

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
Planarkitekt

Senast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



# PLANBESKRIVNING

## FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR SKIVARP 37:1, I SKIVARP, SKURUPS KOMMUN



Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning .....	2
1. Inledning .....	6
1.1. Vad är en detaljplan? .....	6
1.2. Planprocessen.....	6
1.3. Bakgrund .....	7
1.3.1. Plansökande.....	7
1.4. Planens syfte och huvuddrag .....	7
1.5. Planhandlingar.....	8
1.6. Övriga handlingar .....	8
1.7. Plandata.....	8
1.7.1. Lägesbestämning .....	8
1.7.2. Areal.....	9
1.7.3. Markägoförhållanden.....	9
2. Tidigare ställningstaganden.....	9
2.1. Översiktsplan .....	9
2.2. Gällande detaljplaner .....	10
2.3. Övriga kommunala planeringsunderlag.....	12
2.3.1. Bostadsförsörjningsprogram för skurups kommun 2018-2022.....	12
2.4. Riksintressen.....	12
2.4.1 Riksintresse kustzon.....	13
2.5. Strandskydd .....	13
2.6. Fornlämningar .....	13
3. Förutsättningar och förändringar .....	14
3.1. Bebyggelse.....	14
3.1.1. Bostäder .....	14
3.1.2. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	18
3.1.3. Service och arbetsplatser .....	19
3.1.4. Verksamheter.....	19

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

3.1.5.	Tekniska anläggningar .....	19
3.2.	Natur .....	19
3.2.1.	Landskap .....	19
3.2.2.	Vegetation och grönstruktur .....	20
3.2.3.	Vattenområden .....	21
3.3.	Mark och miljö .....	21
3.3.1.	Miljökvalitetsnormer för luft .....	21
3.3.2.	Miljökvalitetsnormer för vatten .....	21
3.3.3.	Markföroreningar .....	21
3.3.4.	Radon .....	22
3.4.	Geotekniska förhållanden .....	22
3.5.	Störningar och risker .....	22
3.5.1.	Buller .....	22
3.5.2.	Lukt och ljus .....	23
3.5.3.	Översvämningsrisk, ras, skred och höga vattenstånd .....	23
3.5.4.	Transport av farligt gods .....	23
3.6.	Gator och trafik .....	24
3.6.1.	Utformning av gatunät .....	24
3.6.2.	Biltrafik .....	25
3.6.3.	Gång- och cykeltrafik .....	25
3.6.4.	Kollektivtrafik .....	25
3.6.5.	Parkering, varumottagning och utfarter .....	26
3.7.	Teknisk försörjning .....	26
3.7.1.	Vatten .....	26
3.7.2.	Spillvatten .....	26
3.7.3.	Dagvatten .....	26
3.7.4.	Energi .....	27
3.7.5.	El, tele och data .....	27
3.7.6.	Avfall .....	27
3.8.	Planbestämmelser .....	28

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

3.8.1.	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	29
3.8.2.	Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark .....	30
3.8.3.	Administrativa bestämmelser .....	30
4.	Detaljplanens genomförande .....	30
4.1.	Organisatoriska frågor .....	30
4.1.1.	Tidsplan.....	30
4.1.2.	Genomförandetid .....	30
4.1.3.	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	30
4.2.	Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser .....	31
4.2.1.	Fastighetsbildning .....	31
4.2.2.	Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar .....	31
4.2.3.	Servitut och ledningsrätt.....	32
4.3.	Ekonomiska frågor .....	32
4.3.1.	Planekonomi.....	32
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.	Miljö kvalitetsnorm luft .....	33
5.1.3.	Miljö kvalitetsnorm vatten .....	33
5.1.4.	Nationella och regionala miljömål.....	34
5.1.5.	Riksintressen.....	34
5.2.	Sociala konsekvenser .....	34
5.2.1.	Mål med bostadsförsörjningen.....	34
5.2.2.	Befolkning och hushållssammansättning .....	34
5.2.3.	Fritid och folkhälsa.....	34
5.2.4.	Mötesplatser .....	34
5.2.5.	Säkerhet och trygghet.....	35
5.2.6.	Tillgänglighet .....	35
5.2.7.	Service .....	35

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
Planarkitekt

Senast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

5.2.8. Barnperspektivet.....	35
6. Medverkande .....	35
6.1. Tjänstemän.....	35
6.2. Konsulter .....	36

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

## 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. I arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande tillämpas. Förfarandet kan tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen. Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan få laga kraft. Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med ett **standardförfarande** enligt figur 1 nedan. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2020:6).



Figur 1: Illustration över planprocessen för standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Alla som är berörda av planen ges möjlighet att yttra sig under samråd- och under granskningsskedet. Detaljplanen var ute på granskning mellan den 23 juni – 28 juli. Då planförslaget har genomgått förändringar väljer Skurups kommun att skicka ut detaljplanen på ett andra granskningsskede för att på nytt insamla yttrande och synpunkter från myndigheter, sakägare och medborgare innan detaljplanen är aktuell för ett antagande.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 1.3. BAKGRUND

För att uppnå kommunens vision om 18 000 invånare år 2030 behöver det årligen byggas minst 100 bostäder i kommunen. För att kunna uppnå målet om 18 000 invånare behöver alla tätorterna i kommunen utvecklas. Serviceförvaltningen har gjort en inventering av förtätningssområden i de större tätorterna och har hittat en plats i Skivarp som kan vara lämplig för byggnation. Fastigheten består av ett nedlagt stationsområde som angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur.

För att kunna möjliggöra byggnation av bostäder på platsen behöver en ny detaljplan tas fram. Nedan presenteras en tabell med politiska beslut som har tagits i respektive skede i planprocessen.

BESLUT	Samhällsbyggnadsberedningen	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige
Planbesked	-	2020-01-13	-
Beslut om samråd	2023-03-14	-	-
Beslut om granskning	2025-06-02	-	-
Beslut om granskning 2	2026-01-27		
Beslut om antagande			

Figur 2: Tabell med politiska beslut.

#### 1.3.1. PLANSÖKANDE

Serviceförvaltningen föreslog kommunstyrelsen att besluta om positivt planbesked för att undersöka möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostäder på del av fastigheten Skivarp 37:1, vilket kommunstyrelsen beslutade om 2020-01-13.

### 1.4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att uppföra bostäder inom området som tidigare varit stationsområde. Eftersom det var nästan 60 år sedan järnvägen lades ner är det dags att undersöka om det gamla stationsområdet kan ges en ny användning. En ny användning i form av bostäder och grönytor bidrar till en förtätning i Skivarp i form av en varierad och småskalig bostadsbebyggelse. Planområdet föreslås att bebyggas med enbostadshus i upp till två våningar.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

## 1.5. PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- En plankarta med planbestämmelser
- En planbeskrivning (detta dokument)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

## 1.6. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Markteknisk undersökningsrapport MUR samt PM, 2020-09-02, AFRY
- Miljöteknisk markundersökning, 2020-11-19, Ensucan AB
- Arkeologisk förundersökning, 2022, Sydsvensk Arkeologi
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, 2023-02-17, Envidan AB

## 1.7. PLANDATA

### 1.7.1. LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i södra delen av Skivarps tätort och gränsar i norr mot bebyggelsen längs Prästgårdsvägen, i öst mot bebyggelsen längs Krabbeholmsvägen, i söder mot bebyggelsen längs Kolonivägen och i väster mot resterande del av fastigheten Skivarp 37:1 som idag är jordbruksmark.



Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



Figur 3 och 4: Karta över aktuellt planområde och dess närområde, planområdet markerat med rött.

### 1.7.2. AREAL

Planområdet omfattar cirka 2 hektar.

### 1.7.3. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Skivarp 37:1 och 27:1 ägs av Skurups kommun. Fastigheten Skivarp 37:2 är i privat ägo men omfattas inte av detaljplanen. Inom planområdet finns även samfälligheten Skivarp S:17. Inom planområdet finns även en gemensamhetsanläggning ga:3 som sträcker sig från landsväg 734, Öremöllavägen via Prästgårdsvägen och svänger därefter söderut utmed Krabbeholmsvägen och mynnar slutligen i fastigheten Skivarp 33:2.

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 2.1. ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet finns utpekad som förtättningsområde i Skivarp i den gällande översiktsplanen, antagen 2022-11-28. Stationsområdet (del av område 13) beskrivs som lämpligt att förtätas med bostäder med visst innehåll av småskalig, icke störande verksamhet. Planområdet kan med rätt utformning bli ett spännande inslag i den befintliga bebyggelsemiljön.

I översiktsplanen är hela det aktuella planområdet utpekad som område för mångfunktionell bebyggelse.

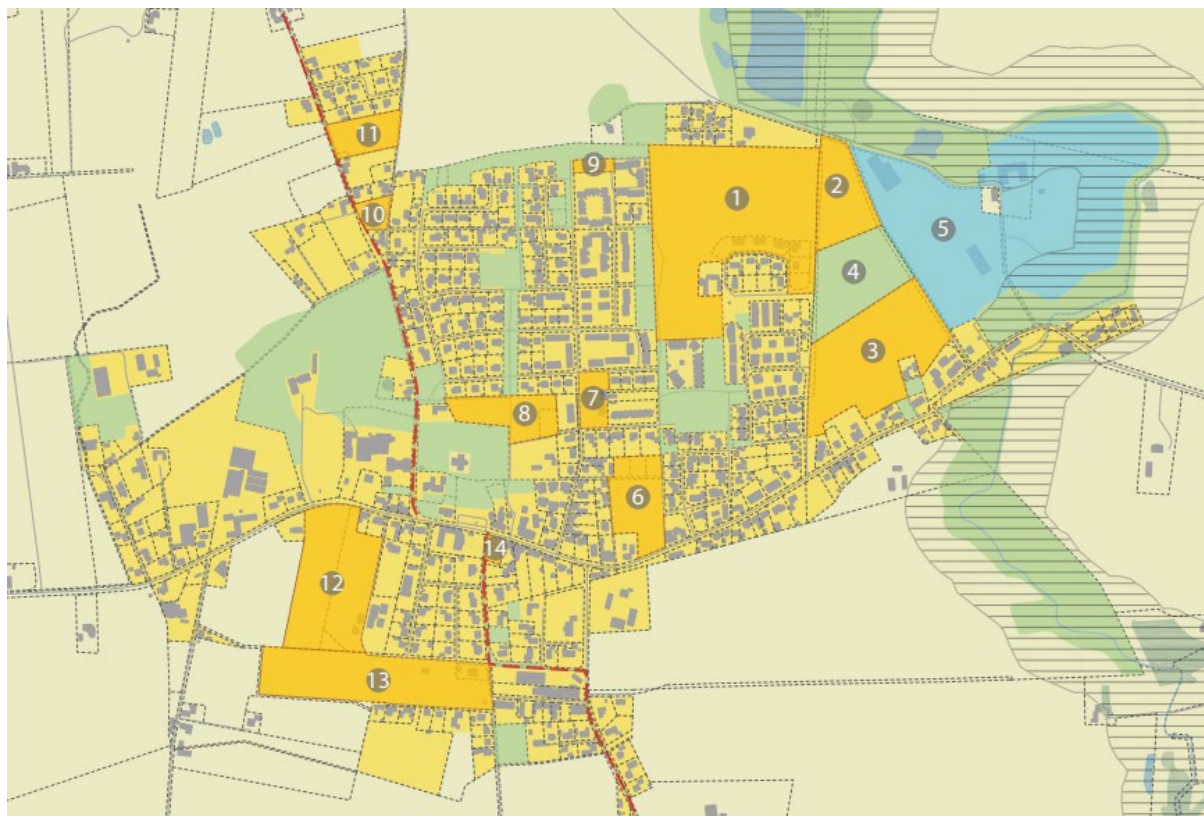
Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



Figur 5: Planområdet är utpekad som del av område 13 i kartbilden ovan, hämtad från gällande översiktsplan, ÖP 2035.

## 2.2. GÄLLANDE DETALJPLANER

Större delen av planområdet är inte detaljplanelagt sen tidigare, men en liten del av planområdet ingår i "Detaljplan för Skivarps samhälle", tillägg till planbestämmelser, som antogs 2008-10-08. De delar av planområdet som omfattas av detaljplanen är en liten del av fastigheten Skivarp 37:1 i korsningen Krabbholmsvägen/Kolonivägen samt delar av Kolonivägen och Prästgårdsvägen som alla är detaljplanelagda för allmän platsmark; väg eller torg. Del av gällande detaljplan för Skivarps samhälle ersätts av detta förslag till detaljplan när den får laga kraft.

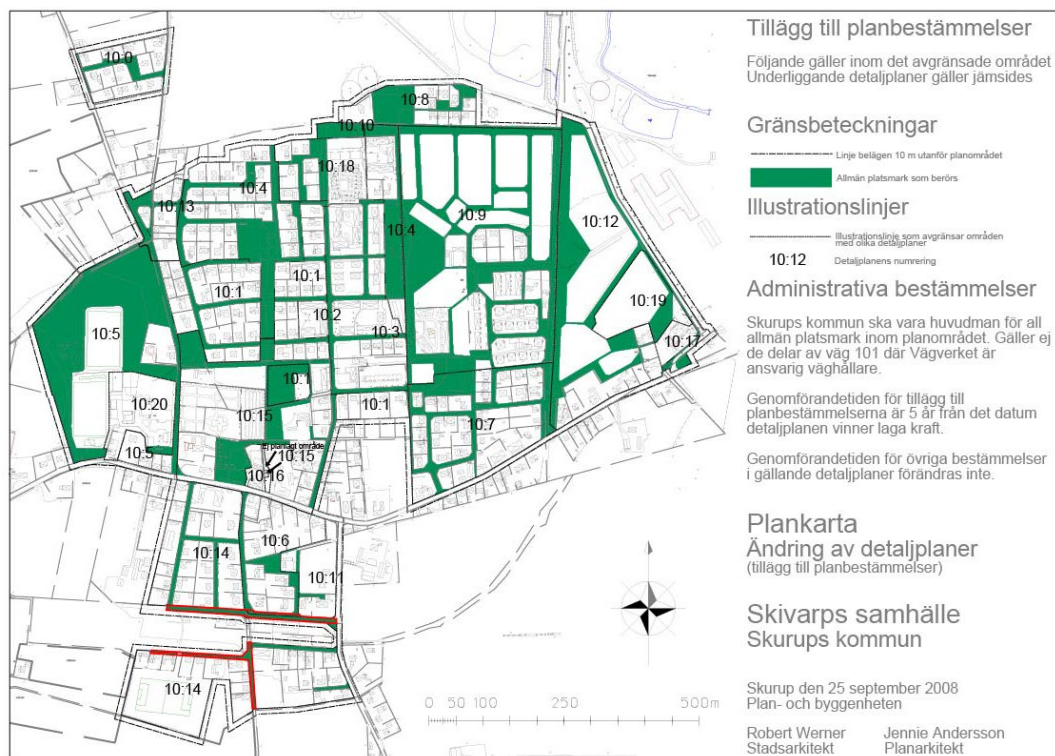
Fastställt av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



Figur 6-7: Planområdet omfattas delvis av detaljplan för Skivarpssamhälle. Den del som berörs är markerad i rött.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

## 2.3. ÖVRIGA KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### 2.3.1. BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR SKURUPS KOMMUN 2018-2022

Varje kommun ska anta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i bra bostäder. Planering av ny-, om- och tillbyggnation ska möta bostadsbehovet och efterfrågan som finns i kommunen för att få en bostadsmarknad i balans. I Bostadsförsörjningsprogrammet för Skurups kommun 2018-2022 har mål och åtgärder antagits, vilka baseras på hur bostadsmarknaden ser ut i Skurup.

Planförslaget fyller en viktig funktion för att uppnå målet om 100 nya bostäder om året och 18 000 invånare i kommunen år 2030. Planförslaget uppfyller ett flertal av bostadsprogrammets övriga mål och åtgärder genom att det planeras för fler bostäder.

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.

## 2.4. RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen, men det ligger i nära anslutning till riksintresse för kustzonen, vilket beskrivs närmare nedan.



Figur 8: Karta över riksintresse för kustzonen, markerat i blå raster. Aktuell planområde är markerat i rött.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 2.4.1 RIKSINTRESSE KUSTZON

Riksintresse för kustzonen är ett brett bälte som löper utmed kusten och sträcker sig cirka 2-3 kilometer inåt land och några kilometer ut från land. Riksintresset är avsett att värna om tillgången till, och bevarande av, kustzonens olika natur- och kulturmiljövärden liksom det allmänna friluftslivets intressen att nyttja denna zon. Bakgrunden till riksintresset är det ökade byggandet av fritidshus som skedde framför allt på 60- och 70-talet vilket försvårade för allmänheten att nyttja kustzonens många värden och kvaliteter. Riksintresset är dock inte ämnat att försvåra för tätorternas naturliga utveckling och expansion. Planförslaget innebär visserligen att marken som bebyggs inte kan användas av allmänheten men är ett led i Skivarps naturliga utveckling. Kommunens bedömning är att planförslaget därför inte utgör någon skada på det värde som riksintresset avser.

### 2.5. STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### 2.6. FORNLÄMNINGAR

Orten har anor långt tillbaka i tiden och trakten är därför rik på fornlämningar. En del av planområdet berörs av en fornlämning i form av en bytomt, ca 630x630 meter (nord-syd). Den ungefärliga utsträckningen av Skivarps tomt är markerad utifrån en lantmäterikarta från 1787. En arkeologisk förundersökning genomfördes under april 2022. Inget av arkeologiskt intresse återfanns vid undersökningen. Marken verkar vara störd och delvis förstörd av järnvägen som anlades i början av 1900-talet. Inga ytterligare arkeologiska undersökningar föreslås inom undersökningsytan.

Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med markarbeten vid föreslagen nybyggnation ska dessa i enlighet med rådande lagstiftning omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Figur 9: Kartbilden hämtad från Riksantikvarieämbetets e-tjänst Fornsök. Aktuellt planområde markerat med streckad röd linje.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### 3.1. BEBYGGELSE

##### 3.1.1. BOSTÄDER

Planområdet är till största del obebyggt och området utgörs huvudsakligen av gräsbevuxen mark med inslag av träd och buskar.

Det före detta stationshuset omringas av aktuellt förslag till detaljplan men omfattas inte av plankartan. Stationshuset är en röd tegelbyggnad från början av 1900-talet med tillhörande komplementbyggnad. Fastigheten Skivarp 37:2 omfattades under tidigare skeden av planprocessen av detaljplanen men har nu lyfts ur på önskan av fastighetsägaren.

Planområdet omgärdas av bostadsbebyggelse av varierande ålder och gestaltning. Söder om planområdet, längs med Kolonivägen består bebyggelsen av villor som är byggda mellan åren 1925 och cirka 1940. De flesta av husen är uppförda med fasad av puts och några med fasad av tegel. Samtliga av byggnaderna har sadeltak med varierande färg och material.

Bebyggelsen norr om planområdet, längs med Prästgårdsvägen, består av villabebyggelse i form av funkishus. Funkishusen har varierande fasadmaterial och 2 våningar med låglutande tälttak. Där finns också patriciervillor med sadeltak och fasader av puts. Prästgårdsvägen leder, i planområdets nordvästra hörn, upp till och förbi en vändplats med verksamhetsbyggnader och uppställningsplatser för tyngre fordon och påhängsvagnar. Fastigheten är taxerad som industri/lager och enligt bolagsbeskrivningen rör det sig om ett åkeri som hanterar berggrus, väggrus, natursten och dränering.

I öster, längs med Krabbholmsvägen, angränsar planområdet till en byggvaruhandel och ett äldre flerfamiljshus uppfört år 1930 i 3 våningar och med fasad i tegel samt sadeltak.



Figur 10-11: Bilderna ovan visar den befintliga bebyggelsen längs med Prästgårdsvägen. Bilden nedan visar den befintliga bebyggelsen i 1½ plan längs med Kolonivägen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



*Figur 12: Planområdet med vy mot norr. Skivarps kyrka kan ses i bakgrunden. Den röda byggnaden i förgrunden är det gamla godsmagasinet som nu är rivet.*

Planförslaget innebär att det gräsbevuxna området bebyggs med bostäder. Visionen för det framtida området är att knyta an till de angränsande bostadsområdena med en kvarterskänsla och småskalighet, i form av friliggande villor. Området föreslås inrymma cirka 15 bostäder. Den nya bebyggelsen föreslås en högsta totalhöjd på 8 meter och med en minsta takvinkel på 27 grader, vilket i praktiken motsvarar 1,5–2 plans hus. Siktlinjen till Skivarps kyrka som illustreras i figur 12 anser kommunen är av stort värde. Siktlinjen planeras att bevaras genom anläggandet av gång- och cykelbanan som korsar planområdet vertikalt.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

I områdets västra del möjliggörs det förutom friliggande enbostadshus även för parhus, radhus eller kedjehus för att skapa en variation av bostäder. Radhusen kan med fördel gestaltas i enheter om 3 och 3 för att skapa en siktlinje mellan husen och samtidigt bryta upp de annars långa fasadlängderna. Samma princip gäller för parhusen som med siktlinjerna skapar goda förutsättningar för bakomvarande hus. I mitten av planområdet planeras för ett grönområde med ett gångstråk med användningen NATUR. Med stråket är tanken att skapa en möjlighet för de boende och besökare att ta sig runt i kvarteret på ett tryggt sätt samtidigt som det inbjuder till spontana möten och en positiv grannsamverkan. Stråket fungerar också som en grönskande korridor för pollinatörer, fåglar och övrigt djurliv som söker skyddade miljöer inom urbana platser.



Figur 13: Illustrationsplan för hur området kan komma att utvecklas.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
Planarkitekt

Senast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



Figur 14: Inspiration för hur stråket kan gestaltas och hur sträckan kan variera i rumslig täthet

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 3.1.2. KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Den gamla stationsbyggnaden, som uppfördes år 1909, vittnar om Skivarps historia som järnvägsort. Järnvägen som gick igenom Skivarp och sträckte sig mellan Trelleborg och Rydsgård öppnade för allmän trafik år 1895. Ytterligare en järnvägslinje öppnade år 1901 vilken sträckte sig mellan Skivarp och Charlottenlund i Ystad. Den senare linjen lades ner redan 1919 och upprivningen av banan skedde samma år.

Den primära arbetsuppgiften för järnvägen var att transportera sockerbeter till sockerbruket i Skivarp. Därav är det av stor sannolikhet att den stora dödsstöten för järnvägen kom när sockerbruket lades ner 1960. Godstrafiken med utgångspunkt i Trelleborg lades ned 1963 och spåren var eventuellt borttagna år 1974. Stationshuset har dock fått leva kvar och byggnaden utgör idag en av de fåtal kvarlevor från denna tillfälliga historiska verksamhet.

Kommunen bedömer att Stationshuset har ett stort kulturhistoriskt värde men att det inte längre krävs någon ytterligare reglering om skydd eller varsamhet på plankartan. Efter lagändringen i PBL 1 december 2025 ställs det krav på att kommuner ska identifiera särskilt värdefulla kulturmiljöområden och byggnader i Översiktsplanen samt att en utökad lovplikt ska gälla för dessa områden och byggnader. Varsamheten för Stationshuset kan med andra ord uppnås utan tvångsmässig reglering och hanteras genom utökad lovplikt i bygglovsskedet med ett fullgott bevarandeskydd för eftervärlden.



Figur 14: Stationshuset i Skivarp med anor från början av 1900-talet.

Godsmagasinet väster om stationsbyggnaden blev med tiden bristfälligt underhållet och har nu rivits för att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsindelning för bostäder. Kommunen bedömer att stationsbyggnaden bör bevaras och att de stenbumlingar som en gång utgjorde delar av lastkajen och perrongen återbrukas, vilket anses tillräckligt för att upprätthålla läsbarheten av den historiska kopplingen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

Utmed den gamla banvallen planeras dessutom ett gångstråk/naturstig i öst-västlig riktning för att ytterligare markera platsen där rälsen en gång löpte. Naturstråket kan kompletteras med en informationstavla som beskriver områdets tidigare användning, vilket ger besökare en djupare förståelse för platsens historia och funktion genom tiderna.

### 3.1.3. SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Mölleskolan, som är en F-6 skola med bibliotek är belägen cirka 400 meter nordväst från planområdet. Den nyöppnade förskolan Schiffendorf är i sin tur belägen cirka 500 meter nordost från planområdet. Skivarps centrum med bland annat mataffär, gästgivargård och hållplats för kollektivtrafik återfinns cirka 300 meter norr om planområdet. Inom planområdet föreslås ingen ny kompletterande service.

### 3.1.4. VERKSAMHETER

Öster om planområdet ligger en bygghandel och söder om planområdet finns en fotbollsplan. I nordvästra delen gränsar planområdet till ett mindre åkeri. Bygghandeln har en belyst brädgård med belysningsarmaturer riktade främst mot Prästgårdsvägen och Lantmannavägen och som kan reflektera mot omgivande bebyggelse, men eftersom ingen byggrätt inom planområdet vetter dessa sidor av bygghandeln bedöms störningen som obetydlig. Enligt bolagsbeskrivningen för åkeriet rör det sig om transporter som hanterar berggrus, väggrus, natursten och dränering. Fastigheten har förutom via Prästgårdsvägen en privat utfart norrut till väg 101, landsvägen som kan avlasta transportflödet genom området. Ingen av verksamheterna förväntas orsaka betydande störningar eller påverkas negativt av den planerade byggnationen.

### 3.1.5. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

I planområdets sydöstra del finns en befintlig transformatorstation som nätägaren avser att ersätta med en ny. Den befintliga stationen misstänks vara förorenad varför byggnaden och marken runt om kommer att provtas och saneras innan ny station kommer på plats. Den nya stationen kommer att placeras i samma sydöstra hörn, med hänsyn till riskaspekter i relation till övrig bebyggelse. För övrigt föreslås inga ytterligare tekniska anläggningar inom planområdet.

## 3.2. NATUR

### 3.2.1. LANDSKAP

Den västra sidan av planområdet gränsar till åkermark med utsikt över Söderslätt. Markytan inom planområdet utgörs huvudsakligen av gräsbevuxen mark med förekommande av träd och buskar. Området är relativt flackt med en svag lutning mot sydöst med högsta uppmätta nivå på +16,1 m över havet och lägsta uppmätta nivå på +15,4 m över havet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

Planförslaget föranleder till förändringar av landskapsbilden genom att det gräsbeväxta området förtätas med bebyggelse men åkermarken intill området kommer att sparas. Genom att koncentrera förtätningen av bostäder till "luckor" i landskapet mellan befintlig bebyggelse, möjliggör man att stora sammanhängande ytor av jordbruksmark sparas och kan brukas mer rationellt. Denna planeringsprincip har stöd i gällande översiktsplan och omnämns som begreppet "tätare tätort", med betydelsen att majoriteten av förtätningen bör ske i lägen med närhet till befintlig bebyggelse, service, kollektivtrafik, skola, vård samt arbetsplatser.

### 3.2.2. VEGETATION OCH GRÖNSTRUKTUR

Större delen av planområdet är gräsbeväxt med ett fåtal träd och buskar, inom vissa delar av området växer det även ängsblommor. Väster om det befintliga stationshuset finns det en minde yta av tätare träd- och buskvegetation. I den gällande översiktsplanen, antagen 2022-11-28 finns inga föreslagna naturåtgärder inom eller i anslutning till planområdet. I samband med exploateringen planläggs dock ett större sammanhängande grönområde genom planområdet i öst-västlig riktning. Grönområdet bidrar till ett något glesare bebyggelse och möjligheten för ekologiska korridorer och nya biotoper i området. Genom planområdet går idag en inofficiell gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning som leder till fotbollsplanen söder om planområdet. Denna gång- och cykelväg föreslås bli permanent i och med genomförandet av detaljplanen eftersom den är viktig ur rekreationssynpunkt.



Figur 15: Befintlig vegetation inom planområdet. Övre raden från vänster: Vy mot sydost med Kolonivägen i bakgrunden, vy mot sydväst med åkermark i bakgrunden. Nedre raden från vänster: Den inofficiella gång- och cykelbanan, tätare vegetation invid den gamla stationsbyggnaden.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 3.2.3. VATTENOMRÅDEN

Inom planområdet finns inga öppna vattenområden.

## 3.3. MARK OCH MILJÖ

### 3.3.1. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Det finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft; kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Skurups kommun ligger långt under miljökvalitetsnormerna och planförslaget riskerar inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

### 3.3.2. MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm 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. Nedan redovisas vilka vattenförekomster som berörs av planförslaget med miljökvalitetsnormer och deras aktuella status.

Vattenförekomst	Kvalitetsnorm		Aktuell status	
	Ekologisk status	Kemisk status	Ekologisk status	Kemisk status
Alnarpsströmmen	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status	Otillfredsställande
Sjörup	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status	Otillfredsställande
SV Skånes kalkstenar	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status	God

Sammanfattningsvis kan sägas att grundvattenförekomsterna generellt sätt håller både god kvantitativ och kemisk status, men Sjörup föreslås få förlängt till 2027 att uppnå god kemisk status. Alnarpsströmmen bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till år 2027 med avseende på klorid, bekämpningsmedel och PFAS(11). Detaljplanen bedöms dock inte ha negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

### 3.3.3. MARKFÖRORENINGAR

Ensucon AB har gjort en miljöteknisk markundersökning i syfte att klargöra eventuell föroreningssituation inom större delen av planområdet. Totalt etablerades 15 provpunkter inom området och 4 grundvattenrör installerades. Utifrån historiken på fastigheten gjordes analyser på tungmetaller, PAH, oljekolväten samt bekämpningsmedel, PCB samt klorerade lösningsmedel inkluderats i analyserna vid ackrediterat laboratorium (ALS Laboratories). Resultaten visar en viss

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

förorening i anknytning till det tidigare området för järnvägsspår inom fastigheten. Troligen är spridningen relativt begränsad utifrån de analysresultat som visats i denna undersökning. Inga anmärkningsvärda halter av föroreningar har påvisats i uttagna grundvattenprover.

Resultaten ska användas i kommande exploatering och bedömningen är att inga omfattande saneringsåtgärder kommer att krävas i samband med exploatering. Bedömningen är vidare att cirka 20 % av den ytliga delen av markområdet är påverkat med halter som överstiger generella riktvärdet för KM. För att säkerställa att marken blir lämplig för bostadsbebyggelse finns bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning, förrän markföroreningar avhjälppts till nivåer som medger planerad användning. Resultaten från markundersökningen ska redovisas för tillsynsmyndigheten och innan eventuell schaktning utförs inom området ska en saneringsanmälan lämnas in enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

#### 3.3.4. RADON

Enligt kommunens gällande översiktsplan (2009) ligger planområdet inom normal-/lågriksområde för radon. Inga markradonmätningar har utförts.

### 3.4. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den ytliga jorden inom undersökningsområdet huvudsakligen av isälvsediment med underliggande lerig morän. Jorddjupet är större än 50m inom merparten av undersökningsområdet.

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom undersökningsområdet huvudsakligen utgörs av fyllning av sand som har en fast lagringstäthet. Fyllningen överlagrar naturlig sand och underliggande lermorän, där den naturliga sanden bedöms ha en lös till fast lagringstäthet. I några punkter förekommer kalkig lermorän och kalk.

I samband med skruvprovtagningar har fritt vatten i öppet borrhål noterats på mellan 1,9 och 3 m djup under befintlig markyta. Detta motsvarar en nivå på mellan +14,0 och +12,4. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid. Grundläggning av byggnader bedöms kunna uppföras på konventionellt sätt inom planområdet. För mer ingående beskrivning av de geotekniska förhållande se rapport för den översiktliga geotekniska utredningen.

### 3.5. STÖRNINGAR OCH RISKER

#### 3.5.1. BULLER

Eftersom gatorna runt om och i närheten av planområdet inte är högtrafikerade och har en skyltad hastighet om 40 km/h, bedöms inte de befintliga eller de föreslagna bostäderna påverkas av för höga trafikbullernivåer. Inte heller bygghandeln avger buller som riskerar att överskrida gällande gränsvärden för buller.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

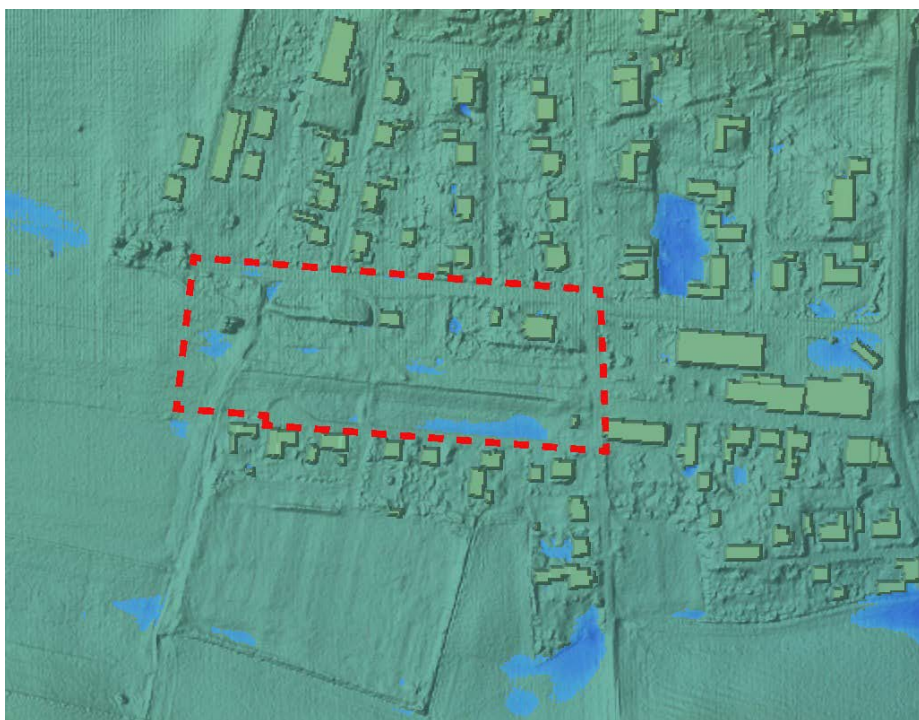
KS 2023.324

### 3.5.2. LUKT OCH LJUS

Inom eller i närheten av planområdet finns inga verksamheter som avger störningar i form av lukt eller ljus. Det planeras inte heller för någon verksamhet som kan avge störningar i form av lukt eller ljus.

### 3.5.3. ÖVERSVÄMNINGSRISK, RAS, SKRED OCH HÖGA VATTENSTÅND

Vid exploatering kommer höjdsättning av marknivåerna anpassas så att ingen bebyggelse översvämmas vid skyfall. En skyfallsanalys med SCALGO Live visar att planområdet i stort klarar sig från att översvämmas vid ett 100-årsregn, bortsett från några mindre lågpunkter. Det är viktigt att exploateringen inte förvärrar situationen i planområdet och inte orsakar problem nedströms. Detta kommer tas i hänsyn vid det framtida genomförandet av planen.



Figur 16: Urklipp från SCALGO Lives skyfallsanalys vid ett 100-årsregn. Planområdet markerat i rött.

### 3.5.4. TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Järnvägen och E65:an är de rekommenderade transportlederna för farligt gods i Skurups kommun. Båda dessa ligger på ett betydande avstånd från planområdet. Den tidigare bensinstationen vid korsningen Krabbeholmsvägen/Landsvägen hanterade transporter av farligt gods under början av 2000-talet, men verksamheten avvecklades 2009, varefter kommunen köpte fastigheten. Därmed förväntas inga transporter av farligt gods i anslutning till de planerade bostäderna.

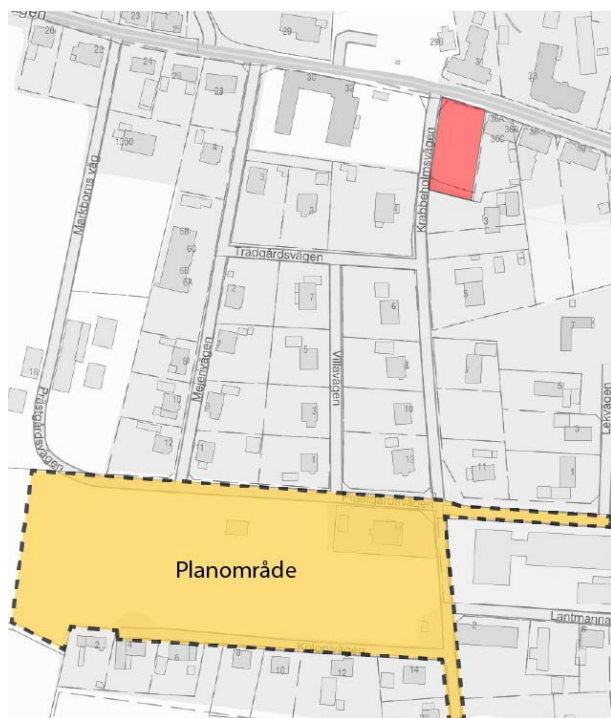
Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



Figur 17. Stationens forna läge i norr, markerad med röd färg

### 3.6. GATOR OCH TRAFIK

#### 3.6.1. UTFORMNING AV GATUNÄT

Planförslaget innebär en viss förändring av gatunätet inom området. Planområdet avslutas i norr med Prästgårdsvägen, i öst med Krabbeholmsvägen och i söder med Kolonivägen. I planområdets västra del föreslås en ny gata för fordonstrafik som ska koppla ihop Prästgårdsvägen och Kolonivägen.

Idag expanderar Prästgårdsvägen i storlek från väst där bredden uppmäts till cirka 8m, till öst vid korsningen till Krabbeholmsvägen där bredden är cirka 8,5m. Kolonivägen är idag cirka 4m bred förutom i sin västra del där vägen avslutas med en vändplats. I planförslaget föreslås en befintlig gatubredd om 8m för Prästgårdsvägen, Kolonivägen och den föreslagna gatan för en sammanhängande bredd av 6 meter. Krabbeholmsvägen som varierar i storlek och smalnas av i södergående riktning föreslås kvarstå i sin utformning.

Gatorna utformas i enlighet med kommunens föreskrifter med avfallshantering samt avfall Sveriges ”handbok för avfallsutrymmen”.

En ny gång- och cykelväg föreslås genom området med nästintill samma sträckning som den befintliga inofficiella gång- och cykelvägen.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 3.6.2. BILTRAFIK

Den befintliga trafiken till området sker idag via väg 101, landsvägen i norr och fördelar sig ner via gatorna Mejerivägen och Krabbholmsvägen. Det går också att nå området från via väg 734, Öremöllavägen i öst och sedan via gatorna Prästgårdsvägen och Lantmannavägen.

Den skyltade hastigheten i området är 40 km/h. Området har haft två hastighetsmätningar varav den första augusti 2022 och den senaste oktober 2024. Hastigheten efterlevs både på Krabbholmsvägen samt Prästgårdsvägen med en medelhastighet på 29km/h respektive 24km/h. Motsvarande siffror från första mätningen under augusti 2022 var 22km/h respektive 26km/h.

Den föreslagna nya bebyggelsen inom planområdet föreslås få sina utfarter mot Prästgårdsvägen och Kolonivägen samt till den nya föreslagna vägen som ska förbinda Prästgårdsvägen och Kolonivägen.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att beräkna trafikökningen som följer de planerade bostäderna i det aktuella planförslaget. Beräkningen har gjorts utifrån att området bebyggs med 15 friliggande villor. Trafikstringsverktyget visar att en exploatering av området föranleder en preliminär trafikökning med 69 fordon (ÅDT) för hela området. Eftersom området har 4 gator ut till omgivande landsvägar kan fördelningen tänkas bli 25% på respektive gata vilket skulle innebära en ökning med ca 17 bilar på respektive gata fördelat på hela dygnet. Den mest trafikerade gatan i området är Krabbholmsvägen som i har en årsdygnstrafik på 174 fordon år 2022. Krabbholmsvägen bedöms ha tillräckligt med kapacitet för att klara denna trafikökning utan några åtgärder.

### 3.6.3. GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet finns en upptrampad, inofficiell gång- och cykelväg, främst använd för transporter mellan Mölleskolan och fotbollsplanen söder om området. Planförslaget säkerställer denna passage genom att iordningställa den och reglera den som allmän platsmark - GC VÄG. Kommunen planerar även en gång- och cykelväg mellan Abbekås och Skurup via Skivarp, där den föreslagna bebyggelsen ligger nära den tilltänkta sträckningen, vilket skapar goda möjligheter för cykelpendling.

Som en del av arbetet med att trygga transportstråk för boende och besökare anläggs ett gångstråk i öst-västlig riktning genom planområdet, reglerat som allmän platsmark - NATUR. Detta gör det möjligt för besökare att parkera vid den allmänna parkeringen vid Krabbholmsvägen och promenera genom området ner till fotbollsplanen i söder.

### 3.6.4. KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats ligger cirka 250-350 meter från planområdet. Vid hållplatsen stannar regionbuss 302 och 305. Linje 302 är anropsstyrd och har ett fåtal avgångar per dag. Linje 305 går till Skurup och Abbekås, bussen har upp till två avgångar i timmen (under rusningstrafik). Pågatågen har trafik från Skurup och Rydsgård i riktning mot Malmö-Lund samt mot Ystad och Simrishamn.

Planförslaget föranleder ingen förändring i kollektivtrafiken.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 3.6.5. PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH UTFARTER

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Utfarter kommer att ske mot tre gator, 6 fastigheter föreslås få utfart mot den nya föreslagna gatan, 3 fastigheter får utfart mot Prästgårdsvägen och 5 av fastigheterna får utfart mot Kolonivägen.

Utfartsförbud regleras på plankartan invid korsningar för att säkerställa en säker trafikmiljö.

Ingen varumottagning förväntas ske till den tillkommande bebyggelse, 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.

## 3.7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

### 3.7.1. VATTEN

Planområdet ska ansluta till allmänt verksamhetsområde för vatten. Inom planområdet finns befintligt ledningsnät för vatten vilken bedöms ha god kapacitet. Ledningsnätet förläggs utmed allmän plats inom planområdet. Anslutningspunkt för dricksvatten anvisas av kommunen

### 3.7.2. SPILLVATTEN

Planområdet ska ansluta till allmänt verksamhetsområde för spillvatten. Inom planområdet finns befintligt ledningsnät för spillvatten vilken bedöms ha god kapacitet. Ledningsnätet förläggs utmed allmän plats inom planområdet. Anslutningspunkt för spillvatten anvisas av kommunen.

### 3.7.3. DAGVATTEN

De befintliga dagvattenledningarna runt Skivarp 37:1 är hårt belastade varför föreslagen lösning är att ansluta två av fastigheterna utmed Prästgårdsvägen till det allmänna verksamhetsområdet för dagvatten och resterande bostäder leder sitt dagvatten till ett nytt system för fördröjning av vattnet söder om planområdet. Områdets höjdförutsättningar medger en placering av ett nytt ledningsnät söderut till en fördröjningsdamm som föreslås placeras i södra hörnet av grönområdet söder om planområdet. Vattnets rinnvägar utmed fotbollsplanens yttre gräns föreslås ske via öppna diken och kan gestaltas med olika hinder eller trappande lösningar för att synliggöra dagvattnet i ett pedagogiskt syfte. Vattnet mynnar slutligen i Dammen som dimensioneras med en volym motsvarande 290-340 kubikmeter för att magasinera dagvattnet innan det släpps vidare till dikningsföretaget.

Då ledningsnätet mynnar i ett dikningsföretag måste dagvattenflödet begränsas till 2l/s och hektar. Kommunen är markägare för grönområdet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324



*Figur 18: Flygbild. Rödmarkerad yta visar en äldre fotbollsplan som föreslås rymma det nya dagvattenmagasinet.*

#### 3.7.4. ENERGI

Det är upp till varje fastighetsägare att välja energikälla. Ingen påkoppling av fjärrvärme är aktuellt för planområdet i samband med detaljplanens framtagande.

#### 3.7.5. EL, TELE OCH DATA

E.ON har ledningar inom planområdet som förser den befintliga bebyggelsen med el. Även Skanova och Global Connect har ledningar inom planområdet. Säkerhetsavståndet vid markarbeten är minst 1 meter på vardera sidan om ledningen, eller av fälttekniker angivet större värde.

#### 3.7.6. AVFALL



Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 3.8.1. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

För kvartersmarken föreslås bestämmelser som reglerar hur mycket av fastigheterna som får bebyggas, höjder, placering av byggnader och utformning.

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

Bebyggelsens omfattning regleras av prickmark som reglerar de delar av planområdet som inte får bebyggas med en byggnad.

#### **Höjd på byggnadsverk - $h_1$**

Höjden på bebyggelsen regleras genom totalhöjd ( $h_1$ ). Totalhöjd innebär högsta punkten på en byggnad, inklusive exempelvis skorsten, ventilation och hisschakt. För bostadskvarteren föreslås en totalhöjd på 8 meter, vilket motsvarar 1½-2 våningsplan.

#### **Placering - $p_1$**

Alla bostadskvarter regleras med en placeringsbestämmelse. Bestämmelsen  $p_1$  reglerar att: Huvudbyggnad i form av parhus, radhus eller kedjehus får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en byggnation av sammanbyggda bostäder i områdets västra del.

#### **Placering - $p_2$**

Alla bostadskvarter regleras med en placeringsbestämmelse. Bestämmelsen  $p_2$  reglerar att: Huvudbyggnad i form av friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det uppförs friliggande villor.

#### **Stängsel, utfart och annan utgång - Utfartsförbud**

Plankartan regleras med utfartsförbud i korsningar för att säkerställa en säker trafikmiljö.

#### **Takvinkel - $\alpha_1$**

För alla bostadskvarter inom planområdet föreslås en bestämmelse som reglerar alla takvinklar för ny bebyggelse till minst 27 grader ( $\alpha_1$ ). Det vill säga är brantare vinklar än 27 grader tillåtet.

#### **Utförande - $b_1$**

Bestämmelsen reglerar fasaderna materialval genom bestämmelsen  $b_1$ : *huvudbyggnad ska utföras med fasad i stenmaterial, tegel eller puts. Högst 30% av fasadytan får utföras i annat material.*

Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen kommer att passa in med den omgivande bebyggelsen i närområdet. I samma bestämmelse regleras att alla komplementbyggnader tillåts uppföras med hela träfasader.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

**Utnyttjandegrad - e<sub>1</sub>**

Bebyggandets omfattning regleras genom bestämmelsen e<sub>1</sub>; *Största byggnadsarean är 30% av fastigheten inom användningsområdet.*

**Utnyttjandegrad - e<sub>2</sub>**

Bebyggandets omfattning inom den västra delen av planområdet regleras genom bestämmelsen e<sub>2</sub>; *Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet för friliggande enbostadshus och 50 % för parhus, radhus och kedjehus.*

**3.8.2. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK****Villkor för startbesked**

På grund av att föreningar har upptäckts inom planområdet, har en bestämmelse, om att *"startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning"*, införts. Den gäller inom hela planområdet.

**3.8.3. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

För planen anges en genomförandetid på 60 månader från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden 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. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE****4.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR****4.1.1. TIDSPLAN**

Detaljplanen var senast ute på granskning under sommaren 2025. Då planförslaget har genomgått förändringar väljer kommunen att skicka ut detaljplanen på ett andra granskningsskede för att på nytt insamla yttrande och synpunkter från myndigheter, sakägare och medborgare innan detaljplanen är aktuell för ett antagande. Den andra granskningsperioden kommer att genomföras under februari 2026. Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under kvartal 2 2026 och vinner normalt sett laga kraft 3 veckor efter att protokollet har anslagits, om inte detaljplanen överklagas.

**4.1.2. GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är fem år (60 månader) från den dagen planen vinner laga kraft.

**4.1.3. ANSVARFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark (Natur, Gata och gång- och cykelväg) inom planområdet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

## 4.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighets-/registerbeteckning	Konsekvenser
Skivarp 37:1	Del av fastighet övergår från icke planlagd mark till kvartersmark för bostäder samt till allmän platsmark för Natur, gata och gång- och cykelväg
Skivarp S:17	En del av samfälligheten S:17 ska övergå till allmän platsmark och föras över till Skivarp 37:1 i och med detaljplanens genomförande
Ga:3	Kommunen ansöker om omprövning av Skivarp ga:3, så att gemensamhetsanläggningen inte längre omfattar de delar som är belägna inom kommunal allmän platsmark.

### 4.2.1. FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Skurups kommun äger idag fastigheten Skivarp 37:1. Den mark som planläggs för allmän platsmark kommer fortsatt att ingå i kommunens fastighet Skivarp 37:1. En del av samfälligheten s:17 ska övergå till allmän platsmark och överföras till en kommunägd fastighet, lämpligtvis Skivarp 37:1, i och med detaljplanens genomförande. Övrig mark inom planområdet kommer att avstyckas till lämpliga fastigheter för bostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör också en fastighetsreglering av bostadstomtmark till den angränsande fastigheten Skivarp 37:2. En eventuell sådan fastighetsreglering kräver att båda parter är överens om villkoren för densamma. Grundprincipen för en överlåtelse är att mottagande fastighet, utöver själva grundpriset för marken, står för lantmäterikostnaderna och markområdets andel av kostnaderna i framtagandet av detaljplanen.

Skurups kommun ansvarar för ansökan om fastighetsreglering av allmän platsmark samt avstyckning av lämpliga bostadsfastigheter till Lantmäterimyndigheten. Om överenskommelse ej kan träffas för överföring av mark planlagd för allmän plats kommer ersättning bestämmas av Lantmäteriet efter reglerna i expropriationslagen. Det innebär i korthet att berörd fastighet ska ersättas för marknadsvärdeminskningen, med utgångspunkt i den användning marken hade innan den blev allmän plats, med ett påslag om 25 %.

### 4.2.2. SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

En del av samfälligheten Skivarp s:17 ska övergå till allmän platsmark i och med detaljplanens genomförande. Inom planområdet finns också en gemensamhetsanläggning för vägändamål, Skivarp ga:3. I och med att vägmarken planläggs med kommunalt huvudmannaskap behöver Skivarp ga:3 omprövas så att den inte längre omfattar vägar inom planområdet.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

#### 4.2.3. SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Delägarna i Skivarp s:17 belastas av ett andelsservitut till förmån för Skivarp 8:30. Detta servitut bör upphävas inom den mark som regleras till kommunens fastighet Skivarp 37:1. I övrigt finns inga kända servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet. Planen möjliggör för ledningsägare att söka ledningsrätt inom u-området i planen. Åtgärden bekostas av den sökande.

### 4.3. EKONOMISKA FRÅGOR

#### 4.3.1. PLANEKONOMI

För Skurups kommun innebär planförslaget både exploateringsintäkter och långsiktiga kostnader för drift och underhåll av allmänna platser. Framtida fastighetsägare ska utge ersättning för vatten, avlopp, dagvatten och planarbete enligt vid tidpunkten gällande taxor.

#### 4.3.2. FASTIGHETSBLDNING

Kommunen står för alla kostnader som är direkt kopplade till inlösen och genomförande av allmän platsmark. Vidare bekostar kommunen avstyckning av nya bostadstomter inom planområdet.

I det fall mark överlåts till angränsande bostadsfastighet (Skivarp 37:2), står mottagande fastighetsägare för lantmäterikostnaderna.

Gemensamhetsanläggningen Skivarp ga:3 behöver omprövas, så att den inte längre omfattar allmän platsmark inom planområdet. Lantmäterikostnaderna för att upphäva Skivarp ga:3 inom planområdet kommer att belasta kommunen. Kommunen kommer dock inte att stå för kostnader för eventuell omprövning i övrigt, till exempel om Lantmäteriet bedömer att Skivarp ga:3 behöver ändras även vad gäller den del som blir kvar av gemensamhetsanläggningen utanför planområdet. Sådana kostnader fördelas vanligtvis enligt huvudregeln i 29 § anläggningslagen, det vill säga på de delägande fastigheterna efter vad som är skäligt. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Den del av gemensamhetsanläggningen som föreslås upphävas ersätts med allmänplats, varför kommunen inte anser att delägarna i gemensamhetsanläggningen lider skada av plangenomförandet. Frågan prövas i framtida lantmäteriförrättning.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

#### 4.3.3. AVTAL

Kvartersmarken planlagd för bostäder kommer att säljas till privatpersoner genom köpeavtal. De viktigaste punkterna som kommer att tas upp i avtalet är:

- Utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Framtida drift och underhåll av anläggningar
- Ekonomisk säkerhet/garanti för exploateringens fullföljande
- Ersättningar och anslutningskostnader som ska bekostas av köparna
- Åtgärder om exploateringen inte är färdigställd i enlighet med tidsplanen

Eftersom kvartersmarken kommer att säljas till privatpersoner kommer markanvisnings- eller exploateringsavtal ej att upprättas. Detaljplanen kommer troligtvis ej att innebära inrättande av gemensamhetsanläggning. Om det bedöms nödvändigt ansöker Skurups kommun om inrättandet. Om överenskommelse ej kan träffas så bestäms ersättningen för det upplåtta utrymmet i enlighet med bestämmelserna i anläggningslagen.

## 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 preliminära ställningstagande avseende behovet av en MKB är att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta grundar sig på en separat undersökning om betydande miljöpåverkan. Sammanfattning av den separata undersökningen följer nedan.

#### 5.1.2. MILJÖKVALITETSNORM LUFT

Skurups kommun ligger långt under miljökvalitetsnormerna och planförslaget riskerar inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

#### 5.1.3. MILJÖKVALITETSNORM VATTEN

Sammanfattningsvis kan sägas att grundvattenförekomsterna generellt sätt håller både god kvantitativ och kemisk status, men Sjörup föreslås få förlängt till 2027 att uppnå god kemisk status. Alnarpsströmmen bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till år 2027 med avseende på klorid, bekämpningsmedel och PFAS(11). Detaljplanen bedöms dock inte ha negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

#### 5.1.4. NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Miljömålet Giftfri miljö kommer att påverkas positivt då eventuella förorenade områden inom planområdet kommer att saneras innan byggnation.

Miljömålet God bebyggd miljö kommer att påverkas positivt då planförslaget föreslår en förtätning i Skivarp i en attraktiv miljö med redan utbyggd infrastruktur

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan kommer att påverkas positivt eftersom nya bostäder är energisnålare än äldre och kan på sikt leda till minskad energianvändning för samhället och bebyggelsens läge kan bidra till att fler kan använda sig av hållbara transporter.

#### 5.1.5. RIKSINTRESSEN

Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på riksintressena i närheten av planområdet.

## 5.2. SOCIALA KONSEKVENSER

### 5.2.1. MÅL MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Flera av bostadsförsörjningsprogrammets mål och åtgärder tillgodoses delvis i detta projekt. Som beskrivs i programmet har kommunen växt befolkningsmässigt de senaste åren i den takt som krävs för att uppnå visionen och 18 000 invånare år 2030. Dock har det inte byggts bostäder i samma takt, vilket innebär att det finns ett uppdämt behov av bostäder som kommunen måste tillgodose. Planförslaget möjliggör för cirka 15 bostäder, vilket bidrar till att uppfylla målet om att bostadsbyggandet i kommunen ska öka för att uppnå visionen. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i Skivarp vilket uppfyller målet om att alla kommunens tätorter behöver växa.

### 5.2.2. BEFOLKNING OCH HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNING

I Skurups kommun består det genomsnittliga hushållet av 2.32 personer. Eftersom planförslaget innebär cirka 15 nya bostäder kan detta innebära att cirka 30 personer kommer att bosätta sig i området.

### 5.2.3. FRITID OCH FOLKHÄLSA

Föreslagen detaljplan skapar möjligheter för ett boende i nära anknytning till befintliga natur- och friluftslivområden inom Skivarps tätort. Tillexempel finns nära anknytning till möjligheter för fotboll.

### 5.2.4. MÖTESPLATSER

Planområdet ligger i närheten av befintliga mötesplatser i Skivarp så som Skivarps torg och bibliotek. Inom planområdet planeras ett grönområde med användningen NATUR. Platsen iordningsställs med sittmöjligheter och rekreativa inslag och kan komma att verka som mötesplats i området.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

### 5.2.5. SÄKERHET OCH TRYGGHET

Detaljplanen innebär en marginell ökning av trafikmängderna på Prästgårdsvägen, Krabbeholmsvägen och Kolonivägen. Ökningen anses dock inte föranleda att bullerriktvärdena överskrids. Den delen av Krabbeholmsvägen som ingår i detaljplanen föreslås bli en kommunal gata i och med planens genomförande.

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. Planområdet iordningsställer ett grönområde i öst-västlig riktning som ökar säkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter som vill ta sig till grönytan i söder (fotbollsplanen).

### 5.2.6. TILLGÄNGLIGHET

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas vid all ny bebyggelse. Marken kommer att göras plan inom området, vilket underlättar för personer med funktionshinder. Tillgängligheten till området är god, i och med att det finns goda anslutningar både till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik samt väg 101.

### 5.2.7. SERVICE

I Skivarp finns service i form av mataffär, restaurang, skola, förskola, kollektivtrafik, pizzeria och bibliotek.

### 5.2.8. 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. Gång- och cykelvägen och grönytan i öst-västlig riktning genom området föreslås bli allmän plats men också offentlig plats vilket säkrar barn- och ungdomars tillgänglighet till fotbollsplanen söder om planområdet.

## 6. MEDVERKANDE

### 6.1. TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har tagits fram av genom ett samarbete mellan tjänstemän på Serviceförvaltningen, Skurups kommun.

Fastställd av

Gäller fr.o.m.

Diarienummer

Ansvarig  
PlanarkitektSenast reviderad  
2026-01-21

KS 2023.324

## 6.2. KONSULTER

Medverkande konsulter har varit AFRY Malmö (geoteknik), Ensucon AB (miljöteknik), EnviDan (VA), Sydsvensk Arkeologi.

Skurup 2026-01-21

Tillväxt och utvecklingsenheten  
Serviceförvaltningen  
Skurups kommun