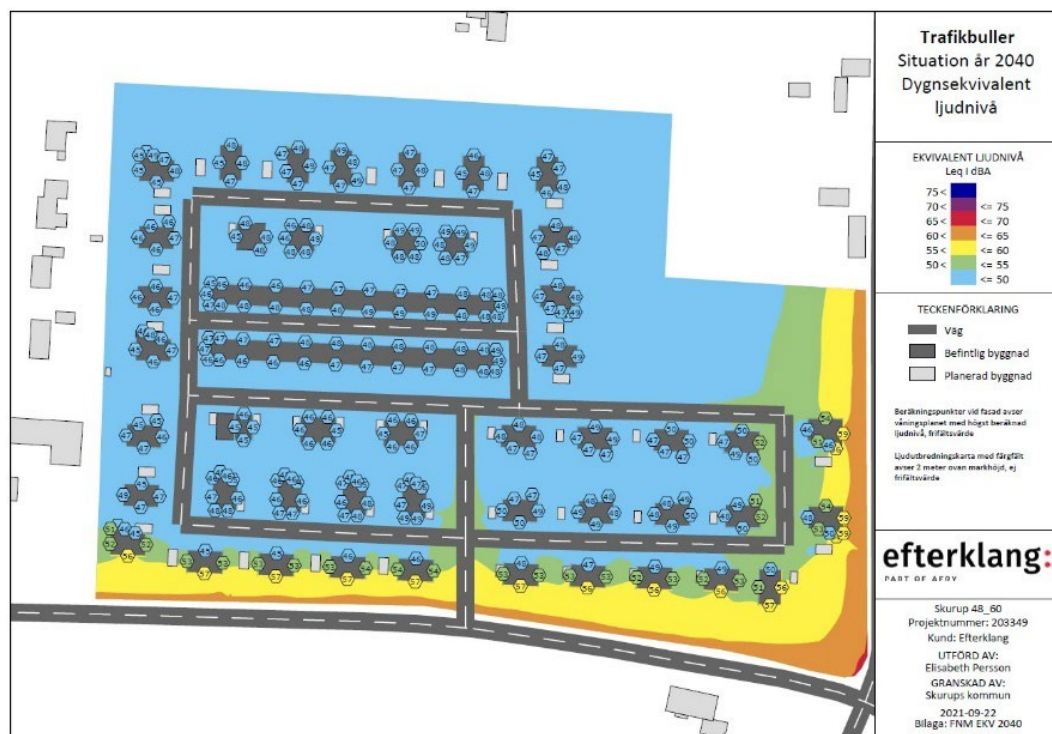
3.6. STÖRNINGAR OCH RISKER

3.6.1. BULLER FRÅN TRAFIK

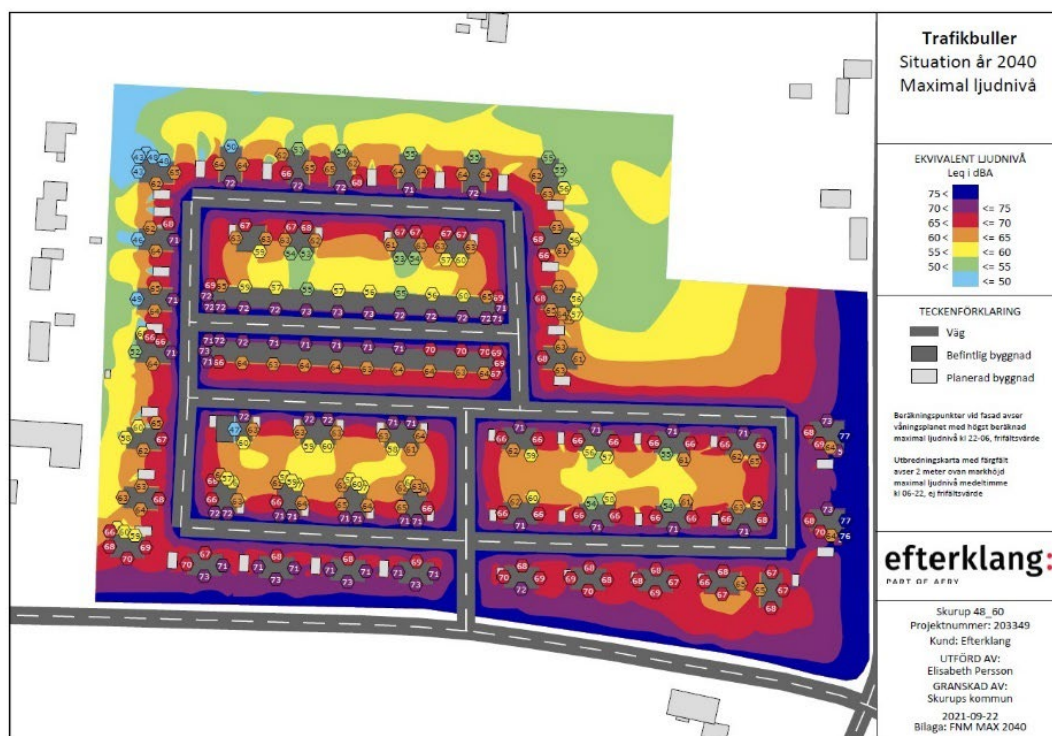
Planområdet ligger i direkt anslutning till Östergatan som går mellan Skurups tätort och Rydsgård. Enligt *Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* gäller att buller från spårtrafik och vägar inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en anordnad uteplats får inte buller överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

I oktober 2021 utförde Efterklang en trafikbullerutredning för aktuellt planområde, där prognosåret var år 2040. Resultatet av denna visar att vid fasad uppgår den dygnskvivalenta ljudnivån som mest till 59 dBA och den maximala ljudnivån nattetid till 77 dBA. Samtliga tomter har områden där den dygnskvivalenta ljudnivån 50 dBA och den maximala ljudnivån under medeltimme 70 dBA innehålls.

Därmed görs bedömningen att det är möjligt att uppfylla samtliga gällande utomhusriktvärden, under förutsättning att uteplats placeras i de delar där riktvärdena uppfylls. Bedömningen görs också att det inte krävs någon särskild bestämmelse för bullerskydd på plankartan utöver föreslagna bestämmelse: *I anslutning till bostaden får uteplats uppföras där gällande riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.*



Figur 11: Illustration över hur de dygnsekvivalenta ljudnivåerna förväntas se ut för planområdet år 2040.



Figur 12: Illustration över hur de maximala ljudnivåerna förväntas se ut för planområdet år 2040.

Under våren 2025 uppdaterades trafikutredningen för området vilket innebar uppdaterade indata för bullerberäkningen. Trafik på Östergatan är fortsatt den främsta bullerkällan och därmed har enbart en översyn gjorts över de närmaste planerade fastigheterna. I en beräkning utifrån befintligt läge uppgår ekvivalent ljudnivå vid fasad till 54 dBA och maximala till 71 dBA. I en beräkning med uppräknade värden gällande trafiksituationen uppgår ekvivalent ljudnivå istället till 56 dBA medan den maximala ljudnivån fortfarande uppgår till 71 dBA.

3.6.1.1. BULLER FRÅN VERKSAMHETER

Norr om planområdet finns en träningsbana för travhästar. Avståndet till stallbyggnaderna är som närmast cirka 170 meter. Det planeras en cirka 20 meter bred grönremsa norr om tillkommande bebyggelse som ska innehålla växtlighet som en del av en buffertzona. Hästverksamheten uppskattas inte generera sådana bullervärden att en bullervall är nödvändig. Detaljplanen hindrar dock inte att en vall uppförs inom grönremsan ifall det skulle bli aktuellt i framtiden.

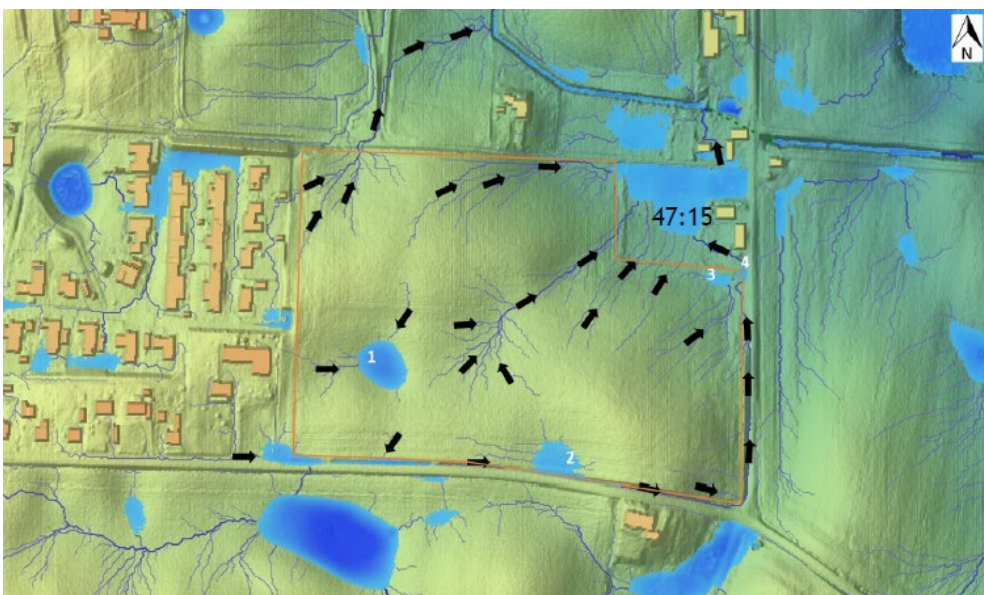
3.6.2. LUKT

Där ligger, som tidigare nämnt, en hästverksamhet strax norr om planområdet. Stallbyggnad samt gödselhantering ligger cirka 170 meter från närmsta bostad och hästhage ligger cirka 40 meter från närmsta bostad. Där planeras en cirka 20 meter bred grönremsa norr om tillkommande bebyggelse som ska innehålla trädplantering. Historiskt sett blåser det vanligtvis i sydvästlig – västlig riktning, vilket innebär att allergener och lukter från hästverksamheten med största sannolikhet blåser i motsatt riktning, bort från planområdet.

I övrigt förväntas ingen verksamhet i närheten ge upphov till någon störning i form av lukt.

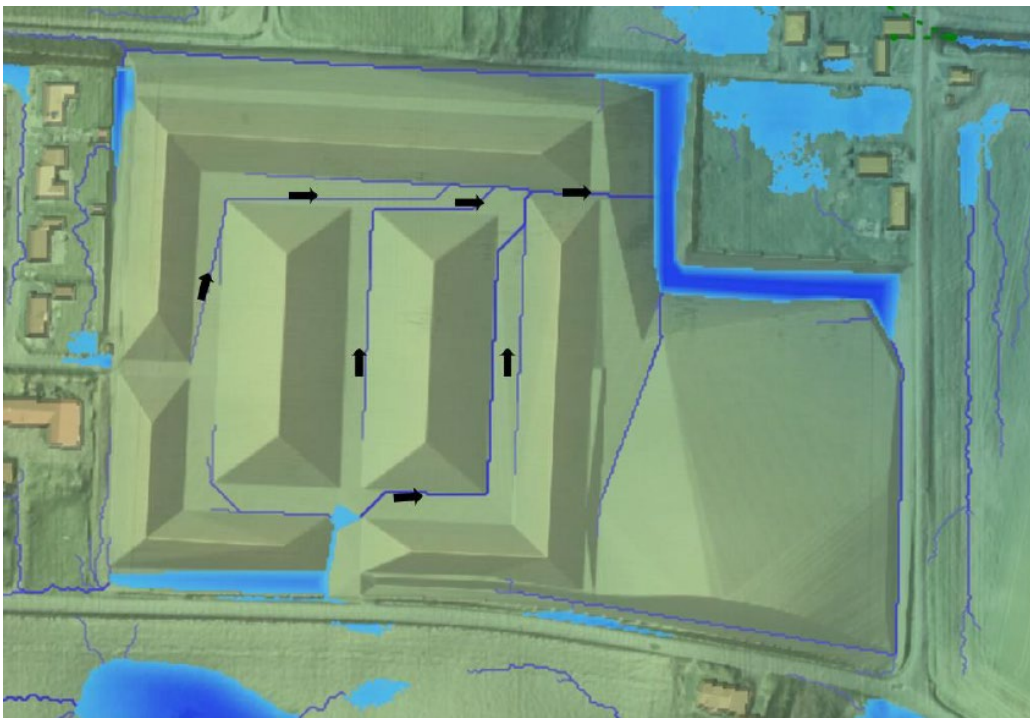
3.6.3. SKYFALL, ÖVERSÄMNINGSRISK OCH HÖGA VATTENSTÅND

En VA-utredning har tagits fram av EnviDan som underlag till detaljplanearbetet vilken färdigställdes under våren 2025. I rapporten presenteras genomförd skyfallsanalys som har tagits fram med hjälp av beräkningsverktyget Scalgo Live. I analysen presenteras de ytliga rinnvägarna vid ett 100- respektive 200-årsregn samt de riskområden där det kan samlas vatten i dagsläget. I beräkningarna visas en beräknad situation med 55–60 och 90–95 millimeter regn som motsvarar en regnvolym för ett 100- respektive 200-årsregn med varaktigheten 30 minuter.



Figur 13: Ytvattenavrinning inom och kring planområdet. De ljusare blå områdena är ytliga vattensamlingar medan de blå sträckorna är vattnets rinnvägar och vattnets riktning visas med svarta pilar. Den orangea linjen markerar planområdet. Figuren illustrerar situationen vid ett 100-årsregn.

I VA-utredningen analyseras även framtida förhållanden efter genomförd exploatering och färdigställande av mark inom planområdet. Med hjälp av Tyréns presenteras en föreslagen höjdsättning med syfte att eliminera risken för att dagvatten ansamlas inom planområdet, vilket annars skulle kunna skada byggnader och hindra trafikens framkomlighet. Vid ett skyfall rinner vattnet längs gatorna inom detaljplanområdet och leds sedan till ett föreslaget dagvattenmagasin, beläget i den nordöstra delen av området.



Figur 14: Ytvattenavrinningen i och kring planområdet från Scalgo Live. De blå sträckor är vattnets rinnvägar på ytan och svarta pilar visar flödesriktningen.

För en mer ingående beskrivning gällande hantering av dagvatten inom området se rubriken 'Dagvatten' längre ned i planbeskrivningen.

3.6.4. TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet ligger inte i anslutning till rekommenderade vägar för transport av farligt gods. Väg 768, som löper längs med planområdets östra gräns, kopplar på Väg E65 som är en rekommenderad led, men det förväntas inte innebära några risker för kommande bostäder då fordon med sådan last har sådana målpunkter att annan väg väljs än Väg 768.

3.7. GATOR OCH TRAFIK

3.7.1. UTFORMNING AV GATUNÄT

Samtliga gator inom området föreslås uppföras med en 6 meter bred körbana för att inte skapa en problematisk trafiksituation inom området. Gatan föreslås sedan att kantas med antingen trottoar eller gång- och cykelväg. Inom området som planläggs som lokalgata finns det även utrymme för plantering av träd eller övrig växtlighet mellan gång- och cykelvägen och körbanan. Se illustrationer nedan:

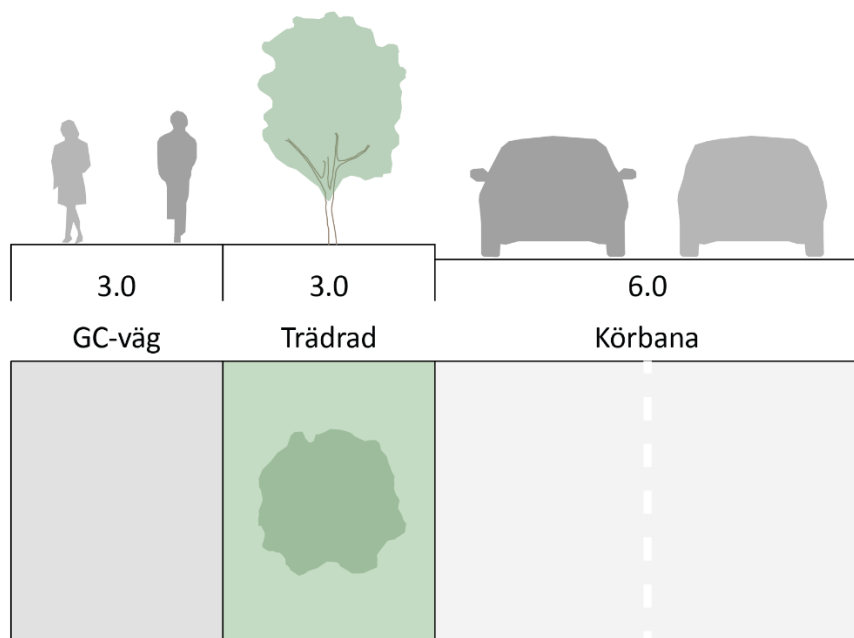


Figur 15: Illustration som visar var gatusektionerna nedan är tagna.

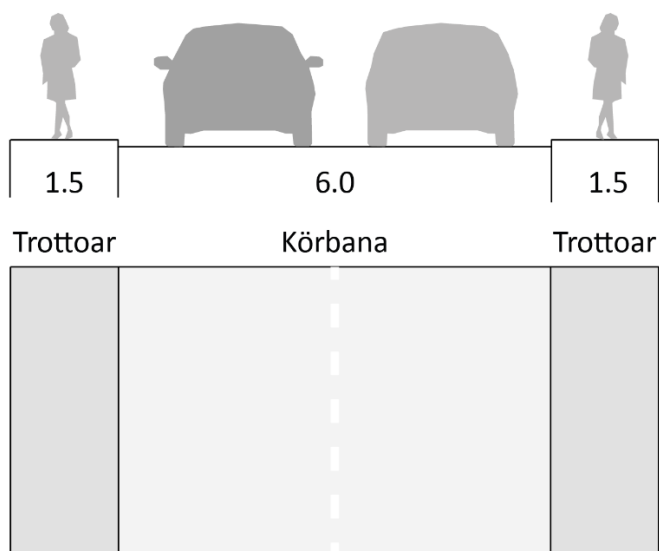
3.7.2. BILTRAFIK

Planområdet ligger i anslutning till Östergatan, Väg 768, Travgatan och Poppelvägen. En tillfartsgata till området föreslås från Östergatan. Kommunen är huvudman för Travgatan och Östergatan, Poppelvägen har en enskild huvudman för delen norr om planområdet och Väg 768 är en statlig väg.

I detaljplaneförslaget föreslås tillfartsgatan utgöras av en bilgata och en gång- och cykelväg med möjlighet till trädrad emellan och en sammanlagd bredd på 12 meter. Denna gata går runt hela området för att knyta an till områdets enskifteskaraktär och bidra till en säkrare trafikmiljö, se figur 16 nedan. Gatan som korsar planområdet vertikalt föreslås en sammanlagd bredd på 9 meter med antingen en mindre trottoar på båda sidor alternativt en bredare på enbart en sida, se figur 17 nedan.



Figur 16: Sektion A-A. Illustration som visar hur gatusektionen kan utformas.



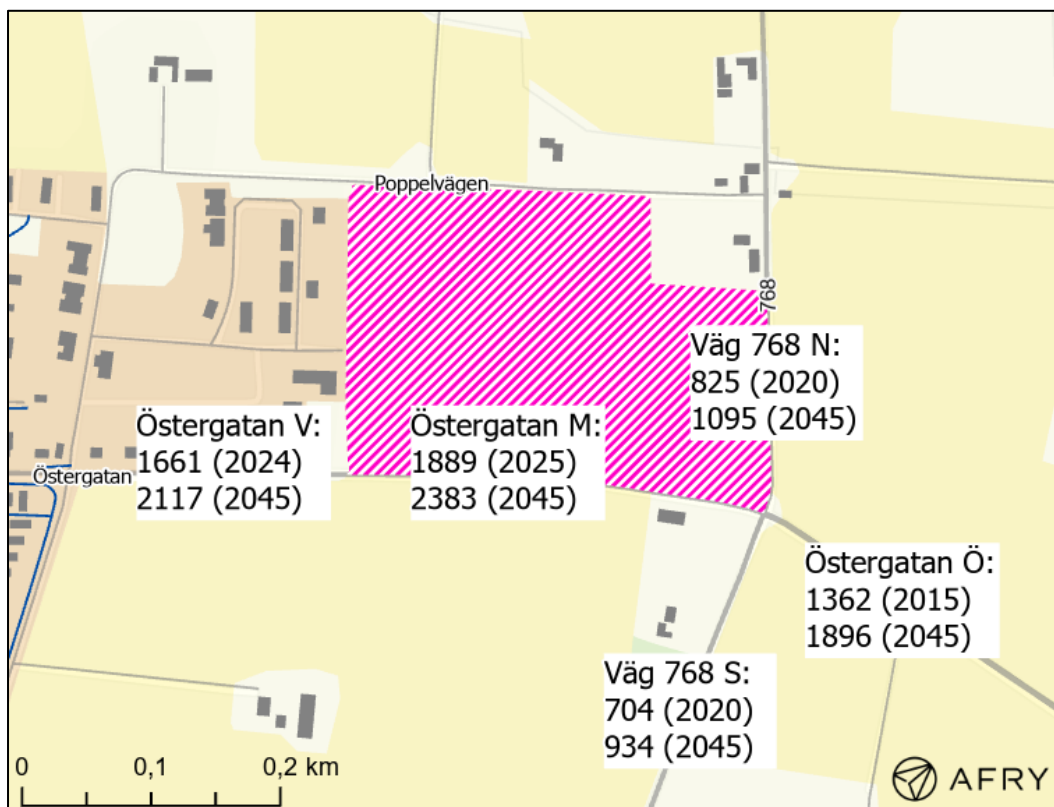
Figur 17: Sektion B-B. Illustration som visar hur gatusektionen kan utformas.

En gatubredd på 6 meter möjliggör för två fordon att mötas samtidigt som renhållningsfordon och lastbilar kan ta sig runt i området utan några svårigheter. Området är fritt från vändzoner så att till exempel renhållningsfordon ska kunna ta sig runt utan att backa.

3.7.2.1. TRAFIKUTREDNING

I oktober 2021 gjorde AFRY en trafikutredning för planområdet med prognosåret 2040 som bas. Under våren 2025 uppdaterades utredningen efter nya förutsättningar och det förändrade planförslaget med prognosåret 2045.

Flertalet trafikmätningar har genomförts de senaste åren som underlag för trafikutredningen. Den senaste mätningen som genomfördes i april 2025 visade en årsdygnstrafik (ÅDT) på 1889 fordon på Östergatan vid den tilltänkta tillfarten till området. Den senaste mätningen för väg 768 visade en ÅDT på 825 fordon år 2020.



Figur 18: Uppmätt och prognosticerad ÅDT i området.

Enligt den alstringsberäkning som gjorts i utredningen förväntas planområdet generera ytterligare 121 fordon per dygn. Utöver den trafik som aktuellt planområdet förväntas alstra har en beräkning även gjorts för den framtida bebyggelsen på Pilgården strax söder om järnvägen. Grundvärdena som utredningen baserats på för Pilgården är 150 småhus, 100 lägenheter samt en förskola. Detta leder till en förväntad alstring på cirka 560 fordon per dygn av den antagna exploateringen på Pilgården.

Baserat på vägnätets sammansättning i nuläget, mönster i arbetspendling, kortast körväg samt målpunkters lokalisering antas följande fördelning för boende:

- Av alstrad trafik från Skurup 48:60 beräknas 25 procent av den alstrade trafiken belasta korsningen.
- Av alstrad trafik från Pilgården beräknas 25 procent av den alstrade trafiken belasta korsningen.

Detta utifrån att större delen av målpunkterna ligger väster om de planerade exploateringen i tätortens centrum även de större målpunkterna längs E65 är västerut.

Trafikprognosen för år 2045, inklusive trafikalstring från både Skurup 48:60 och Pilgården redovisas i tabellen nedan utifrån nulägetets förutsättningar. Fördelningen av den alstrade trafiken från exploateringsområdena utgår från ovan trafikfördelning. Vid eventuell stängning av på-/avfart till E65 kommer troligtvis trafikmängderna vara betydligt lägre än prognosticerat då färdvägar till de större målpunkterna enbart blir väster ut.

Väg	Prognos 2045 fordon/dygn	Trafikalstring fordon/dygn	Prognos inkl. trafikalstring fordon/dygn	Andel tung trafik %
Väg 768 N	1095	+118	1213	8,8
Östergatan Ö	1896	+50	1946	7,4
Väg 768 S	934	+3	937	10,0
Östergatan M	2383	+171	2554	3,5
Östergatan V	2117	+231	2348	3,5

Figur 19: Årsmedelsdygnstrafik fordon/dygn, uppräknade till prognos år 2045.

I trafikutredningen genomfördes även en kapacitetsberäkning av korsningen Östergatan/Väg 768 om befintlig korsningsutformning kommer att klara av att hantera ökad trafik. I *ÅVS för E65, delen Börringe-Dröngatan*, föreslås en avstängning av på-/avfart till från väg 768 till E65. Om detta genomförs bör belastningen på korsningen och vägsträckorna bli lägre, vilket medför att detta blir det mest belastande scenariot.

Andelen av trafiken som belastar korsningen i maxtimmen uppskattas till 10 procent. Maxtimmen beräknas ske under eftermiddagen, vilket utgår från den timfördelning som visats under trafikmätningarna.

Väg	Till höger	Rakt fram	Till vänster
Väg 768 N	42	18	12
Östergatan Ö	9	80	9
Väg 768 S	6	12	31
Östergatan M	15	71	28

Figur 20: Beräknat antal fordon inkl. trafikalstring under maxtimme trafik med svängfördelning. Uppdelat per svängriktning.

För att säkerställa att kapacitetsberäkningen är robust har en känslighetsanalys gjorts för korsningspunkten. Den beräkning som gjorts bygger på ett flertal antaganden, där flera faktorer kopplat till bebyggelsen är okända. I känslighetsanalysen har flödet i samtliga korsningsben fördubblats mot det beräknade värdet i maxtimme. Resultat kan ses i tabellen nedan. Även här är det norra benet för korsningen det mest belastade, dock är det fortfarande betydligt lägre än riktvärdet 0,8.

Tillfart	Belastningsgrad
Östergatan M	0,15
Väg 768 N	0,22
Östergatan Ö	0,12
Väg 768 S	0,21

Figur 21: Resultat från kapacitetsberäkning med dubbelt flöde under maxtimme.

Resultatet från kapacitetsberäkningen visar tydligt att kapaciteten i korsningen inte är ett problem utifrån de förutsättningar som den planerade bebyggelsen innebär. En översikt av gatubredder i direkt anslutning till den analyserade korsningen visar att det finns utrymme både för svängande fordon och väntande fordon i tillfarterna från väg 768. De svängrorelser som kommer att göras i framtiden sker redan idag och då den tillkommande trafiken från Skurup 48:60 inte bedöms bli särskilt stor, förväntas korsningens geometri vara tillräcklig.

När det gäller kapaciteten och trafiksäkerheten längs väg 768 norrut och söderut från korsningen med Östergatan är den tillkommande trafiken från utbyggnaden av Skurup 48:60 beräknat enbart bidra med cirka två f/h i maxtimme på väg 768 norrut, vilket bedöms kunna hanteras av den befintliga vägen. Ökat antal fordon på en smal väg kan dock försämra framkomligheten för fordonen. Speciellt i trängre passager där två större fordon har svårt att mötas.

Slutligen ska det även tilläggas att de antaganden som gjorts kring bebyggelsen i Pilgården har varit grova. När detta område närmar sig exploatering och det finns mer kännedom kring bostäder och verksamheter på området, bör en ny analys göras.

3.7.3. GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafikanter är prioriterade och ska ha möjlighet till så gena vägar som möjligt. Det finns idag en gång- och cykelväg längs med Östergatan som slutar cirka 200 meter väster om planområdet. En komplettering av gång- och cykelvägnätet förväntas ske så att befintlig och planerad gång- och cykelväg längs med Östergatan byggs ihop och bildar en obruten väg in till Skurups centrum. Därför planläggs Östergatan samt angränsande yta i denna detaljplan, så att Östergatan samt tillhörande cykelväg blir inom detaljplanelagt område fram till väg 768 i öst.

Gång- och cykelvägnätet föreslås kompletteras i form av en gång- och cykelväg längs med Östergatan, fram till korsningen Östergatan/Väg 768. Det föreslås även en koppling till Travgatan och Sulkygatan så att så småningom en gen väg för cyklister och fotgängare kan skapas till exempelvis Östergårdsskolan.

Alla nya gång- och cykelvägar föreslås ett mått på 2.5–3 meter för att kunna ge plats åt både fotgängare och cyklister.

3.7.4. KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 1.5 km från Skurups station. Med Pågatågen är det möjligt att ta sig till Malmö på 30 minuter och till Ystad på 20 minuter. Från stationen avgår även bussar som går till Ystad, Veberöd, Stenberget och Abbekås med vidare koppling till Trelleborg.

3.7.5. PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH UTFARTER

För samtliga bostäder ska parkering lösas inom respektive fastighet. För att underlätta trafiksituationen inom finns det möjlighet att uppföra en "gästparkering" inom de västra delarna av området, invid det släpp som kopplar området till Travgatan i väst. Ytan är tillräckligt stor för nio parkeringsplatser samt en handikappsparkering. Syftet med en sådan gästparkering är att minska risken för besökare till bostäderna att tvingas parkera på gatan.

Ingen varumottagning förväntas ske till den tillkommande bebyggelsen, eftersom endast bostäder föreslås.

I samband med nybyggnation bör PostNord kontaktas i god tid för godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte delas ut till adressen.

3.8. TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.8.1. VATTEN

Planområdet ska ansluta till allmänt verksamhetsområde för vatten. Befintligt ledningsnät behöver kompletteras för att kunna hantera föreslagen bebyggelse. Anslutningspunkt för vatten föreslås i Östergatan.

3.8.2. SPILLVATTEN

Planområdet ska ansluta till allmänt verksamhetsområde för spillvatten. Anslutning för spillvatten föreslås för större del av planområdet till en befintlig ledning norr om området via områdets nordöstra del, då där är en naturlig lutning. För områdets östra del kan spillvattnet eventuellt behöva ledas österut mot den befintliga spillvattenpumpstationen strax öster om Väg 768.

3.8.3. DAGVATTEN

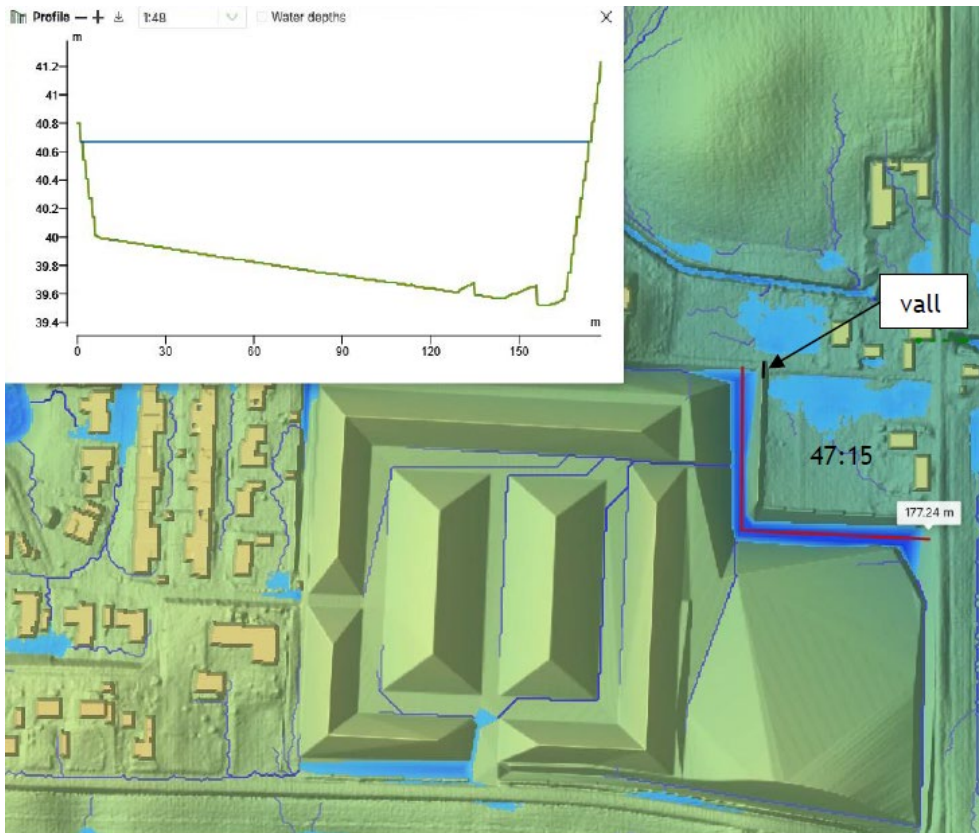
En VA-utredning har tagits fram av EnviDan som underlag till detaljplanarbetet vilken färdigställdes under våren 2025. Planområdet ligger intill Rydsgårds och Hyltebergadiket och dagvatten från planområdet föreslås ledas till dikningsföretaget *Rydsgårdsdikets underhållsföretag 1982*, för att sedan ledas till Skivarpsån. I dagsläget avvattnas cirka 235 hektar till Rydsgårdsdiket men kommunen har tillstånd för totalt 330 hektar.

Då planområdet kommer att exploateras och därmed förändra de befintliga förutsättningarna inom området är fördröjning av dagvatten nödvändigt innan utsläpp till recipient. I detta fall har slutrecipienten, Skivarpsån, dålig kemisk status och måttlig ekologisk status och därav är det väsentligt att göra en bedömning av påverkan gällande föroreningshalter.

Utöver en ny föreslagen höjdsättning inom området föreslås ett ovanjordiskt magasin i planområdets nordöstra del för fördröjning av dagvattnet. Magasinet har dimensionerats för ett 20 års regn och med kapacitet att fördröja minst 1191 m³. I detta fall föreslås ett magasin med area på ca 1118 m² och en lägsta bottennivå på cirka +39,5 meter. Slänterna föreslås ligga på 1:4 för att göra magasinet säkert då det planeras för en lekplats i den sydöstra delen av planområdet. I ett senare skede när man gör en detaljerad höjdsättning av detaljplanområdet, är det viktigt att säkerställa att inget vatten rinner från magasinets norra sida till fastigheten Skurup 47:15. Detta kan genomföras genom att anlägga en vall på norra sidan av magasinet. Utformning av magasinet kan justeras i samband med detaljprojekteringen men det är av stor vikt att bygga magasinet tillräckligt stort (1191 m³) så att fördröjningskravet uppfylls.

Det föreslagna magasinet bedöms få en positiv miljöpåverkan genom att minska utsläpp av näringsämnen från detaljplanområdet till slutrecipienten Skivarpsån. Inga näringshalter överstiger fastställda riktvärden, vilket innebär att ingen ytterligare rening av dagvattnet från detaljplaneområdet krävs.

Från magasinet planeras en dagvattenledning att läggas under väg 768 med anslutning till diket längre fram för att möjliggöra för en eventuell framtida exploatering öster om planområdet.



Figur 22: Figuren visar både en profil över fördröjningsytan och en planritning för ytvattenavrinningen i och kring planområdet. I profilen visas vattennivån med blå linje och bottenivån visas med grön linje där lutning från norr till nordöst kan observeras.

För en mer ingående beskrivning av dagvattenhanteringen, se framtagna VA-utredning (2025-04-14).

3.8.4. ENERGI

Fjärrvärme finns framdraget i närområdet och aktuellt planområde kommer eventuellt att anslutas till fjärrvärme. Det är upp till exploatörerna att välja energikälla.

3.8.5. EL, TELE OCH DATA

Hela planområdet kommer att kunna anslutas till fiber.

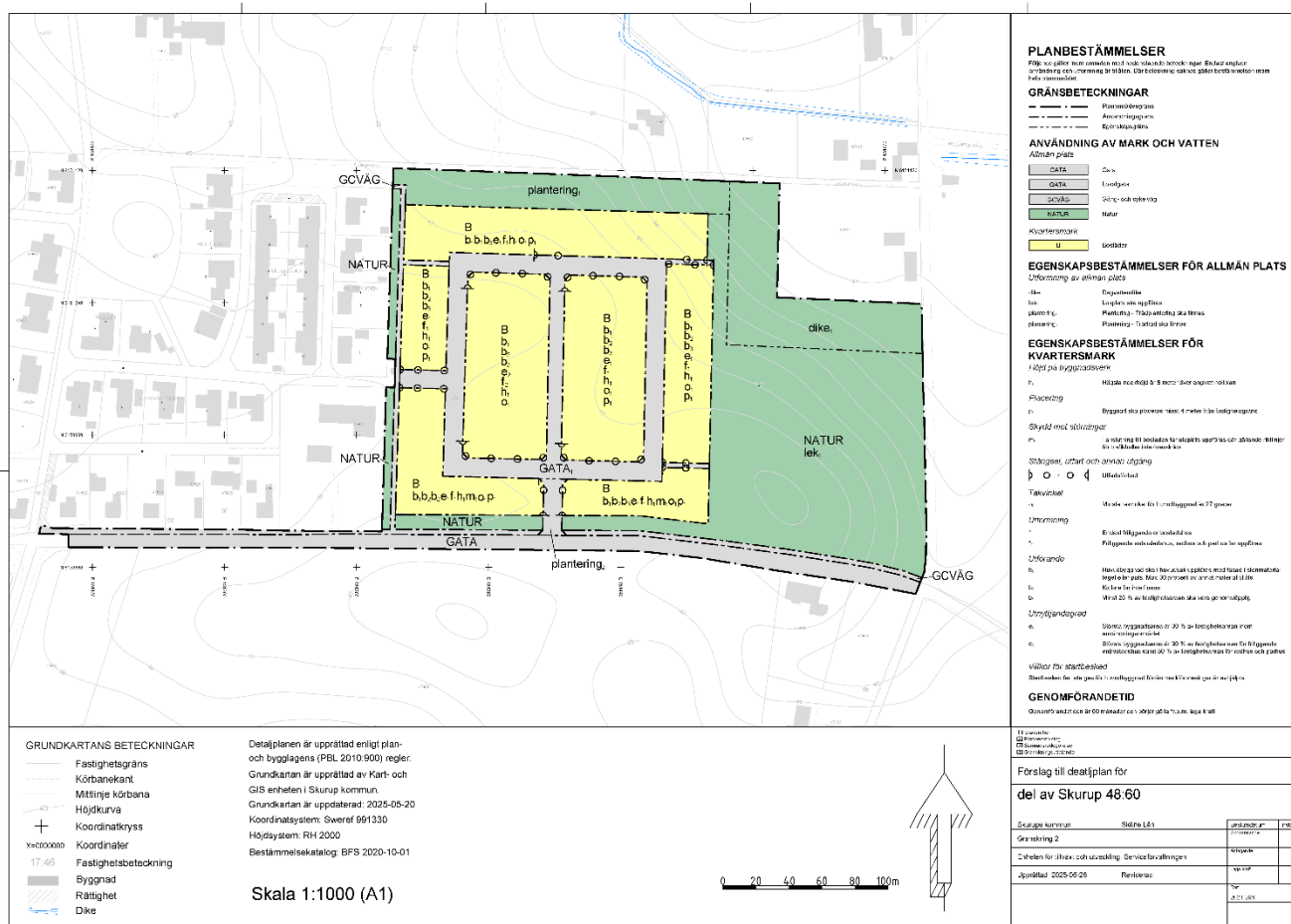
Där finns markförlagda teleledningar dragna tvärs över planområdet idag. Dessa kommer att behöva flyttas till förmån för det nya bostadsområdet.

3.8.6. AVFALL

Avfallshantering ska följa kommunens renhållningsordning.

3.9. PLANBESTÄMMELSER

Detaljplaneförslaget omfattar både allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken utgörs av gator, gång- och cykelvägar och naturmark. På plankartan förläggs på vissa ställen gata, gång- och cykelväg samt trädplantering inom användningen GATA, för att öka läsbarheten på plankartan. Kvartersmarken utgörs av markanvändningen B – Bostäder. Inom användningsområdet N – Natur inryms ytor för lekplats, trädplantering samt hantering av dagvatten.



Figur 23: Föreslagen plankarta.

3.9.1. ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

Inom allmän plats regleras område för både gata och lokalgata samt gång- och cykelväg. Inom området för gata, regleras med GATA₁ i plankartan, finns även möjlighet att förlägga gång- och cykelväg och exempelvis trädplantering. Planområdet planläggs även med bestämmelsen NATUR som syftar till att säkerställa områden för grönska inom planområdet.

3.9.2. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Detaljplanen säkerställer genom egenskapsbestämmelsen *lek* att en lekplats kommer att finnas inom naturområdet. Egenskapsbestämmelsen *plantering₁* säkerställer plantering av träd i områdets norra del som ett skydd mot lukt och insyn från befintlig hästverksamhet norr planområdet. Bestämmelsen *plantering₂* säkerställer trädplantering längs med infartsgatan till området. I den nordöstra delen av området planläggs naturområdet med bestämmelsen *dike₁* för att säkerställa att tillräcklig yta finns tillgänglig för hantering av dagvatten.

3.9.3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Höjden på bebyggelsen regleras genom nockhöjd. Nockhöjd är upp till yttertakets högsta del, alltså inte inräknat de delar som skjuter upp över nocken, exempelvis skorstenar. För all kvartersmark föreslås höjden 8 meter för att anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Placering

Detaljplanen säkerställer genom bestämmelsen *p₁* (*Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns*) att tillkommande bostäder (gäller ej för komplementbyggnader) i merparten av områdets bostadskvarter inte placeras närmare fastighetsgränserna än 4 meter.

Skydd mot störningar

För att säkerställa att gällande riktlinjer för trafikbuller inte överskrids har bestämmelsen *m₁* implementerats på plankartan. Bestämmelsen reglerar att uteplatser enbart får uppföras där gällande riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.

Stängsel, utfart och annan utgång

På några platser inom området säkerställer en bestämmelse om utfartsförbud att körbara förbindelser inte anordnas så att en säker trafikmiljö ska kunna uppnås.

Takvinkel

För alla bostadskvarter inom planområdet föreslås en bestämmelse som reglerar alla takvinklar till minst 27 grader för huvudbyggnad. En brantare takvinkel än 27 grader är därmed tillåtet.

Utformning

Majoriteten av marken som planläggs för bostäder avser enbart att friliggande enbostadshus får bebyggas. Den västra av de två centrala bostadsytorna regleras dock med bestämmelsen *f₂* som även möjliggör för radhus och parhus för att skapa möjligheter för en mer blandad bebyggelse inom området.

Utförande

För all kvartersmark föreslås en bestämmelse som reglerar fasaderna i form av bestämmelsen b_1 : *Huvudbyggnad ska i huvudsak uppföras med fasad i stenmaterial, tegel eller puts. Max 30 procent av annat material tillåts.*

Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen kommer att passa in med omgivande bebyggelse i närområdet. För all kvartersmark föreslås även bestämmelsen b_2 – källare får inte finnas och b_3 – minst 25% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, för att säkerställa att dagvattnet inom området fördröjs på ett lämpligt sätt.

Utnyttjandegrad

Bebyggandets omfattning regleras genom bestämmelserna e_1 och e_2 . För samtliga friliggande enbostadshus, det vill säga villor, regleras största tillåten byggnadsarea till 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

Radhus och parhus regleras till en största byggnadsarea på 50 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

Villkor för startbesked

För att säkerställa att området inte omfattas av några föroreningar som överskrider riktvärden för KM (Känslig markanvändning) regleras området med en bestämmelse om villkor för startbesked.

3.10. SOCIALA FRÅGOR

3.10.1. BARNPERSPEKTIVET

Planen möjliggör komplettering av gång- och cykelvägnätet vilket är positivt för barn och ungdomar som rör sig till fots eller med cykel genom och i anslutning till planområdet på ett säkert sätt. Inom planområdet möjliggörs det även för en lekplats vilket skapar lek och rekreationsmöjligheter inom ett kort avstånd från de nytillkomna bostäderna.

3.10.2. TILLGÄNGLIGHET

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

4. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

4.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.1.1. TIDSPLAN

Planen genomgick samråd i april/maj 2021 och granskning i maj/juni 2022. Detaljplanen kommer att genomgå en andra granskningsperiod under juni 2025. Detaljplanen beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige under kvartal 4 2025 och vinner normalt laga kraft 3 veckor efter att protokollet har anslagits om inte detaljplanen överklagas.

4.1.2. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetid innebär den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden löpt ut får inte detaljplanen ändras utan att samtliga berörda fastighetsägare samtycker.

4.1.3. ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Skurups kommun är huvudman för all allmän platsmark (gata, natur, gång- och cykelvägar) inom planområdet.

Skurups kommun ansvarar för att iordningställa marken för byggnation, bygga ut gatunätet, bygga fördröjningsmagasin, gång- och cykelvägar samt vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, såvida inget annat framgår av avtal som tecknats med exploatörer inom området. Anslutningsavgifter betalas av de som köper de nya fastigheterna.

Skurups Elverk ansvarar för framdragning av elledningar till de nya fastigheterna, men anslutningen bekostas av den som önskar köpa de nya fastigheterna.

För utbyggnad inom kvartersmark svarar den som önskar köpa de planerade fastigheterna.

Eventuell flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av Skurups kommun.

4.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

4.2.1. FASTIGHETSÄTTNING

Skurups kommun äger idag all mark inom planområdet, det vill säga fastigheten Skurup 48:60. Den mark som är detaljplanlagd för allmän platsmark kommer att fastighetsregleras till den kommunala exploateringsfastigheten Skurup 50:179.

Efter lagakraftvunnen detaljplan kommer marken inom planområdet att avstyckas till lämpliga exploateringsfastigheter för bostadsändamål. Ytterligare avstyckningar eller fastighetsregleringar bekostas av köparna till exploateringsfastigheterna.

Skurups kommun ansvarar för ansökan av fastighetsreglering av allmän platsmark samt avstyckning av lämpliga exploateringsfastigheter till lantmäterimyndigheten. Ytterligare avstyckningar och fastighetsregleringar ansöks om och bekostas av köparna till fastigheterna inom området.

4.2.2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

För utfart över kvartersmark för nya fastigheter kan en gemensamhetsanläggning bildas. De fastigheter som kommer att ha nytta av gemensamhetsanläggning bekostar och ansöker om bildandet av anläggningen hos lantmäterimyndigheten.

4.2.3. DIKNINGSFÖRETAG

Planområdet ligger intill Rydsgårds och Hyltebergadiket och dagvatten från planområdet föreslås ledas till dikningsföretaget *Rydsgårdsdikets underhållsföretag 1982*, för att sedan ledas till Skivarpsån. I dagsläget avvattnas cirka 235 hektar till Rydsgårdsdiket men kommunen har tillstånd för totalt 330 hektar. Kommunen har ett hundra procentigt underhållsansvar för *Rydsgårdsdikets underhållsföretag 1982*. För att inte öka påverkan på dagvattenkulverten under väg 768 föreslås dagvattnet nu ledas till Rydsgårdsdiket öster om väg 768 istället för väster om, som i det tidigare granskningsförslaget.

Det har tidigare i processen diskuterats huruvida kommunen även bör ta ett större underhållsansvar för *Hylteberga dikningsföretag 1931/2014* vilket inkluderar en kulvert öster om planområdet. Med hjälp av Magnus Berg, Advokat på Nordic Law, har kommunen kommit fram till att inte ta på sig ett större ansvar än den gällande procentsatsen då det dikningsföretaget inte får en direkt påverkan av aktuellt planförslag.

4.2.4. FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Skurup 48:60 - Allmän platsmark regleras till Skurup 50:179. Markanvändningar inom fastigheten: Bostäder, Natur, Gata, Cykel.

4.3. EKONOMISKA FRÅGOR

4.3.1. PLANEKONOMI

För Skurups kommun innebär planförslaget både exploateringsintäkter och utgifter såsom investeringar vid utbyggnad av allmän plats och långsiktiga kostnader för drift och underhåll. Gatukostnadsersättning kan komma att tas ut av köpare till fastigheterna, vilket regleras i framtida markanvisningsavtal. Framtida fastighetsägare ska utges ersättning för vatten, avlopp, dagvatten och el enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Exploatörerna kommer att debiteras en planavgift enligt kommunens gällande taxa. I planavgiften ingår kostnader för utfört arbete och eventuella utredningar som upprättats under planprocessen.

4.3.2. AVTAL

All mark inom planområdet ägs idag av Skurups kommun. De fastigheter/byggrätter som inte säljs som fribyggartomter via kommunens tomtkö föreslås avyttras till. I ett sådant fall kommer ett Markanvisningsavtal att upprättas för att sätta ramarna för genomförande och ansvar mellan kommun och exploatör, inför en framtida överlåtelse av mark. De viktigaste punkterna som kommer att tas upp i markanvisningsavtalet är:

- Utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Fördelning av inkomster och utgifter för exploaterings genomförande
- Ekonomisk säkerhet/garanti för exploaterings fullföljande
- Ersättningar och anslutningskostnader som ska bekostas av exploatören
- Åtgärder om exploateringen inte är färdigställd i enlighet med tidplanen

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1. MILJÖKONSEKVENSER

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

Enligt 6 kap § 11 MB ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas där avgränsning av vilka frågor som belyses framgår tydligt. Kommunens ställningstagande avseende behovet av en MKB är att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta grundar sig på en separat behovsbedömning. Sammanfattning av den separata behovsbedömningen följer nedan:

5.1.2. MILJÖKVALITETSNORM LUFT

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

5.1.3. MILJÖKVALITETSNORM VATTEN

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget med föreslagen dagvattenlösning inte bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

5.1.4. NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

- Miljömålet **"God bebyggd miljö"** kommer att påverkas positivt då det är en utbyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse samt redan utbyggd infrastruktur och kan på sikt leda till minskad energianvändning och bidra till hållbara transporter.
- Miljömålet **"Giftfri miljö"** kommer att påverkas positivt då eventuella förorenade områden inom planområdet kommer att saneras innan byggnation.
- Miljömålet **"Ingen övergödning"** kommer att påverkas positivt då planområdet kommer att bidra till minskad övergödning när markanvändningen ändras från jordbruksmark till mark för bostadsändamål.
- Miljömålet **"Ett rikt växt- och djurliv"** kommer att påverkas positivt då det inom planområdet kommer att skapas ett naturområde och grön infrastruktur som kan fungera som tätortsnära natur.
- Miljömålet **"Ett rikt odlingslandskap"** kommer att påverkas negativt då jordbruksmark av hög kvalitet kommer att tas i anspråk.

5.1.5. RIKSINTRESSEN

Riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § MB) berörs sekundärt då trafik från planområdet till viss del kommer att använda Väg E65. Väg E65 ligger cirka en kilometer norr om aktuellt planområde. Väg 768 ansluter öster om planområdet med Väg E65. Enligt den trafikutredning som AFRY tagit fram, vilken uppdaterades under våren 2025, förväntas år 2045 1095 fordon per dygn (ÅDT) att köra norrut på Väg 768 mot E65:an. Idag är denna siffra knappt 830 fordon. Utredningen beräknar en förväntad trafikallsträng från planområdet samt tillkommande bebyggelse på Pilgården till knappt 120 fordon ytterligare per dygn. Detta anser inte Skurups kommun har någon negativ inverkan på riksintresset för Väg E65.

5.2. SOCIALA KONSEKVENSER

5.2.1. FRITID OCH FOLKHÄLSA

Detaljplanen ligger i nära anslutning till befintliga grönområden och idrottsplats. Dessutom skapar föreslagen detaljplan möjligheter till bostäder med direkt närhet till ett naturområde i och med den föreslagna ytan för naturmark, inklusive en ny lekplats, inom planområdet.

5.2.2. MÖTESPLATSER

Planområdet ligger i närheten av exempelvis Solgårdsparken (inklusive en fotbollsplan) och Stadsparken (inklusive tennisbana och lekplats) och har endast 1.5 kilometer in till Skurups mest centrala delar.

5.2.3. SÄKERHET OCH TRYGGHET

Det är viktigt att planområdet går att nå via det befintliga gatunätet på ett säkert sätt och att det för det omgivande infrastrukturnätet är gång- och cykeltrafikanterns säkerhet som går i första hand. Detta säkerställs bland annat genom nya trafikseparerade gång- och cykelvägar.

5.2.4. TILLGÄNGLIGHET

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Marken kommer att göras plan inom området, vilket underlättar för rörelsehindrade. Tillgängligheten till området är god, i och med gång- och cykelvägar och närheten till kollektivtrafik.

5.2.5. SERVICE

Planområdet ligger endast 1.5 kilometer från Skurups centrum med alla servicefunktioner såsom livsmedelsaffär, bank, bibliotek, apotek och andra butiker.

5.2.6. 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. Kommunens uppskattning är att området kan komma att attrahera barnfamiljer.

Planområdet är beläget intill en trafikerad väg, vilket kan begränsa barns möjlighet att vistas själva i det offentliga rummet. Dock kommer gatorna inom området att vara mindre trafikerade och i de östra delarna av området kommer ett grönområde och en lekplats att uppföras.

Då endast villor, radhus och parhus föreslås inom området kommer varje bostad att ha tillgång till en trädgård/uteplats. Gång- och cykelstråk inom området kommer att länkas samman med befintligt gång- och cykelnät, vilket ger lite större barn ett större mått av frihet att själva kunna ta sig till skola, service och fritidsaktiviteter.

5.3. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har tagits fram av *Enheten för tillväxt och utveckling* på *Serviceförvaltningen* med stöd från övriga förvaltningar inom kommunen.