

1224

Planbeskrivning

Detaljplan för Teckomatorp 7:53 m fl. Teckomatorp, Svalövs kommun

Antagen av SBN: 2026-02-18

Laga kraft: 2026-06-09





► Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Om detaljplan	5
Inledning	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar och förändringar	12
Konsekvenser	29
Planens genomförande	31



► Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i stationsnära läge. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den tar avstamp i den befintliga kulturmiljön men låter arkitekturen spegla vår tid. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa så att dagvattnet fördröjs och renas samt att bostäderna uppfyller bullerkraven.

Planområdet omfattar centrala delen av ett område väster om Bantorget i Teckomatorp, åtkomligt från Skolgatan och Vallgatan i norr. Planområdet avgränsas i norr av villabebyggelse och lekplats, i öst av äldre villabebyggelse, i väst och söder av bullervall. Planområdet gränsar till stationsplattformen vilket innebär att planområdet har ett unikt läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Kvarteretsmarken inom området delas av Spårgatan som går i nord/sydlig riktning samt begränsas av Vallgatan i norr.

Kommunens sammanvägda bedömning är att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Det är främst dagvattnet som potentiellt kan få konsekvenser, detta hanteras dock genom diken, dammar och magasin som regleras i plankartan.

Sammanfattningsvis bedöms de miljöeffekter som förslaget kan medföra inte vara av sådan omfattning att de kan utgöra hinder för planens genomförande.

Planprocessen genomförs med standardförfarande.



► Om detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis till ändamålen bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning såsom husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att underlätta förståelsen för planförslaget och dess innebörd finns denna planbeskrivning. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Detaljplaneprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

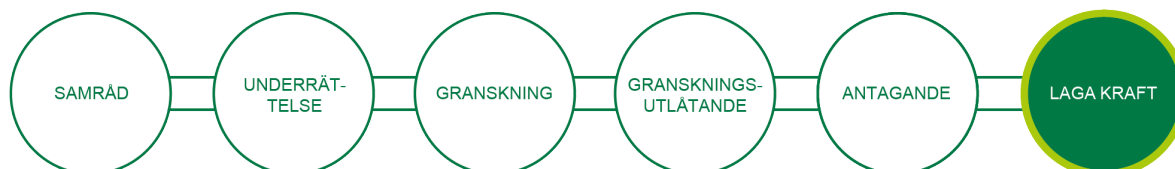
Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

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

Planförfarande

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Planprocessen genomförs med standard planförfarande enligt 5 kap 6-7 § Plan- och bygglagen (2010:900), se illustration nedan. Planen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2026.



► Inledning

Handlingar

Antagandehandlingen utgörs av följande:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta, redovisas på plankarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Trafikalstring
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse 2
- Granskningsutlåtande

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Geoteknisk undersökning, GeoSyd, 2014-02-13
- Utredning dagvatten och översvämning, Tyréns, 2017-12-05
- Bullerutredning, Ramboll, 2018-04-10
- Riskutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-10-25
- Mur (Markteknisk Undersökningsrapport)/Geoteknik, Tyréns, 2019-12-13
- Planeringsunderlag/Geoteknik, Tyréns, 2020-01-17
- Skuggstudie, 3Hus, 2022-01-21
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2022-06-30
- Uppdaterad bullerutredning, Ramboll, 2025-12-17
- Vibrationsutredning, Afry, 2026-01-26

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i stationsnära läge. Den nya bebyggelsen ska utformas så att den tar avstamp i den befintliga kulturmiljön men låter arkitekturen spegla vår tid. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa så att dagvattnet fördröjs och renas samt att bostäderna uppfyller bullerkraven.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar delar av Teckomatorp 7:1, 7:4 och 7:53 till 7:60. Planområdets areal är cirka 17 000 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Samtliga berörda fastigheter ägs av Svalövs kommun.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

► Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut och bakgrund

Den 26 september 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att låta ta fram detaljplan för aktuellt planområde och att samråda om detta.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 2018-04-16 till 2018-05-07. Under samrådet framkom yttranden berörande redovisning av utredningar i planbeskrivningen, buller och ökad trafik, riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och järnväg, risker gällande farligt gods, bestämmelser i plankartan, fastighetsrättsliga frågor, dagvattenhantering, markföroreningar, VA-frågor, byggnaders utformning samt samrådskretsen.

Då det var flera år sedan planförslaget var ute på det första samrådet och stora förändringar gjorts, beslutade SBN 2022-10-19 § 142 att gå ut med planförslaget på ett andra samråd mellan 7 november och 2 december 2022. Under samråd 2 berörde inkomna yttranden bland annat riksintresse för kulturmiljövård, strandskydd, dagvatten- och skyfallshantering samt markföroreningar.

Planförslaget beslutades av SBN 2025-09-17 § 141 att ställas ut på granskning under perioden 2025-09-29 till 2025-10-20. Under granskningen berörde inkomna yttranden bland annat bullerutredning, vibrationsutredning, markanvisningsavtal, vattenförsörjning och spillvattenhantering, bestämmelse om källare, höjdsättning, dagvattenlösningar och dagvattenutsläpp.

Översiktsplan

I Svalövs kommuns gällande Översiktsplan från 2021 är området utpekad som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning antogs 2025. Riktlinjerna ska vara vägledande vid kommunens planering för nybyggnation och utveckling av kommunens befintliga bostadsbestånd. Ett av fem fokusområden för kommunens bostadsförsörjning är "Ett utökat och varierat bostadsutbud i hela kommunen". Det framgår också att kommunens bostadsbestånd domineras av småhus med äganderätt samt att befolkningen i Teckomatorp förväntas öka med ca 6% (175 personer) till år 2030.

Detaljplanen stämmer överens med riktlinjerna för bostadsförsörjning eftersom detaljplanen möjliggör för cirka 38 radhus. I omkringliggande område består bostadshusen till största del av fristående villor, därav möjliggör detaljplanen för mer varierade bostadstyper. Det faktum att planområdet ligger i ett centralt och stationsnära läge överensstämmer också med riktlinjerna samt möjligheten till god kollektivtrafikförbindelse.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller av Kungl. Maj:ts år 1939 beslutad "Ändring av stadsplanen för Teckomatorps Municipalsamhälle" (0131), där planen för denna del avser friliggande bebyggelse med två våningars höjd.

Föreslaget planområde berör i norr och väst detaljplanen för Teckomatorp 7:1, "Norr Bantorget", (1159) från år 2005. Planens genomförandetid har löpt ut.

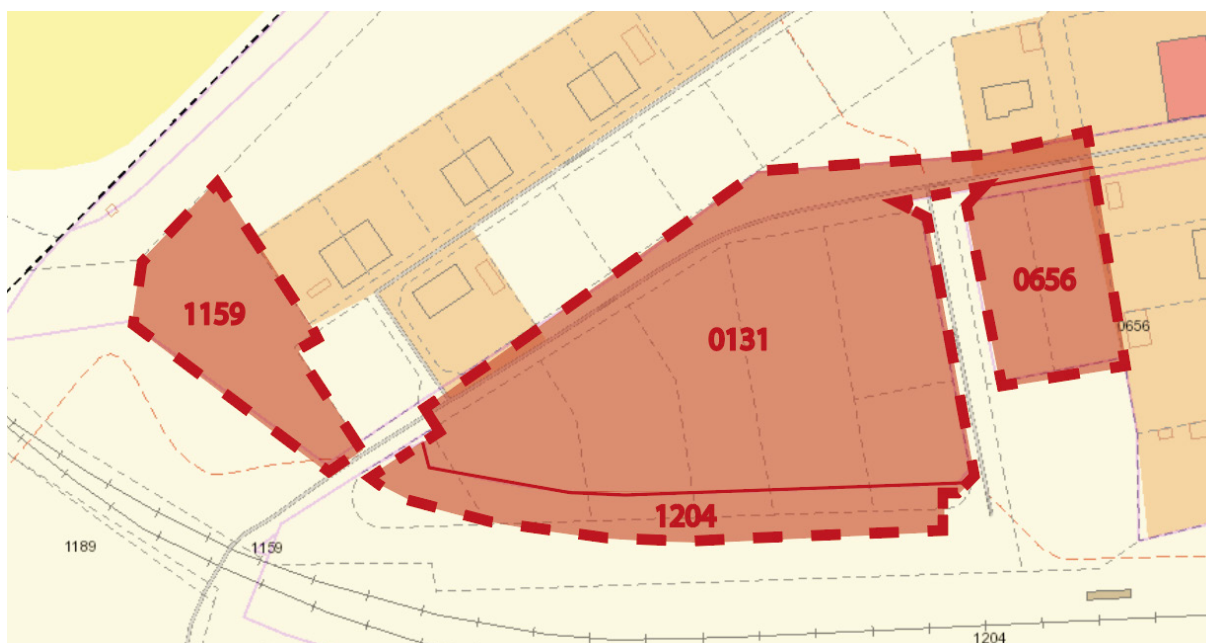
Planområdet ansluter i söder till detaljplan för Teckomatorp 6:1, "Stationsområdet", (1204) från år 2018. I detaljplanen regleras bland annat tillkommande järnvägsplattform och tillfartsgata till plattformen. Planens genomförandetid har inte löpt ut, det gör den 2028-11-06.

Planområdet berör i öster gällande plan för kvarteret Kastanjen från år 1962 (0656).



1. Detaljplan för Ändring av stadsplanen för Teckomatorps Municipalsamhälle (0131), 2. detaljplan för kvarteret Kastanjen (0656), 3. Teckomatorp 7:1 (1159) och 4. Teckomatorp 6:1 (1204)

Berörda delar av gällande planer kommer att ersättas av den nya detaljplanen och få användningen Bostäder eller PARK, det vill säga motsvarande användning som i gällande planer. Förutom i detaljplan för Teckomatorp 6:1 (Stationsområdet) från år 2018 (1204), där användningen LOKALGATA och NATUR ersätts med Bostäder och PARK. Detaljplan för Teckomatorp 6:1 (Stationsområdet) är också den enda av berörda planer där genomförandetid inte har löpt ut, det gör den 2028-11-06. Kommunen anser att det är möjligt att ändra i planen trots att genomförandetiden inte har löpt ut då det är inom kommunal mark. Samt eftersom den föreslagna utformningen av bebyggelsen inte behöver LOKALGATAN och kommunen anser att det således är bättre att möjliggöra marken för bostadsändamål och PARK. PARK anses mer lämpligt då området kommer att innefatta dagvattendamm och eventuellt gång- och cykelbana.



Kartan redovisar de delar av gällande detaljplaner som ersätts av den nya detaljplanen

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och kommunikation.



Ungefärligt planområde markerat med grön streckad linje

Riksintresse för kulturmiljövård

Östra delen av planområdet omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövård (M177) enligt Miljöbalken. Riksintresset gör sig uttryck i planmönstret, med enhetliga rutnätskvarter, tomstorlekar, torg och planteringar. Gatukaraktären med hus placerade i gatulinjen, slutna gatufasader och ibland trädrader. Bebyggelsens skala, volym samt enhetliga och stadsmässiga karaktär, med byggnader i 2-3 våningar i rött och gult tegel, avfasade hörn m.m. Karaktärsbyggnader som stationshus, järnvägshotell och skola. Enkelt utformade handels- och hantverksgårdar.

Bestämmelser för höjd på byggnader och utformning har införts på plankartan. Bestämmelserna reglerar bland annat att det enbart får vara radhus och att huvudbyggnadens fasad ska utformas

med tegel eller puts. Samt att inslag av rött eller gult tegel ska finnas i fasad. Planområdet ligger mellan den äldre bebyggelsen kring bantorget och den nya norr om planområdet. Detaljplanen kommer således bli en brygga mellan den äldre bebyggelsen runt Bantorget och den nya bebyggelsen norr om planområdet. Då den äldre bebyggelsen kring bantorget inte har vissa av de karaktärsdragen som nämns för riksintresset anser inte kommunen att de bör vara av större vikt inom planområdet heller. Exempelvis ligger de större villorna öst om planområdet inte i gatulinje, därav har det inte varit av vikt inom planområdet. Gatulinjen är även starkt kopplad till den rutnätsplan som är mer framträdande i andra delar av Teckomatorp. Däremot anser kommunen att det är av vikt att detaljplanen regleras så att de nya byggnaderna utformas med tegel, för att på så sätt knyta an till byggnaderna runt bantorget.

Planförslaget reglerar planbestämmelser som säkerställer en utformning som svarar mot de uttryck i riksintresset som bedöms vara av vikt för den aktuella platsen. Då planområdet ligger i utkanten av Teckomatorp och område för riksintresse bedöms vissa uttryck vara av mindre vikt, så som hus i gatulinje och rutnätsplan. Utifrån ovanstående bedöms riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget.

Riksintresse för naturvård

Hela planområdet berörs av riksintresse för naturvård (N49) som omfattar Braåns dalgång. Ådalen är av mycket stort geovetenskapligt värde genom de naturliga landskapsförändringar som sker i ån och i dalsidorna. Den utgör vidare ett positivt landskapselement genom sin utformning och genom de vackra betesmarkerna utefter ån.

Braån ligger nordväst om planområdet och är recipient för dagvatten från planområdet. Mellan stora delar av planområdet och Braån ligger befintlig gata, grönyta och bebyggelse. Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas lokalt, enligt upprättad dagvattenutredning, innan det släpps ut i recipienten. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget.

Riksintresse för kommunikation (väg och järnväg)

Järnvägen genom Teckomatorp är utpekad som riksintresse för kommunikation i enlighet med 3 kap. 8 § Miljöbalken. Riksintresset innebär att anläggningarna så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet.

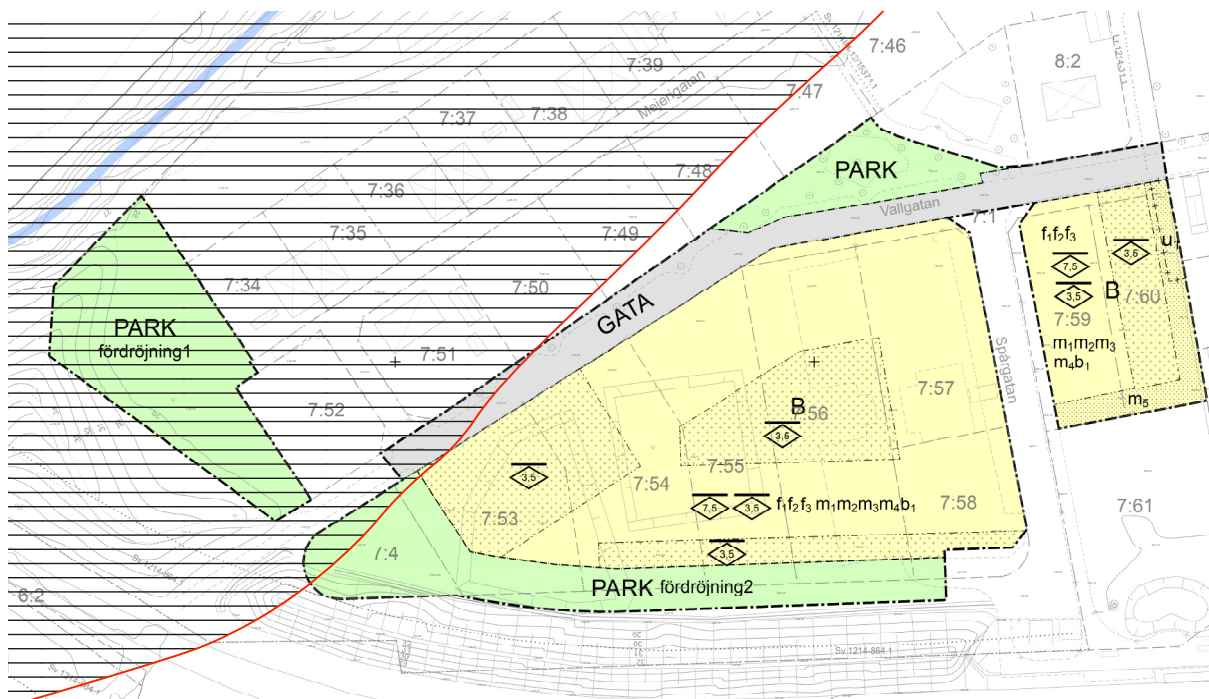
Mellan planområdet och järnvägen finns längs med stora delar en befintlig bullervall. Detaljplanen säkerställer även, genom bestämmelser på plankartan, de bullerskyddsåtgärder och skyddsåtgärder kopplat till risk som krävs för att området ska kunna bebyggas med bostäder. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget.

Strandskydd

Enligt miljöbalkens 7 kap 13§ gäller det generella strandskyddet 100 meter från strandlinjen vid havet, insjöar och vattendrag. I Skåne har Länsstyrelsen och kommunerna tillsammans reviderat länets strandskyddade områden. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen kan även välja att söka dispens från strandskyddet. För att en dispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §. Dispens får bara medges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Nordväst om planområdet finns Braån som omfattas av strandskydd. För planområdet gäller strandskydd för parkmarken närmst ån och en liten bit av parkmarken samt kvartersmarken på andra sidan Vallgatan. Det krävs dispens för strandskyddet för att möjliggöra för två dagvattendammar som krävs för att säkerställa att dagvattnet tas om hand vid bebyggelse inom planområdet. Samt för en liten bit kvartersmark som föreslås som parkering.

En dispens från strandskyddet för området innebär inte en försämrad tillgänglighet till ån, varken för människor eller djur- och naturliv. Idag består området av klippt gräsmatta. Dagvattendammarna kan således innebära ökade naturvärden och ökade förutsättningar för ekologisk och biologisk mångfald.



Skrafferad yta med tillhörande röd linje markerar strandskyddet och dess gräns

Myndighetsnämnden beslutade § 124 2025-11-13 att meddela om dispens från bestämmelserna enligt 7 kap 18 b § miljöbalken om strandskydd för att i enlighet med ansökan samt bifogade handlingar anlägga dagvattendammar och diken. Beslutet gäller under förutsättning att åtgärderna utförs i enlighet med de bifogade handlingar som tillhör ansökan och att allmänhetens tillträde till området inte begränsas mer än nödvändigt.

Övriga kommunala dokument

Naturvårdsprogram

I Naturvårdsprogrammet beskrivs Braåns dalgång som ett naturligt grönstråk i norra Teckomatorp. Planområdet gränsar till Braåns dalgång i norr, vilken beskrivs ha värden som flora, rödlistade arter, kulturhistoria och erosionsformationer. Dalgången påverkas inte av planförslaget då den delen av planområdet endast kommer att användas för att hantera dagvattnet. Dagvattendammen kommer inte heller ligga så nära dalgången att den har någon påverkan gällande erosion. I dagvattenutredningen som Norconsult (2022-06-30) tagit fram föreslår de att backventiler installeras vid anslutningarna mot befintligt nät. Det på grund av att det befintliga dagvattennätet har vattengångar som understiger högvattennivån i Braån. Dagvattenutredningen är beräknad på en låg avtappning (0,7 l/s) för att ha så liten påverkan som möjligt på flödet i Braån.

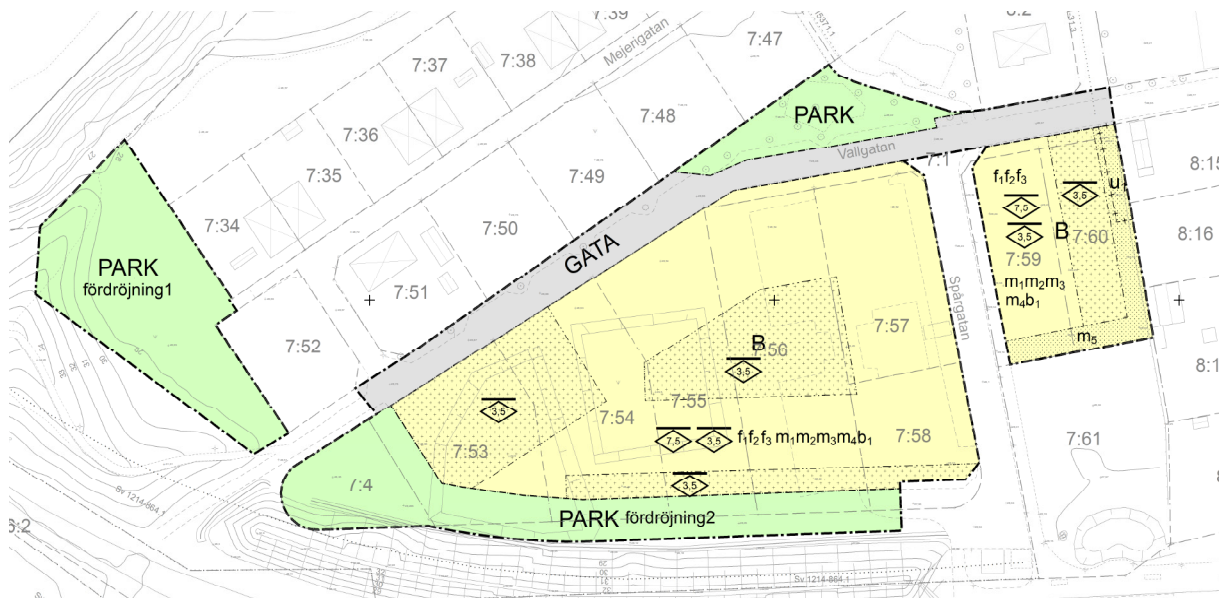
► Förutsättningar och förändringar

Planförslag

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder med utformning radhus i två våningar med maximal nockhöjd på 7,5 meter. Radhusen begränsas av andel mark som är tillgänglig för byggnation av huvudbyggnad. Komplementbyggnader begränsas till en nockhöjd på maximalt 3,5 meter. Då planområdet delvis ligger inom riksintresse för kulturmiljövård finns bestämmelse som reglerar huvudbyggnadens fasad. Fasad ska utformas med tegel eller puts, dock ska inslag av rött eller gult tegel finnas.

Resterande användning består av gata och park där stora delar av fördröjning av dagvatten ska ske. Vidare säkerställer planen att byggnaderna uppfyller nuvarande säkerhet- och bullerkrav genom bestämmelse om placering av friskluftsintag, ventilation och utrymningsvägar.

Plankarta



Planbestämmelser och motivering

Gränsbeteckningar

— — — — —	Planområdesgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
+ - + - + - + - + - +	Egenskapsgräns och administrativ gräns

Markanvändning

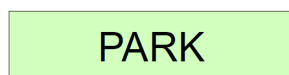
Allmän platsmark



Gata

Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att befintlig gata kvarstår och kan användas för den nya bebyggelsen.

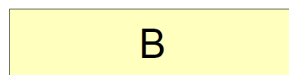


Park

Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för bruk av platsen ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat gång- och cykelvägar och planteringar.

Motiv: Bestämmelsen används för att möjliggöra för gång- och cykelväg samt för att säkerställa fördröjning av dagvatten.

Kvartersmark



Bostäder

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att bygga bostäder.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning

fördröjning1

Fördröjning 1

Bestämmelsen reglerar att fördröjningsmagasin för dagvatten av en volym på minst 500 kubikmeter ska finnas.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att dagvatten tas om hand lokalt.

fördröjning2

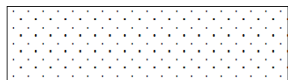
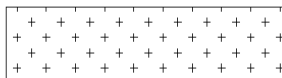
Fördröjning 2

Bestämmelsen reglerar att fördröjningsmagasin för dagvatten av en volym på minst 280 kubikmeter ska finnas.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att dagvatten tas om hand lokalt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Korsmark

Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnad får placeras inom området, exempelvis förråd, garage eller miljöhus.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer placering av bostäder inom planområdet. Således placeras inte bostäder inom de mest drabbade bullerområdena samt att viss hänsyn till kulturmiljön säkerställs då bostäderna i stora delar av området lokaliseras nära gatan.

Prickmark

Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, murar och staket får uppföras.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa avstånd till befintlig bebyggelse och att dagvatten tas om hand lokalt.

Utformning

f_1

Fasadutformning

Huvudbyggnadens fasad ska utformas med tegel eller puts. Inslag av rött eller gult tegel ska finnas i fasad.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att utformningen av huvudbyggnader tar avstamp i den befintliga kulturmiljön.

f_2

Bostadstyp

Bestämmelsen preciserar att det endast får uppföras radhus.

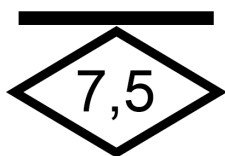
Motiv: Med radhus utnyttjas det kollektivtrafikhäna läget genom en högre exploatering än villor, men förhåller sig samtidigt till den befintliga kulturmiljön då det inte är möjligt att bygga högre flerbostadshus.

f_3

Höjdsättning

Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i byggnader ska vara +28,9.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att huvudbyggnader inom planområdet inte kan översvämmas, utifrån uppgifter från dagvattenutredningen (Norconslut, 2022-06-30).



Höjdsättning

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter.

Motiv: Nockhöjden på 7,5 meter möjliggör radhus i två våningar med plats för uppstickande delar så som skorsten. Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna inte blir för höga i förhållande till omkringliggande byggnader, vilket även minskar skuggningen.



Höjdsättning

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.

Motiv: Nockhöjden på 3,5 meter möjliggör för exempelvis miljöhus utan att de får en dominerande karaktär inom planområdet.

Störningsskydd

m₁

Skydd

Friskluftsintag ska placeras högt och på vägg som ej vetter mot järnväg.

Motiv: Bestämmelsen förhindrar skador från förgiftning vid utsläpp av giftiga gaser och ångor från järnvägen.

m₂

Skydd

Ventilation ska vara möjlig att stänga av.

Motiv: Bestämmelsen förhindrar skador från förgiftning vid utsläpp av giftiga gaser och ångor från järnvägen.

m₃

Skydd

Entréer och utrymningsvägar ska finnas som gör det möjligt att utrymma i riktning bort från järnvägen.

Motiv: Bestämmelsen förhindrar skador från förgiftning vid utsläpp av giftiga gaser och ångor från järnvägen.

m₄

Bullerskydd

Bestämmelsen reglerar att minst en uteplats per bostad ska anordnas så att gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att alla bostäder får en uteplats som uppfyller bullerkraven.

m₅

Fördrojning

Dike med fördröjning av dagvatten med en volym av minst 33 kubikmeter ska finnas.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att dagvatten tas om hand lokalt.

m₅

Fördrojning

Dike med fördröjning av dagvatten med en volym av minst 33 kubikmeter ska finnas.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att dagvatten tas om hand lokalt.

Utförande

b₁

Grundläggning

Källare får inte finnas.

Motiv: Bestämmelsen minskar risken för skador på bebyggelse vid höga grundvattennivåer.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Underjordiska ledningar

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, kvartersmark.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintlig spillvattenledning.

Områdets historia

Teckomatorp är ett stationssamhälle på slätten med ca 1 900 invånare. Orten speglar tydligt det stora inflytande som järnvägen fick på samhället. Från att ha bestått av två gårdar växte Teckomatorp i snabb takt när järnvägen etablerades. Orten har en rutnätsplan och tydligt stadsmässig karaktär, en småstad i slättbygden. Teckomatorp utgör riksintresse för kulturmiljövården på grund av sin unika stadsplan och karaktär.

Planområdet har tidigare brukats som jordbruksmark. När området norr om planområdet exploaterades i början av 2000-talet upphörde brukandet som jordbruksmark och det har sedan dess varit ett grus och gräsbeklätt område i väntan på exploatering. I samband med den nya perrongen söder om planområdet som invigdes i december år 2021, anlades en ny gata samt gång- och cykelväg som delar planområdet i nord/sydlig riktning.

Under 2022 togs marken i anspråk för att kunna etablera moduler för flyktingar från Ukraina. Avetableringen skedde under slutet av 2024 och sedan dess har marken återgått till att vara en grus och gräsbeklädd yta.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stora delar av öppen grus- eller gräsbevuxen mark. Marken är relativt platt och sluttar svagt mot söder. Den nya vägen samt gång- och cykelvägen som går mellan den östra och västra delen av planområdet färdigställdes i slutet på år 2021 inför öppnandet av den nya tågplattformen. Då området är relativt platt är det viktigt med höjdsättningen av marken pga höga grundvattennivåer, dagvattenfördröjning samt skyfall.



Spårgatan sett från stationen



Geotekniska förhållanden

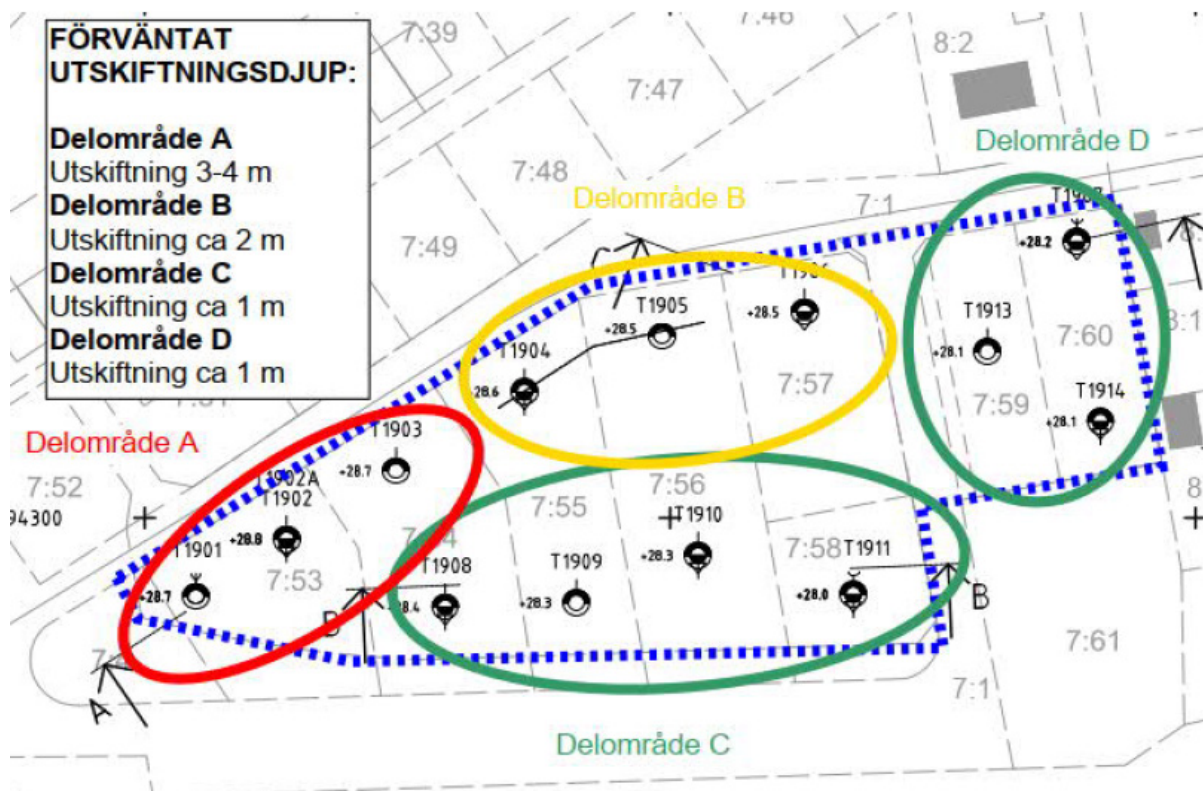
Det har tagits fram en markteknisk undersökning

- Geoteknisk undersökning, GeoSyd, 2014-02-13
- Mur (Markteknisk Undersökningsrapport)/Geoteknik, Tyréns, 2019-12-13
- Planeringsunderlag/Geoteknik, Tyréns, 2020-01-17

GeoSyd gjorde en geoteknisk undersökning (2014-02-13) av planområdet, som kom fram till att de geotekniska förhållandena inom området är mycket varierande. I det övre jordlagret

till cirka 2 meters djup förekommer normalt siltig lera som är färgad gråsvart av inslag av dy och humus. Leran är relativt fast och överkonsoliderad, vilket innebär att området har dålig infiltrationsförmåga. Färdigställda uppfyllnader inom området är dock mycket inhomogena och lokalt mycket lösa och sättningsgivande vilket kräver utskiftning av lösa fyllnadsmassor mot friktionsmaterial.

Undersökningen kompletterades sedan med en markteknisk undersökningsrapport av Tyréns (2019-12-13). Den visade bland annat att fria vattenytor noterats i skruvprovtagningshålen. Uppmätta djup i dessa varierar mellan 2,0 m och 3,0 m under markytan, motsvarande nivå +25,5 till +26,4. Undersökningen låg sedan till grund för det planeringsunderlag som Tyréns tog fram 2020-01-17. Planeringsunderlaget kom fram till att rådande geotekniska förhållanden för grundläggning är inom delar av området ogynnsamma då mäktiga lager av löst lagrade fyllningsmassor med organiskt innehåll förekommer, främst inom områdets nordvästra del. Grundläggning av byggnader kan utföras efter utgrävning av organiskt material och lösa fyllningslager samt återfyllning med väl packad kontrollerad fyllning. Inom södra och östra delen av området utgörs marken främst av fyllning av lermorän med hög odränerad skjuvhållfasthet ovanpå naturligt lagrad lermorän. Grundläggning av byggnader inom denna del bedöms kunna utföras på fyllning av lermorän efter att översta humusjorden avbanats.



Området har översiktligt delats in i delområden utifrån hur mäktig utskiftning som kan förväntas, se figur ovan för ungefärliga schaktdjup. Schakt ska utföras ner till fastare jordlager av lera eller lermorän. Planförslaget har anpassats till geotekniken genom att byggrätt för huvudbyggnad inte finns inom de sydvästra delarna där geotekniken är dålig och inte bedöms kunna åtgärdas inom rimliga kostnader.

Vid exploatering kommer de lösa fyllnadsmassor som behöver grävas bort att provtas för att fastställa om de innehåller föroreningar. Det för att sedan avgöra lämplig hantering, återanvändning eller borttransport för omhändertagande.

Markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta från år 1990. Inom vissa områden i kommunen som tidigare bedömts som lågriskområden har det dock uppmäts förhöjda värden. Generellt gäller att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Bebyggelse

Inom planområdet förekommer ingen bebyggelse. Det delvis bebyggda området norr om planområdet och området mellan planområdet och Bantorget består av friliggande bostadshus om högst två våningar. Öster om Bantorget finns äldre bebyggelse med tätortskaraktär i två till tre våningars höjd. Planområdet ligger således mellan två arkitektoniskt skilda områden. För att knyta ihop den äldre bebyggelsen och den nyare bebyggelsen har bestämmelser som möjliggör 2 våningar, radhus och fasadmateriäl varit av vikt. Bestämmelserna möjliggör för en övergång mellan den stadsmässiga och högre äldre bebyggelsen i öst samt villabebyggelsen i norr.

Kulturmiljö och gestaltning

Arkitekturpolicy för Svalövs kommun beskriver hur flerbostadshus i 2-5 våningar kan anses lämpliga om volymerna tar hänsyn till kulturmiljön. Detaljplanen möjliggör för max 2 våningar, med en högsta nockhöjd på 7,5 meter och enbart radhus. Det är av största vikt att den nya bebyggelsen tar avstamp i det befintliga men låter arkitekturen spegla nutid.

Planområdet ligger mellan den äldre bebyggelsen runt bantorget och den nya norr om planområdet. Det gör att detaljplanen kommer att bli en brygga mellan den äldre bebyggelsen och den nya. Då den äldre bebyggelsen kring bantorget inte har vissa av de karaktärsdragen som nämns för riksintresset anser inte kommunen att de bör vara av vikt inom planområdet heller. Exempelvis ligger de större villorna öst om planområdet inte i gatulinje, därav har det inte varit av vikt inom planområdet. Gatulinjen är även starkt kopplad till den rutnätsplan som är mer framträdande i andra delar av Teckomatorp. Däremot anser kommunen att det är av vikt att detaljplanen regleras så att de nya byggnaderna utformas med tegel, för att på så sätt knyta an till byggnaderna runt bantorget.

Byggnader kan med fördel anläggas med gröna tak. Gröna tak är bra för fördröjning, biologisk mångfald och ökar luftfuktigheten.

Den nya bebyggelsen kommer att generera viss skugga, men bedöms inte påverka befintlig bebyggelse avsevärt. Nedan redovisas en enklare skuggstudie över hur omkringliggande fastigheter påverkas av den nya bebyggelsen om den innefattar en höjd på cirka 7 meter. Skuggstudien illustrerar en vinterdag då solen står lågt, 21 december och en sommardag, 21 juni då solen står högt. Studien visar skuggor under tre tillfällen den 21 december, klockan 9:00,

12:00 och 15:00 samt under fyra tillfällen den 21 juni, klockan 9:00, 12:00, 15:00 och 19:00.



21 december kl. 9:00



21 december kl. 12:00



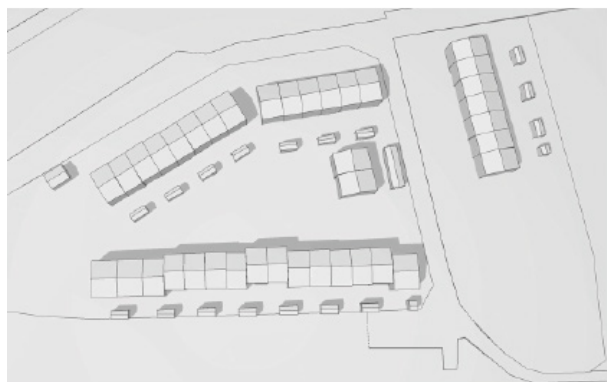
21 december kl. 15:00



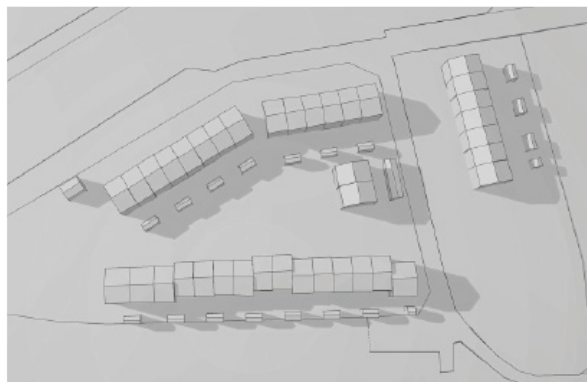
21 juni kl. 9:00



21 juni kl. 12:00



21 juni kl. 15:00



21 juni kl. 19:00



Bostäder

Det centrala och stationsnära läget i Teckomatorp motiverar en relativt hög exploateringsgrad. Detaljplanen möjliggör för cirka 38 stycken radhus i två våningar. På grund av höga grundvattennivåer finns risk för källaröversvämning och därför får byggnader med källare inte finnas.

Stadsbild

Detaljplanen möjliggör för bostäder i kollektivtrafiknära läge. Planområdet ligger mellan den äldre bebyggelsen kring Bantorget samt de nyare bostadshusen i nordväst som byggdes runt år 2017.

För att knyta ihop de olika delarna som gränsar till planområdet och för att värna om kulturmiljön i Teckomatorp reglerar detaljplanen att tegel måste finnas som fasadmateriäl. Detaljplanen kommer således bli en brygga mellan den äldre bebyggelsen runt bantorget och den nya norr om planområdet. Genom att bebygga området fylls "ett hål" i bebyggelsen, stadskänslan ökar och området blir mer levande. Då områdena runt om redan är exploaterade samt att bullervallen mot järnvägen finns påverkas inga utblickar för befintlig bebyggelse.

Offentlig service

Planområdet är lokaliserat cirka 200 meter söder om närmsta förskola och 700 meter norr om närmsta grundskola. Högstadium och gymnasium finns i Svalövs tätort, vilken man kan ta sig till med cykel eller buss som tar cirka 20 minuter eller 5 minuter med tåg.

I Svalövs tätort finns även vårdcentral.

Kommersiell service

I planområdets närhet finns ett begränsat utbud av kommersiell service. Idag ligger merparten av service utmed Karlsgatan och i de södra delarna av centrala tätorten. I Teckomatorp finns privat service såsom hotell/pensionat, butiker, bilverkstad, kiosk, café, pizzeria, frisör och tandläkare. Ortens dagligvaruaffär, med post och bank i butik, ligger ca 500 meter söder om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Lek och rekreation

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

Väst om planområdet ligger natur- och rekreationsområdet Norra Vallarna, som anlades år 2009. När södra delarna av BT Kemi-området är färdigsanerat kommer även det att anläggas som natur- och rekreationsområde. Det kommer då att vara möjligt att röra sig i ett grönstråk från Norra Vallarna i norr till Försköningsparken i söder. Stråket ger Teckomatorp ett välbehövligt närrekreationsområde.

Naturmiljö

Teckomatorp ligger i ett öppet jordbrukslandskap med begränsad tillgång till allemansrättsligt tillgängliga marker. Braån, som ligger norr om planområdet, utgör en naturlig korridor i odlingslandskapet utefter vilken grönstråk och vandringsstigar skulle kunna anläggas. Så har gjorts norr om Rååbanan, inom den norra delen, naturområdet Vallarna. Naturmiljön längs Braån

bedöms inte påverkas negativt. Planförslaget innebär inte en försämrad tillgänglighet till ån, varken för människor eller djur- och naturliv.

Gator och trafik

Planområdet är avgränsat av gator och järnväg i söder, väst och norr. Detaljplanen kommer utgå från befintlig gatustruktur. Dock behövs det göras en noggrannare höjdsättning vid detaljprojekteringen för att säkerställa att de föreslagna rinnvägarna inom området erhålls. Eventuellt behöver höjdsättningen på Vallgatan justeras något.

Gång- och cykeltrafik

Inom och runt planområdet finns det gott om möjligheter att röra sig till fots eller på cykel. Det går att röra sig genom planområdet både i en väst/östlig och syd/nordlig riktning. Planområdet kommer att möjliggöra för en gång- och cykelväg i söder från den nya perrongen längs med bullervallen till natur- och rekreationsområdet Norra Vallarna som ligger öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är lokaliserat i ett kollektivtrafiknära läge med cirka 50 meter till tågstationen och 70 meter till busstorget. Möjligheten att resa kollektivt från och till planområdet är mycket god då Teckomatorp trafikeras av tåg som går mellan Helsingborg och Ystad, via Malmö samt Åstorp och Malmö. Båda linjerna har en turtäthet på en gång i timmen vilket innebär att det går att åka till Malmö två gånger i timmen. Till Malmö är restiden cirka 30 minuter, Lund 20 minuter och till Helsingborg cirka 30 minuter. Till Svalövs station tar det 5 minuter med tåg och 20 minuter med buss.

Gatunät

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att utgå ifrån befintligt gatunät med den nya gatan från perrongen i syd/nordlig riktning och Skolgatan som avgränsar planområdet i norr.

Dagvattenutredningen som Norconslut (2022-06-30) tagit fram lyfter vikten av att säkerställa höjdsättningen för planområdet. Det behövs göras en noggrannare höjdsättning vid detaljprojekteringen för att säkerställa att de föreslagna rinnvägarna inom området erhålls. Eventuellt behöver höjdsättningen på Vallgatan justeras något. Det eftersom det är viktigt att säkerställa att vattnet tar sig mot den större dammen från Vallgatan/skolgatan samt resterande delar av området då den mindre dammen går full. Det får inte riskeras att vatten tar sig via servicevägen in på järnvägsspåren alternativt att omkringliggande fastigheter till fastighet 7:1 översvämmas. Med föreslagen lösning står det max 20 cm vatten inom kvartersmark vid ett 100-års regn. På plankartan säkerställs höjdsättningen på bebyggelsen genom lägsta nivå på färdigt golv och öppningar, vilket ska vara +28,9 meter.

Parkering och utfarter

I Svalövs kommun definieras ett stationsnära läge vara ett område som har eller planeras ha god åtkomst till en kollektivtrafiknod med attraktiv kollektivtrafik och där utformning av bebyggelsen och Ortsstrukturen främjar nyttjandet av denna. I ett sådant läge anses parkeringsbehovet lägre då möjligheten att arbetspendla och resa kollektivt är goda. För att en fastighet ska ligga i ett stationsnära läge i Svalövs kommun ska gångavståndet till tågstation vara högst 600 meter, faktiskt avstånd. För dessa fastigheter är parkeringstalet för bil lägre jämfört med övriga delar av kommunen, enligt parkeringsriktlinjerna för Svalövs kommun.

För planområdet varierar gångavståndet till tågstationen mellan cirka 25 till 160 meter. Vilket innebär att planområdet ligger inom stationsnära läge och ett lägre parkeringstal kan tillämpas.

I parkeringsriktlinjerna (2021) för kommunen ska småhus med egen parkeringsplats ha 1 plats per hus och vid gemensam parkeringsplats behövs det 0,8 per hus då det ligger i stationsnära läge. Detaljplanen möjliggör för cirka 38 radhus, 21 av dem kommer att ha egen parkering och resterande dela på en gemensam parkering. Således uppfylls parkeringsriktlinjerna då detaljplanen möjliggör för cirka 21 privata parkeringsplatser och 36 gemensamma, plus 3 platser för funktions varierade. Cykelparkering ska anordnas på hustomt.

Parkeringarna kan med fördel anläggas med genomsläpplig beläggning som ex. grus eller gräsarmering. Detta för att minska och fördröja avrinning av dagvatten. Den planerade gemensamma parkeringsytan kan även anläggas på en lägre nivå än omkringliggande mark för att kunna ta hand om en del av volymen vid större regn.

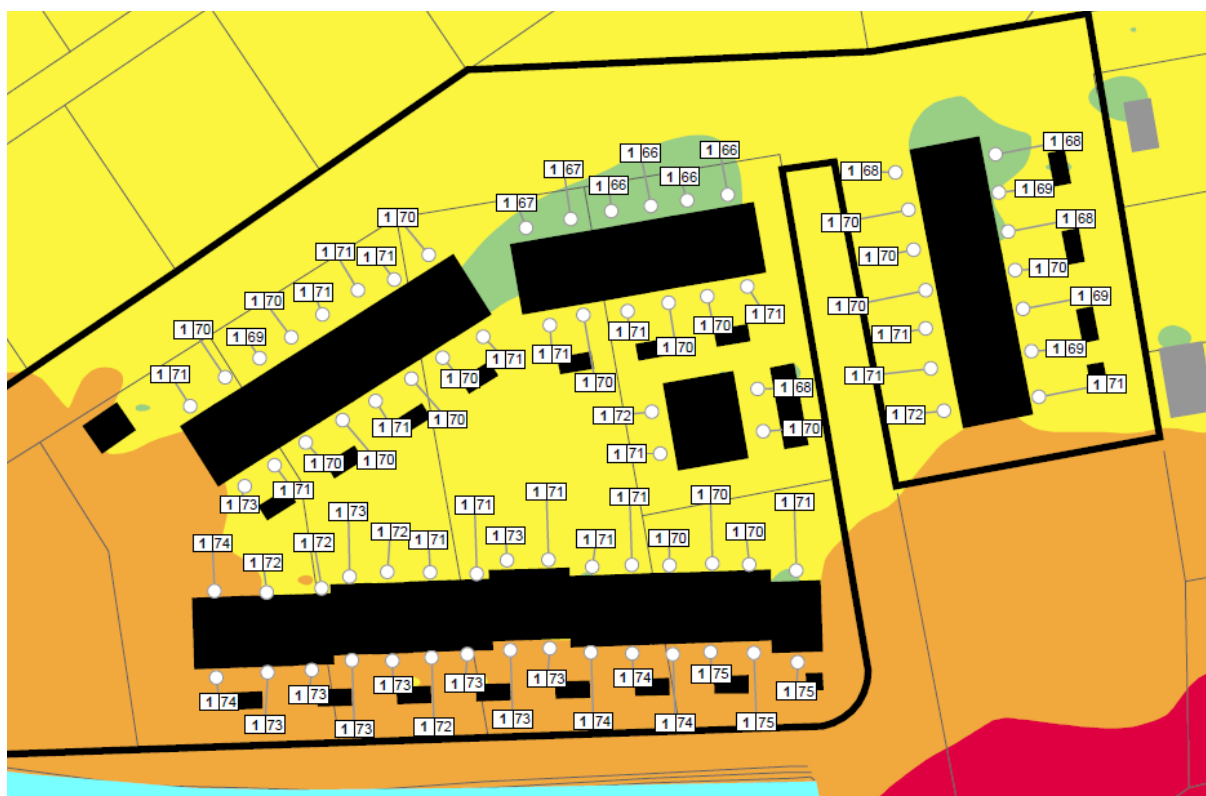
Hälsa och säkerhet

Buller

Ramboll har tagit fram en uppdaterad bullerutredning (2025-12-17) som visar att riktvärde för nya bostäder, enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216), klaras vid samtliga radhus inom planområdet. Riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad överskrids inte. Vidare beräknas riktvärde på uteplats att överskridas inom delar av planområdet. De lägen för uteplats som överskrider riktvärdet 50 dB(A) ekvivalenta ljudnivå är vid de sydligaste bostäderna i planområdet med riktning söder ut. Maximala ljudnivåer på uteplats bedöms inte vara dimensionerande då det passerar färre än 5 godståg per timma kl. 06-22 och att persontågen ger upphov till maximala ljudnivåer under riktvärdet 70 dB(A) på uteplats. För de uteplatser som överskrider riktvärden finns det möjlighet att anlägga uteplatser på ljuddämpad fasad där riktvärdet klaras.



Bilaga 1:1 Ljudnivåer vid möjliga lägen för uteplats, prognosår 2045



Bilaga 2:2 Maximala ljudnivåer från godståg vid möjliga lägen för uteplats, prognosår 2045

Nulägestrafiken beräknas ge cirka 1-3 dB högre dygnsekvivalenta ljudnivåer jämfört med prognosår 2045. Anledningen till att de ekvivalenta ljudnivåerna är högre i nuläget beror på att andel tåg, och främst godståg är större i nuläget jämfört med prognosåret 2045. Fler tågpassager och större andel godståg ger högre ljudnivåer.

Trafikbuller från de lokala gatorna i planområdet bedöms ge en marginell påverkan på bullerstörningarna i området på grund av låga förväntade trafikflöden och hastigheter. Helhetsbedömningen sett till förordning (2015:216) förändras därmed inte med en sammanvägning av väg- och järnvägsbuller.

Inom de delar av planområdet som bedöms som delvis utsatta för trafikbullerstörningar behöver skyddsbestämmelse avseende bullerskyddad uteplats regleras. Detta med bestämmelsen *m4 - Minst en uteplats per bostad ska utföras bullerskyddad*. Bestämmelsen är i planförslaget angiven för de områden som är aktuella för bostäder. Dock behövs bullerskydd enbart uppföras på de uteplatser som inte klarar bullernivåerna.

Vibrationer

Söder och väst om planområdet finns järnvägen Rååbanan samt Söderåsbanan. Vibrationer uppstår då tåg passerar på närliggande järnvägsspår. Avstånd till spår är ca 30 – 100 meter. Mätning av vibrationer från tåg genomfördes av Afry (2026-01-26) inom planområdet i december 2025.

Söderåsbanan som är en enkelspårsbana med godstrafik och viss persontrafik, har en högsta hastighet på 160 km/h och största tillåtna axellast är 25 ton. Rååbanan är ett enkelspår där person- och godstrafik passerar. Högsta hastighet är upp till 160 km/h och största tillåtna axellast är 22,5 ton. Trafikföring för mätperioden har erhållits från Trafikverket (ref F). Under mätperioden

2025-12-17 till 2025-12-31 passerade på bägge banorna 1115 tåg varav 103 godståg och tjänstetåg varav 39 godståg nattetid kl. 22 till 07. Motsvarande medeldygnstrafik är 79 tåg per dygn varav sju godståg och tre av dem under nattetid 22-07. Det tyngsta tåget var ett godståg som vägde 1839 ton och var 711 meter långt och passerade 2025-12-20 kl.13.14. Vilket gav upphov till $v_{w,rms,1s} = 0,05$ mm/s eller lägre i samtliga mätpunkter och mätriktningar.

Mätpunkt	Beskrivning	Avstånd till närmsta spår	Givarplacering
MP1	4 meter från vall i linje med villan Teckomatorp 7:51 östra fasad	35 meter	Tre riktningar på markplatta
MP2	5 meter från vall	38 meter	Tre riktningar på markplatta
MP3	I linje med villan fastighet Teckomatorp 8:16 södra och 8:2s västra fasad	80 meter	Tre riktningar på markplatta

Tabell 1, beskrivning av mätpunkter

Vid fastigheten genomfördes komfortvibrationsmätningar enligt metod beskriven i SS 460 48 61. Totalt valdes tre mätpunkter ut, se kartbild i Figur 5, som förseddes med geofoner vilka registrerar vibrationshastigheterna över tid samt kan spela in specifika vibrationshändelser. Vibrationsmätningen genomfördes som obehövad övervakning i dessa mätpunkter under drygt två veckors tid. Vid mättillfället var det inte tjäle i marken. Mätpositioner MP1, MP2 och MP3 placering och avstånd till järnväg sammanställs i Tabell 1 ovan.

Mätningar visar att vibrationer från spårtrafik förekommer i marken. Vibrationsnivåerna är dock så låga att risken för vibrationsstörningar från spårtrafik inom planområdet bedöms som minimal.



Figur 5 Flygfoto över mätområde med mätpunkter Mp1, Mp2 och Mp3 markerade.

Vibrationshastighet i marken är med marginal lägre än kännbarhetströskeln (ca 0,2 mm/s) och mycket lägre än riktvärde för komfort i bostad 0,4 mm/s.

De byggnader som planeras uppföras; radhus om två våningar, är därmed möjliga att uppföra med normal byggnadskonstruktion.

Markförorening

Inom området har ingen verksamhet som kan antas ha medfört markföroreningar tidigare bedrivits. Då det inom området måste göras en utskiftning av lösa fyllnadsmassor vid exploatering, kommer de massorna som behöver grävas bort att behöva provtas vid bygglovsskedet för att avgöra vad som är lämplig hantering, återanvändning eller borttransport för omhändertagande. Då det måste ske en utskiftning av lösa fyllningsmassor för att kunna exploatera marken anses inte fler provtagningar eller utredningar av markföroreningar behöva göras inom detaljplaneskedet.

Farligt gods

Briab Brand & Riskingenjörerna AB har på uppdrag av Svalövs kommun upprättat en riskutredning (2019-10-25) inför detaljplaneärendet för Teckomatorp 7:53 m.fl. Slutsats och rekommendation i rapporten är att bebyggelse bör ligga på ett avstånd av minst 30 meter från närmsta spår för att risk från farligt gods på järnvägen ska kunna bedömas vara godtagbar. Planerad bebyggelse inom detaljplanen ligger på ett minsta avstånd av 40 meter från järnvägen. Genom att ta hänsyn till bullervallens effekt erhålls en lägre individrisk eftersom urspårade tåg och utsläpp av brandfarliga vätskor begränsas till området intill spårområdet. Vallens ger en tydlig reduktion av individrisken inom 35 meter från vallens kant närmast järnvägsspåret, men effekten avtar på längre avstånd.

Briab gör bedömningen att risknivån vid uppförande av bostäder på Teckomatorp 7:53 m.fl. understiger kriterierna för acceptabla risknivåer enligt RIKTSAM. En fördjupad analys av individrisken med en vidareutvecklad modell utmed järnvägsspåret har genomförts och visar på lägre risknivåer jämfört med de som erhålls om enbart transportmängderna i RIKTSAM skalas ned till aktuella nivåer. Närheten till järnvägsspåret föranleder dock konsekvensreducerande åtgärder för att förhindra skador från förgiftning vid utsläpp av giftiga gaser och ångor. Följande åtgärder bör därmed införas i det fortsatta planarbetet:

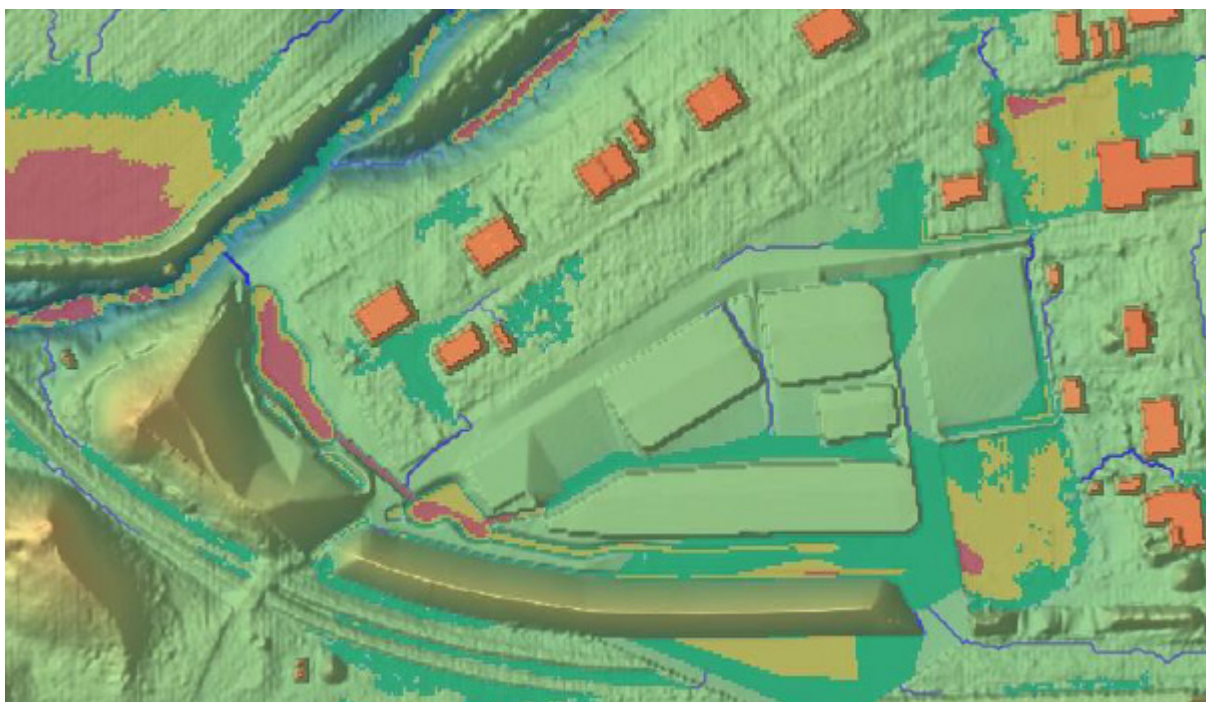
- Byggnader inom planområdet uppförs med högt placerade friskluftsintag.
- Byggnader med stadigvarande vistelse utformas med utrymningsmöjlighet i nordlig riktning bort från järnvägen.

Skyddsbestämmelser kopplat till farligt gods säkerställs genom bestämmelser på plankartan. Skyddsbestämmelser om att friskluftsintag ska placeras högt och på vägg som ej vetter mot järnväg finns. Samt bestämmelse om att ventilation ska vara möjlig att stänga av och att entréer och utrymningsvägar ska finnas som gör det möjligt att utrymma i riktning bort från järnvägen.

Översvämningsrisk

Topografin i området varierar från högre höjder i norr till lägre höjder i söder. Både Vallgatan och Spårgatan har ett befintligt fall sydväst samt söderut. Inför detaljplanering av området söder om aktuellt planområde har en dagvatten- och översvämningsutredning genomförts (Tyréns, 2017-12-05), som även omfattade aktuellt planområde. Det har även tagits fram en dagvattenutredning (Norconsult, 2022-06-30) för planområdet där en skyfallskarteringen har genomförts i Scalgo. Skyfallskarteringen grundas på riktlinjer, rekommendationer och vägledning från Svenskt Vattens publikation P110 (Svenskt Vatten, 2016). Ett blockregn med total nederbörd på 110 mm med 6 timmars varaktighet har använts för att simulera ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3.

Tyréns utredningen (2017-12-05) kom fram till att efter genomförandet av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte risk för översvämning föreligga. Norconslut (2022-06-30) lyfter vikten av att planområdet höjdsätts korrekt. Höjdsättningen av området utgår ifrån att leda vattnet via Vallgatan och Spårgatan ner mot föreslaget dike och vidare mot den större fördröjningsdammen i område 1. Parkeringsytan inom området kan göras nedsänkt för att omhänderta en del av avrinningen vid större skyfall. Vid höjdsättningen måste det säkerställas att föreslagna rinnvägar upprätthålls och att intilliggande fastigheter inte riskerar att översvämmas. För att säkerställa att vatten inte tar sig in i byggnader inom planområdet finns bestämmelse om lägsta nivå på färdigt golv i plankartan. En noggrannare höjdsättning måste utföras vid detaljprojekteringen för att säkerställa att de föreslagna rinnvägarna inom området erhålls.



Marköversvämning vid scenario Framtida 100

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Detaljplaneområdet omfattas av verksamhetsområde för vattentjänsterna: dricksvatten, spillvatten och dagvatten. NSVA ansvarar därmed för distribution av dricksvatten och för omhändertagandet av spillvatten och dagvatten. Kommunen är ledningsägare. Detaljplanen ligger även inom Teckomatorps diktningföretag år 1966.

Svalövs kommuns dagvattenpolicyn med tillhörande riktlinjer ska följas i plan- och bygglovsprocessen. Dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheterna genom fördröjning och rening. Svalövs dagvatten-policy förespråkar att om möjligt i första hand välja öppna dagvattenlösningar. För att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet har en dagvattenutredning upprättats (Norconslut, 2022-06-30). Utredningen visar att det är möjligt att fördröja dagvattnet inom planområdet.

Den maximala erforderliga magasinsvolymen som krävs för att inte överskrida flödeskrav för avtappning vid vald återkomsttid på regn, i detta fall ett 20-årsregn, är 776 m³. Fördröjningskapaciteten för alla delområdena är sammanlagt 1011 m³.



Illustration över delavrinningsområden

Slutsatsen av dagvattenutredningen är att förutsättningarna för fördröjning inom utredningsområdet är utmanande på grund av den låga avtappningen på 0,7 l/s, ha från området samt den höga grundvattennivån. Med föreslagen utformning på dammar, dike och skelettjordar kan dagvatten fördröjas inom planområdet i enighet med Svalöv kommuns dagvattenpolicy. En del av volymen kan dock behöva fördröjas i magasin för att kunna uppnå kravet på avtappningen. Då grundvattennivån skiljer sig mellan de två tidigare utredningarna bör detta undersökas för att säkerställa att de öppna dagvattenlösningarna kan anläggas på ett effektivt sätt.

Föreslagna lösningar kan anslutas mot befintligt nät men var anslutningarna är mest lämpliga får utredas i projekteringsskedet. Då det befintliga dagvattennätet har vattengångar som understiger högvattennivån i Braån måste backventiler installeras vid anslutningarna mot befintligt nät. Alternativt kan området anläggas med ett separat dagvattennät med nytt utlopp i Braån. För- och nackdelar med detta förslag måste utredas gällande ekonomiska och hållbara aspekter samt tas upp med driftenheten på NSVA.

Höjdsättningen av området utgår ifrån att leda vattnet via Skolgatan och Spårgatan ner mot föreslaget dike och vidare mot den större fördröjningsdammen i område 1. Parkeringsytan inom området kan göras nedsänkt för att omhänderta en del av avrinningen vid större skyfall. Vid höjdsättningen måste det säkerställas att föreslagna rinnvägar upprätthålls och att intilliggande fastigheter inte riskerar att översvämmas. Driftvägar måste upprättas till båda dammarna för att de ska kunna underhållas på rätt sätt.

Skelettjordar har främst föreslagits för att kunna uppnå en bättre rening av dagvattnet inom området. Det finns tillräcklig fördröjningskapacitet i de öppna dagvattenlösningarna, men väljer man att inte anlägga skelettjordar försämrar reningen. Om nya svackdiken ska anläggas är det även av vikt att de utformas som trapetsdike om det ska planteras träd i dem. Det för att träden ska få bäst förutsättningar för att trivas tillsammans med välfungerande diken.

Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning för att hantera dagvattnet. I samråd med NSVA har andra lösningar där dagvattnet leds över kvartesmarken till den lilla dammen istället för

Utrymnings säkerhet

Brandskyddsåtgärder inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för. I samband med bygglovsansökan ska brandvattenförsörjning redovisas. Brandvattenförsörjningen ska uppfylla P114 samt att uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska finnas maximalt 50 meter från angreppsvägar. Vidare kan inte det kommunala dricksvattennätet försörja en sprinkleranläggning.

Avfall

Miljöhus planeras placeras i anslutning till den gemensamma parkeringen längs med Vallgatan i norr samt på Spårgatan. Utförande och placering av avfallsutrymmen och kärl samt hanteringsytor kring dessa ska ske enligt anvisningar från LSR Landskrona Svalöv Renhållnings AB. Utifrån anvisningarna är vändning på Spårgatan möjlig och sophämtning i väster kan ske genom rundkörning på parkeringen eller längs med Vallgatan. Vidare möjliggör planen tillräcklig dimensionering av miljöhus, vilket kommer att säkerställas i bygglovet.

► Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

En dominerande källa till höga halter av grova partiklar (PM10) i gatumiljö i svenska tätorter är slitage av vägbeläggning, bromsar, däck och vägsand. Slitaget uppstår främst vid användningen av dubbdäck. Nya data pekar på att slitagepartiklar i omgivningsluften påverkar vår hälsa. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenkvalitet

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av avrinningsområde för ytvatten, Braån (WA55852069). Enligt den statusklassning som finns på VISS (Vatteninformationssystem Sverige) utvisar Braån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status utifrån pågående förvaltningscykel 3 (2017-2021). Målet är att god ekologisk status ska uppnås till år 2033 enligt pågående cykel. Detaljplaneförslaget kommer inte försämra förutsättningarna för Braån att uppnå god ekologisk eller kemisk status till år 2033. Enligt dagvattenutredningen (Norconslut, 2022-06-30) behöver planområdet kunna ta hand om 776 kubikmeter dagvatten utifrån föreslagen bebyggelse. Planområdet möjliggör en fördröjning på minst 1011 kubikmeter dagvatten.

För att begränsa påverkan på Braån har dagvattenutredningen utgått från en låg avtappning på 0,7 l/s, ha från området. Planområdet har en hög grundvattennivå och då det befintliga dagvattennätet har vattengångar som understiger högvattennivån i Braån måste backventiler installeras vid anslutningarna mot befintligt nät. Det för att inte riskera att Braån trycker upp i området. Med föreslagen utformning på dammar, dike och skelettjordar kan dagvatten fördröjas och renas inom planområdet i enighet med Svalöv kommuns dagvattenpolicy. Således kommer utsläppsflödet från planområdet efter exploatering att bli mindre än det är idag samt att det som släpps ut kommer vara renat genom olika dagvattenlösningar.

Miljömål

Åtgärdsprogram för Svalövs miljömål antogs 2017 och utgår från Sveriges miljömål, Skånska åtgärder för miljömålen samt kommunens miljömålsprogram. Åtgärdsprogrammet syftar till att förbättra miljötillståndet i kommunen och till att sprida kunskap om strategiskt miljövarsarbete.

Planområdet är beläget inom Teckomatorps tätort och på ett väldigt kollektivtrafikhärligt område. Det innebar bland annat att parkeringstalet är lågt och att de som flyttar till området har god tillgång till både kollektivtrafik samt till att nå målunkter inom tätorten med cykel eller gång. Vilket förhoppningsvis kan leda till ett lågt bilberoende för de boende inom området. Planområdet utgörs av obebyggd mark inom tätorten, vilket är en av få platser som inte brukas som jordbruksmark idag. Planområdet infattar inte heller några natur- eller kulturvärden som kan påverkas negativt av exploatering. Planområdet är således ett av de områden i Teckomatorp som är bäst lämpade för exploatering.

Ekologiska konsekvenser

Planområdet består till stora delar av öppen grus eller gräsbevuxen mark. Teckomatorp är beläget inom område med produktiv jordbruksmark. Då planförslaget endast omfattar redan ianspråktagen mark sparas således jordbruksmark utanför tätorten. Då planområdet gränsar till kollektivtrafikstationer möjliggör planen för ett mer hållbart resande, där bilen inte behöver en lika framträdande roll jämfört med annan lokalisering.

Området består idag av grus- och gräsbevuxen mark utan några natur- eller kulturvärden. En exploatering av området med tillhörande trädgårdar och öppna dagvattenlösningar bedöms således kunna bidra till en ökad biologisk mångfald på platsen. Dagvatten fördröjs och renas lokalt i öppna lösningar vilket också bidrar till ekosystemtjänster och hållbarhet. Samt minskar påverkan på Braån. Sammantaget bedöms de ekologiska konsekvenserna av ett genomförande av planen bli positiva.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär ny bebyggelse på en outnyttjad markyta i ett centralt läge i Teckomatorp. God tillgång till service, vårdboende och skolor skapar förutsättningar för ett väl fungerande samhälle. Planförslaget bedöms därmed bidra till en god bebyggd miljö och en levande tätort.

De framtida boende som ryms inom planförslaget kommer att bidra till ett större underlag för kollektivtrafiken i områdets närhet. Planområdets läge med närheten till ortens centrala delar med kommersiell och offentlig service ger möjlighet till ett hållbart vardagsliv.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionsvarierade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader och på tomter i detalj tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och vid kommande bygglovsprövning.

Barnkonventionen

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor.

Planförslaget möjliggör en bilfri innegård i det västra bostadsområdet. Enstaka bilar kan förekomma vid ex. flytt men i övrigt ska området vara bilfritt. Ett bilfritt område bidrar till att barnen i bostadsområdet kan röra sig fritt. På andra sidan Skolgatan finns även en mindre lekplats som kan nyttjas av barnen samt att naturområdet Norra Vallarna gränsar till planområdet i väst. Det kollektivtrafikhärliga läget bidrar även till att barn i större utsträckning själv kan ta sig till andra orter.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet ligger inom befintlig vägstruktur och de föreslagna bostäderna kan nyttja befintlig teknisk infrastruktur. Det finns också möjlighet för kommunalt VA och dagvatten. År 2012 byggdes VA-nätet ut med serviser till samtliga fastigheter inom planområdet. Vilket innebär att det redan finns infrastruktur som är utformad för detaljplanens syfte. Investeringar kommer att behöva göras, men i jämförelse med om ett annat område skulle tagits i anspråk är det en god och hållbar markanvändning att exploatera området.

► Planens genomförande

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Detaljplan för Teckomatorp 6:1 (Stationsområdet) genomförandetid har inte löpt ut, det gör den 2028-11-06. Kommunen anser dock att det är möjligt att ändra i planen trots att genomförandetiden inte har löpt ut då det är inom kommunal mark. Samt eftersom den föreslagna utformningen av bebyggelsen inte behöver LOKALGATAN och kommunen anser att det således är bättre att möjliggöra marken för bostadsändamål och PARK. PARK anses mer lämpligt då området kommer att innefatta dagvattendamm och eventuellt gång- och cykelbana.

Huvudmannaskap

Kommunen äger marken och är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Hela planområdet ägs av Svalövs kommun och omfattar delar av Teckomatorp 7:1, 7:4, samt 7:53 till 7:60. Ett markanvisningsavtal har tecknats med Fastighets AB 3Hus. Enligt avtalet ska exploatören utföra och bekosta projektering och utbyggnad av all kvartersmark inom Exploateringsområdet i enlighet med gällande Detaljplan och till Detaljplanen hörande handlingar. Exploatören ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar inom Exploateringsområdet för funktionell anslutning till allmän plats eller annan omgivande mark. Anslutningarna till allmän plats ska ske i samråd med Kommunen.

Om befintliga ledningar behöver flyttas på grund av exploateringen ska Exploatören ombesörja och bekosta det. Vidare ska exploatören anslutas till allmän VA-anläggning och erlägga gällande VA-taxa. Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsområdet följa NSVA:s och Detaljplanens anvisningar avseende dagvatten. Eventuella ny/omläggningar av ledningar bekostas av Exploatören.

Exploatören förbinder sig att byggnation ska påbörjas inom två (2) år från det att samtliga villkor, som förvärvets fullbordan och bestånd gjort beroende av, har uppfyllts och Exploatören tillträtt Exploateringsområdet.

Exploatören ska följa Kommunens antagna arkitekturpolicy. Vid utebliven byggnation har Kommunen, i första hand, rätt att återköpa marken för samma köpeskilling som vid ursprungsförvärvet. I andra hand har Kommunen rätt att ta ut vite motsvarande 10 % av köpeskillingen i kronor per påbörjad månad som byggandet försenas, dock maximalt 50 % av köpeskillingen i kronor.

Framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som Exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, om Exploatören går i konkurs eller om inget förvärv av Området sker finns det dock en risk att dessa kostnader faller på framtida fastighetsägare.

Kommunen ser dock inga direkta konsekvenser av att markanvisningsavtal finns tecknat då den inte påverkar detaljplanens genomförande. Åtaganden enligt markanvisningsavtal är främst till kvartersmark som i så fall faller på ny/framtida fastighetsägare/köpare.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2026.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning inom kvartersmarken sker hos lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägare som även bekostar förrättningen. I detta fall syftar fastighetsägaren till den expoatör som köper marken efter det att detaljplanen har fått laga kraft. Då detaljplanen möjliggör för radhus kommer kvartersmarken med största sannolikhet sammanslås till en eller två fastigheter beroende på vad exploatören som ansöker om förrättningen vill. Därav är det bättre att exploatören gör det.

Anslutningsavgifter och VA-taxa

Drift och underhåll av vatten och spillvatten finansieras genom gällande VA-taxa. Dagvatten kommer att behöva fördröjas och renas inom fastigheten efter förslag från dagvattenutredningen (Norconslut, 2022-06-30).

Ekonomiska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören som köper marken efter det att detaljplanen har fått laga kraft bekostar alla fastighetsbildningsåtgärder. Exploatören initierar och bekostar nya anslutningspunkter för vatten och avlopp till den nya fastigheten.

Planekonomi

Kommunen ansvarar för förvaltning och anläggning av allmän platsmark. Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift och andra kostnader kommer att tas ut vid markförsäljning av exploateringsprojektet. Exploatören ansvarar för uppförande av byggnader och övriga anläggningar (t. ex. parkeringsplatser och miljöhus) inom kvartersmark samt svarar för

framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Clara Ek Sektor Samhällsbyggnad. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är planarkitekt Anna Heyden, planarkitekt Hjalmar Christensen, trafikplanerare Matilda Sandqvist, Mark- och exploateringsingenjör Jonathan Jernberg, plan- och exploateringschef Sofia Tjernström.



Svalövs kommun den 9 juni 2026

Sofia Tjernström
Plan- och exploateringschef
plan@svalov.se

Clara Ek
Planarkitekt
plan@svalov.se



Diariernr:
SBN 315-
2017
(tidigare
BRN 2018-32)

Upprättad av Samhällsbyggnad
Svalövs kommun
2026-06-09



Detaljplan för Teckomatorp 7:53 m fl.
Laga kraft